

借「增供應」闖關 米埔地 71 幢洋房

發展商積極發展新界土地，其中元朗米埔錦綉花園以東一幅住宅地，過去約20年曾向城規會多次申建低密度住宅，對上一次在2013年，當時獲批以0.2倍地積比率興建71幢洋房，但發展商近日改變原計劃，改為分層住宅發展，地積比率提高到2.05倍，總規模大了9.25倍，提供單位更提高至3,090個，單位數量相比原來計劃足足大增了42倍。

●香港文匯報記者 顏倫樂

該幅元朗米埔用地處錦綉路，附近發展包括錦綉花園和加州花園。項目佔地約707,087方呎，現劃為「住宅(丁類)」地帶，申請人建議改劃為「住宅(丙類)1」，擬議地積比率2倍，興建10幢分層住宅及4座洋房，樓高3至23層，住宅樓面約1,414,174方呎。另設6座1至3層高商用樓宇，作零售及安老院舍等設施之用，提供100個床位，涉約3.54萬方呎。

地積比較舊方案大增

申請人指，地點曾是一塊沒有正式車輛通道的土地，並閒置了幾十年，如按照目前「住宅(丁類)」地帶作低密度發展，只會浪費珍貴的土地資源，有鑑於未來的北環線有助發達當地的發展潛力，項目亦將鄰近牛潭尾站，通達性的改善為該區帶來發展潛力，應糾正過往因較為無序的城市擴張發展模式所帶來的影響。

申請人認為，該區未來的發展可由過往極為佔地的「花園式洋房」改作密度稍高的發展，包含低矮至中層高的住宅發展，以提供中、小型單位，令住房組合更多元化。市郊安逸的環境能吸引年輕、出行能力較高的中產家庭及經常往返內地及香港兩地的人士居住，而較具規模的人口則能支持公共交通設施。有關發展亦與政府現時所倡議善用土地以增

加房屋供應的政策相呼應。另一邊廂，長實早前完成補地價的元朗錦田錦泰路住宅項目，地盤面積約171,987方呎，向城規會申請以0.8倍地積比率作分層樓宇及洋房混合發展，其中2幢分層住宅樓高7層，另提供87座2至3層高洋房，總樓面約137,590方呎，單位數量為330伙。

長實錦田北地擬增伙數

資料顯示，長實早在2016年向城規會申請發展，當時申建107幢洋房獲批，其後2018年放棄洋房發展，改為申請興建7幢4層高住宅大廈，提供200個分層住宅，亦獲城規會批准。

是次申請合併上述兩個規劃許可以增加樓宇供應，雖然新申請之單位數量較2018年時多65%，但總樓面則未有變動，主要改動單位面積及布局。

另外，城規會再接到多宗活化工廈申請，分別來自荔枝角利豐大廈、香港紗廠工業大廈第1及2期，以及觀塘偉業街201號兆富工廠大廈。其中香港紗廠工業大廈第1及2期規模較大，向城規會申請放寬地積比率，由現時12倍地積比率，增加至14.4倍作重建，分開兩份申請計劃重建2幢33層高的商廈、或1幢28層高的新式工廈(主要用作工場用途)，重建後樓面面積逾100萬方呎。

改申建 3090 單位



●香港地產建設商會昨日下午舉行例會。左起：田兆源、黃光耀、黃浩明、簡基富、龍漢標、梁志堅、石禮謙、蔡宏興。記者黎梓田 攝

地建會：全力支持政府增供應

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港地產建設商會昨舉行例會，討論有關增加香港房屋供應等熱門議題。該會秘書長龍漢標會後指出，該會一直關注香港土地房屋供應與經濟民生問題，定必繼續全力支持特區政府增加土地房屋供應改善經濟民生。

地建會又指，如同社會各界的看法一樣，該會一直關注香港土地房屋供應以及經濟民生問題，多年來與特區政府和社會各界共商對策。在良政善治的新環境下，商會和一眾會員定必繼續全力支持特區政府增加土地房屋供應改善經濟民生。

發展商樂意支持政府

昨出席例會的業界包括地建會執委會主席梁志堅、香港地產建設商會會長簡基富、新鴻基地產執行董事郭基輝、華懋集團行政總裁蔡宏興、信和置業營業部集團聯席董事田兆源、會德豐地產常務董事黃光耀、恒地執行董事黃浩明、麗新集團高級副總裁林顯伊、立法會最資深議員(經民聯)石禮謙等。

恒基地產作為全港擁有最多土地的發展商之一，集團主席李家誠日前接受香港文匯報專訪時表示，期望私人發展商在土地及房屋供應上，能扮演更積極角色。他表示恒地支持政府加快土地供應，以及發展新市鎮，「只要能協助香港發展、解決到房屋問題的建議，我們都會考慮及研究。」他說，正如恒地今年8月聯同會德豐申請大埔林村「土地共享先導計劃」，可供應12,120伙。同時，恒地亦參加港府的過渡性房屋項目，借出元朗江夏圍土地作發展，未來將提供近2,000個單位。

新地早前回覆香港文匯報查詢時亦表示，集團一直履行在環境、社會及企業管治方面的承諾，主動配合特區政府，參與土地共享計劃以及建設大型過渡性房屋。隨着國安法實施、新選舉制度的進一步落實，香港進入了「由治及興」的新階段，經濟持續復甦，加上國家「十四五」規劃的支持，新地長期看好香港與內地的發展機遇，將繼續加大兩地投資，助力香港融入國家發展大局繼續貢獻力量。

CCL 重上 190 點 見歷史次高

香港文匯報訊(記者 黎梓田)二手樓價指數數固後待再破頂，中原城市領先指數 CCL 最新報 190.55 點，重上 190 點水平，為歷史次高，按周升 0.75%，而大型屋苑領先指數 CCL Mass 及 CCL(中小型單位)分別報 193.33 點及 190.82 點，同為歷史次高。該行表示，CCL 破頂後，近一個半月持續企穩於 2019 年高位 190.48 點上下，繼續於歷史高位上下窄幅爭持。

四大整體指數齊升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周 CCL 四大整體指數齊升。CCL 最新報 190.55 點，為歷史次高，按周升 0.75%，升幅為 8 周以來最大。大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 193.33 點，為歷史次高，按周升 0.49%，升幅為 7 周以來最大。CCL(中小型單位)報 190.82 點，為歷史次高，按周升 0.59%，升幅為 7 周以來最大。CCL(大型單位)報 189.12 點，按周升 1.6%，升幅為 6 周以來最大。

投資理財

金匯動向
馮強

英鎊本周四持穩 1.3610 美元水平後呈現反彈，一度走高至 1.3750 美元水平，收復本周前段所有跌幅，本周尾段大部分時間窄幅處於 1.3700 至 1.3735 美元之間。英國央行本周四宣布維持政策不變，不過今次央行決策委員是以 7 對 2 的票數通過保持現行的寬鬆措施，而 8 月份的會議則是 7 對 1 的票數，投票結果反映傾向提早收緊政策的委員人數有逐漸上升傾向，消息帶動英鎊迅速反彈，重上 1.37 美元水平。

另一方面，英國央行本周會議重申通脹率將在第 4 季向上觸及 4% 水平，並認為通脹的升勢將是短暫，與 8 月份會議的預期相若，但隨着英國上週三公布 8 月份通脹率率攀升至 3.2% 逾 9 年來最大升幅，同時 9 月份生產者物價指數亦觸及 5.9% 10 年高點，央行已不排除第 4 季通脹將略為超過 4% 水平，預示央行有機會在 11 月份的貨幣政策報告內進一步上調對通脹的評估，增加市場對英國央行將開始逐步收緊政策的預期，有助抑制英鎊的下跌幅度。此外，英鎊本周連番持穩 1.3610 美元支持位後，已是連續 7 個月均大致守穩位於 1.3570 至 1.3600 美元之間的主要支持區，加上英國央行會議後，英國 10 年期債息連日攀升，周五曾向上逼近 0.965% 水平 1 年半以來高點，預料英鎊將反覆重上 1.3800 美元水平。

美元兌日圓本周三在 109.10 附近獲得較大支持後迅速反彈，周四升幅擴大，重上 110 水平，本周尾段曾向上逼近

110.60 水平逾 6 周高位。日本繼 7 月份核心消費者物價指數年率下跌 0.2%，日本總務省本周五公布 8 月份扣除新鮮食品的核心消費者物價指數處於停滯表現，未有進一步下跌，不過通脹水平依然是遠離日本央行的 2% 通脹目標。

美元兌日圓反彈

日本執政自民黨將於本月 29 日選出新總裁之際，日本央行本週三會議宣布維持政策不變，但同日美國聯儲局會議卻暗示快將有收緊政策的行動，美國 10 年期長期債息率本週四攀升至 1.41% 水平 10 周高位，周五更向上逼近 1.45% 水平，支持美元兌日圓走勢，不排除美元兌日圓進一步向上挑戰 111.00 阻力。預料美元兌日圓將反覆走高至 111.20 水平。周四紐約 12 月期金收報 1,749.80 美元，較上日下跌 29 美元。現貨金價周四受 1,776 美元阻力走勢偏弱，在 1,738 美元附近獲得較大支持後反彈，周五曾回穩至 1,757 美元水平。美國聯儲局本週會議結束，美國 10 年期債息連日攀升，金價遭遇回吐壓力，不過現貨金價在 1,740 美元之下依然有頗強支持，有助抑制金價跌幅。預料現貨金價將暫時上落於 1,740 至 1,770 美元之間。

英鎊兌美元



金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆重上 1.3800 美元水平。
日圓：美元兌日圓將反覆走高至 111.20 水平。
金價：現貨金價將暫時上落於 1,740 至 1,770 美元之間。

好淡交錯下穩健布局亞洲



我 們認為，亞洲的整體環境現好淡交錯的狀態：經濟增長雖放緩，但政策可能再度加大支持力度。新冠病毒病例居高不下，但疫苗接種也在快速推進。與此同時，中國的監管行動雖然為部分行業帶來挑戰，但也給其他一些行業帶來助力。

聚焦經濟重啟再通脹

這種環境為市場波動埋下伏筆，震盪市況可能延續至年底，我們預計屆時經濟增長將會回穩。有鑑於此，為應對上述風險以及增長放緩，投資者應布局於受經濟重啟或政策正面支持的行業和市場。在亞洲地區，我們聚焦「亞洲經濟重啟和再通脹」主題，隨着對 Delta 變異病毒的擔憂緩和，近期該主題表現回暖。我們還看好亞洲高收益債券，主要由於此類債券的歷史到期收益率高達 8.1%，且中國房債的違約風險基本已計入價格。在全球層面，我們依然看好日本市場，因該國良好的疫苗接種進展有望帶動其經濟恢復常態。

匯市分析

華僑永亨銀行財資處 李若凡、王灝庭
儘管歐元區、美國和英國 9 月 PMI 攜手下跌，但無阻美國股市連漲第二個交易日，同時 10 年期美債收益率突破 1.4% 的關口，再加上日圓和美元攜手回落，反映市場風險偏好上升。一方面，美國上週首次中領失業救濟金人數意外地連升兩週至 35.1 萬人。有鑒於此，市場對美聯儲過早開始加息的擔憂降溫，同時重新解讀美聯儲派訊號為經濟前景漸趨樂觀。

繼上半年的強勁表現後，經濟增長有所放緩，中國的監管行動延伸至更多領域，美聯準會縮減購債漸行漸近，新冠疫情反覆也阻礙經濟重啟進程。不過，政策仍提供支持，亞洲地區的疫苗接種率也持續上升。更重要的是，鑒於目前中國政策立場偏寬鬆，我們認為政策將及時應對任何大幅疲軟態勢，以確保放緩幅度有序可控。

●瑞銀財富管理投資總監辦公室



●中國的監管行動雖然為部分行業帶來挑戰，但也給其他一些行業帶來助力。圖為廣東江門。資料圖片

宜轉投政策支持行業

就中國市場而言，投資者應避開受到監管衝擊的行業，轉向受政策支持的行業。例如，「共同富裕」政策方針將有助於提振綠色科技、網絡安全及 5G 行業，此外，耐用消費品/服務、材料和能源等經濟重啟受益行業也值得考慮。重要的是，亞洲的基本面依然穩固——我們預計

2021 和 2022 年 MSCI 亞洲(日本除外)企業獲利年均增長率將達到 20.3%，而且目前 MSCI 亞洲(日本除外)相對於全球股市(MSCI 全球)的股價淨值比(市賬率，P/B)折價深達 41%。市場蘊藏著諸多機會，而精挑細選和多元化投資是關鍵。

(摘錄)

避險情緒轉弱 美元指數升幅料有限

另一方面，投資者對恒大風波的擔憂有所緩和。其他方面，英國央行意外釋放鷹派信號，推升了市場對英國明年 3 月加息預期，從而支持英鎊大幅反彈。展望未來，美元後市的表現將取決於兩項因素。第一，市場風險情緒。短期風險事件將會是美國債務上限問題。美國眾議院需於 9 月 30 日之前通過一項法案，以避免美國政府停擺。另外，美國財政部需於 10 月之前解決債務上限問題，以避免違約風險。第二，美國國債收益率走勢(主要關注美國經濟和就業數據，以及美聯儲官員

的講話)。在美國國債收益率和實際利率回升至 6 月高位之前，美元指數升幅料有限，短期內企穩在 93.5 上方的機會不大。

加元延續升勢

OPEC 預計天然氣危機可能迫使企業轉用石油發電，從而導致全球石油市場面臨供不應求的情況。其他方面，加拿大 7 月零售銷售按月下跌 0.6%，優於預期。短期內，風險情緒升溫及油價反覆向上，可能支持加元。惟加央行暫時審慎的立場，或令加元兌美元在 1.26 遇阻。