

首幅限呎屯門宅地流標

業界稱涉百億投資過巨 累2020伙供應剎停

政府本季私人土地供應「重炮」的屯門青山公路住宅地，在新冠肺炎疫情下以流標收場。原本能帶來2,020伙的進賬，但最終未能成事，是3年來再有住宅官地流標。由於該地皮為首幅加入限呎280方呎要求的政府官地，市場關注流標會否影響政策方向，但政府發言人明言政策不變，而多位測量師亦相信流標與限呎無關，更多與地盤規模太大及投資額可能高達過百億元有關，而地盤位置欠佳及設計難度高，亦導致發展商出價謹慎。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

過去五年賣地流標/流拍情況

| 招標項目 | 用途 | 樓面(萬方呎) | 標書數量 | 當時估值(億元) | 流標時間 |
|--------------------|-------|---------|------|-------------|---------|
| 山頂文輝道官地 | 住宅 | 40.43 | 5 | 242-364 | 10/2018 |
| 啓德第4C區5號官地 | 商業或酒店 | 61.23 | 9 | 89-98 | 1/2019 |
| 啓德第4C區4號官地 | 商業或酒店 | 86.31 | 5 | 73.45-103.6 | 9/2019 |
| 啓德第2A區4號、5B號及10號官地 | 商業 | 116.03 | 4 | 63.8-104.4 | 5/2020 |
| 東涌第57區官地 | 商業 | 126.13 | 3 | 31.5-50.5 | 10/2020 |
| 東涌牽引配電站鐵路項目 | 住宅 | 93.96 | 5 | 47.65* | 11/2021 |
| 屯門青山公路大欖段官地** | 住宅 | 130.64 | 5 | 72-90 | 4/2022 |

註：共計算官地及港鐵紀錄 *當時補地價 **限呎地，每伙至少280方呎 製表：記者顏倫樂

屯門青山公路——大欖段住宅地為政府本季唯一推出的住宅官地，提供2,020伙。項目上周五截標，收到5份標書，全部獨資，來自長實、新地、恒地、信置及嘉華，反應差強人意。地政總署昨日宣布，地皮最終流標，原因是地產商出價未達到政府所定底價，並強調底價是在截標當日訂定。

發展局：適當時候重推土地

因為今次流標，變相政府本季在住宅官地買賣上沒有任何進展，為多年來賣地首見。值得注意的是，上述屯門住宅地是首幅加入限呎280方呎要求的政府官地，市場關注政策的延續性。發展局發言人昨表示，雖然這次未能成功招標，但政府會繼續著落在官地、鐵路項目、市建局項目、補地價項目等推出最低單位面積要求。

發言人又指，市建局項目及鐵路項目同樣設有最低單位面積要求，過去均成功招標，暗示今次流標與限呎條款無關。發言人又說，政府不會就投標者出價的考慮作出揣測，因出價往往視乎種種因素，例如投標者如何評估用地的吸引力和市場情況，以及其企業情況及發展策略等。他強調，政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應，不會因為個別土地的招標結果或某個時期的經濟情況而受影響，並會考慮在適當時候重推該地。

可建130萬呎 斜坡增成本

多位測量師均認為今次流標與限呎條款無關。香港大學地產及建設系客座副教授張聖典認為，今次流標與地皮質素關係更大，由於地皮規模大，最高可建樓面約130.6萬方呎，投資風險增加。而且，地皮形狀較長，地盤中央前方有一加油站，對設計有一定影響。同時，大部分地皮位於斜坡上，導致地盤平整及建築費用較高。

至於限呎條款方面，張聖典指，該區本身較少納米單位供應，加上政府年初放寬按保安排，均令到限呎對地皮的影響下降，相信並非導致流標的原因。反而疫情下發展商出價審慎，亦是流標的間接因素。萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明指，由於同區附近供應較多，而本財年仍有多幅住宅地可供選擇，亦會令發展商出價時考慮因素增加。

疫情剛緩 發展商出價審慎

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚補充，疫情下發展商手持不少貨尾仍未售出，會令他們吸納土地時變得審慎。值得注意的是，今次屯門地處位置遠離鐵路等集體運輸基建，區內樓價亦一向落後於市中心，均令發展商出價與政府存在落差。不過，由於區內樓價本就較為落後，相信流標未必會影響區內二手屋苑樓價。

綜合此前市場資訊，地皮估值約71.85億至90億元，預計每呎樓面地價約5,500元至6,900元。美聯測量師行董事林子彬表示，今次地皮若成功售出及發展，總投資額將過百億元，在目前樓市剛逐步走出第五波疫情陰霾下，發展商出價難免仍然較為審慎。至於區內對上一次賣地紀錄，為2020年初兆業以35億元買入的屯門第48區青山公路——青山灣段地盤，每方呎樓面地價6,005元，相信為今次賣地的重要參考指標。

映築即晚沽出40伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港新冠肺炎疫情緩和之下，發展商爭相推盤。累收逾370票、恒基地產與市建局合作發展的長沙灣映築昨晚發售第三輪114伙，包括6伙以招標發售的特色戶，項目於開售不足1小時火速獲揀選38伙，當中322方呎M室單位全數獲揀選，消息指，全晚沽出40伙，佔所開售的108伙價單單位37%。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民對昨日映築銷售情況滿意，市場認定市區樓盤被看高一線，集團仍有多個項目準備在年內銷售，預告差不多每個月也有新盤推出。映築昨晚以價單發售108伙，面積322至377方呎，為兩房及兩房連儲物室間隔，扣除最高5%折扣，折實價689.98萬至945.53萬元，折實呎價20,972至25,544元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行昨日的買家出席率理想，半數為新界客，以用家為主。有原居於新界的買家陳先生表示，一家揀選兩房單位，認為住在九龍區市區較方便。

HENLEY II收票超3.3倍

同系啟德THE HENLEY II繼續收票中，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤截至昨晚累收264票，以首張價單61伙計，超額登記3.3倍，對收票情況滿意。而入票人士中，用家比例佔70%，另有30%屬長線收租投資者。

林達民又表示，該盤最快本月底推售，亦計劃短期內加推至少31伙，由於首批開價較市場折讓，加推料有提價空間。



◆原居於新界的買家陳先生一家揀選映築兩房單位，認為住在九龍區市區較方便。

另一方面，恒基地產旗下旺角利奧坊，壹隅昨加推65伙，折實平均呎價23,579元。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝指出，扣除景觀及樓層等因素，是次屬原價加推，逾70%單位折實售價低於650萬元，最快本周落實銷售安排，下月初作首輪銷售。

壹隅原價加推65伙

價單顯示，加推涉及3伙開放式、54伙1房，以及8伙兩房，面積208至382方呎，折實價561.08萬至938.3萬元，折實呎價22,113至27,337元。入場單位為第2座25樓D室，面積208方呎，折實價561.08萬元，折實呎價26,975元。市傳截至昨晚6時累收逾400票。

柏瓏I累收逾1萬票

至於信置夥嘉華及中國海外合作發展的元朗錦上路柏瓏I將於明日截票。信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，項目截至昨晚8時累收逾1萬票，對比首輪銷售的388伙，超額逾25.7倍，將視乎首輪銷售情況加推單位，有望下周作次輪銷售。

滙控季息無望 股價插4%

滙控首季業績撮要

| 項目 | 金額(美元) | 按年變幅 |
|------------|----------|----------|
| 列賬基準收入 | 124.64億元 | -4% |
| 列賬基準除稅前利潤 | 41.66億元 | -27.9% |
| 股東應佔利潤 | 28.03億元 | -27.8% |
| 每股基本盈利 | 0.14元 | -26.3% |
| 首季股息 | 無 | - |
| 普通股權一級資本比率 | 14.1% | -1.8個百分點 |
| 總資本比率 | 19.2% | -2.4個百分點 |

◆滙控首季列賬基準收入減少4%至124.64億美元。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）滙控（0005）首季列賬基準稅前利潤按年跌27.9%至41.66億美元，勝預期，惟季內列賬基準預期信貸損失錄得6.42億美元撥提，其中2.5億美元與俄羅斯相關資產有關，1.6億美元與內地商業房地產信貸有關。滙控管理層表示，繼續預期年內預期信貸損失提撥將恢復至平均貸款額30個基點的正常水平，亦明言年內不會恢復按季派息，未有考慮有股東提出分拆亞洲業務建議，料今年貸款及收入有望錄中單位數增長。

稅前盈利跌27.9%勝預期

滙控首季列賬基準收入減少4%至124.64億美元，主要受累財富管理及個人銀行業務收入減少，反映制訂壽險產品業務的不利市場影響及香港投資產品分銷收入下降，以及環球銀行及資本市場業務旗下環球債務市場業務及自營投資業務收入減少。而受資產負債表增長及利率上升帶動，全線環球業務的淨利息收益均告上升，期內淨利息收益率为1.26%，按年升5個基點，按季增7個基點。

滙控行政總裁祈耀年表示，今年首季盈利按年減少，主因期內財富管理

業務收入受市場的不利影響，加上預期信貸損失趨向正常水平，但他認為期內所有業務及地區的貸款均錄得升幅，其中個人銀行、保險及貿易融資業務增長良好，對未來幾季表現十分有利。

受累疫情 香港少賺45.8%

滙控首季所有營運地區均錄得盈利，期內亞洲地區列賬基準稅前利潤28.04億美元，按年跌25.3%，香港列賬基準稅前利潤10.22億美元，按年大跌45.8%。滙控財務總監邵偉信在電話會議中表示，本港受第五波疫情影響，2月至3月有約一半分行需關閉，令本港按揭業務較受影響。但他認為隨着分行網絡服務的恢復，有信心按揭業務將回復健康增長。他亦歡迎港府近日放寬部分出入境措施，認為有助香港員工外遊及工作，又重申該行沒有計劃將人手遷離香港。

對於早前有股東建議分拆亞洲業務，以減低地緣政治風險及釋放更大估值，邵偉信昨回應指該行未有考慮相關建議，強調集團目前發展策略正確，有信心可持續提升股東回報，並已在股價上有所反映。

截至3月底，該行普通股權一級比

率(CET1)跌至14.1%，該行在業績提及，注意到為就淨利息收益進行經濟對沖而持有的金融工具產生的權益變動，可能會短暫令2022年CET1跌至低於14%至14.5%目標範圍，從而使該行無法在本階段於2022年展開進一步回購。至於是否恢復每季派息，該行指未來數年集團將繼續檢討是否恢復按季派息，並於明年2月發布全年業績時或之前再交代最新情況。

恒生大幅削減中期股息

恒生（0011）昨日公布第一次中期股息，每股僅派0.7元，較去年同期1.1元削減36.4%。該行解釋，考慮現時普遍不利市場的因素及其對財富管理業務的影響，以宏觀經濟為基準的預期信貸損失之變動，及在內房市場不確定和本地物業市場軟化下的資產估值，該行會繼續密切觀察市場發展，並會在派發股息時維持審慎的態度。

滙控昨中午公布業績，績後雖獲大摩唱好，調高滙控今年每股盈利預測4.8%及1.2%，惟股價未見起色，收報49.5元，跌4.16%。該股倫敦早段股價續跌，曾跌逾4%至最低見48.13便士，折合約48元。至於派息息恒生收報145元，跌4.79%。

港股2萬關得而復失

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股經歷5連跌後，昨日終見反彈，恒指高開119點後，升幅一度擴大至最多389點，但在20,200點左右遇阻，加上午後A股再向下，港股升幅大為收窄至65點，收報19,934點，2萬點大關得而復失。大市成交1,229億元，國指微升62點報6,747點，科指升2.9%報3,915點。

滙控跌4.2% 藍籌最差

大市焦點為公布首季業績的滙控（0005），該股收報49.5元，跌4.2%，是表現最差藍籌，恒生（0011）亦跌4.8%。同樣大跌銀行股還有招行（3968），高層人士出現變動，股價再跌4.3%報44.7元，創1年半新低。麥

格理就下調招行目標價至41元，評級「跑輸大市」。

羅才證券研究部總監植耀輝稱，港股之前連跌5日，累積跌幅已逾1,600點，在A股仍弱勢下，恒指昨縱使反彈，仍未能重上2萬大關。他指出，投資者持續關注內地疫情，而人民幣急跌，也成為另一推低港股的重要因素。由於目前大市缺乏利好消息支持，故港股反彈的空間十分有限，預期在20,500點已見頗大阻力。

但他亦指，以技術而言，恒指以22,400點「小雙頂」位置起計，已完成跌穿「頸線」後的量度跌幅，回補3月17號的全部裂口。他認為，恒指目前在19,800點有一定支持，後市會

先以10天線(20,800點)為反彈目標。

金融股有沽壓，除銀行股外，內險股國壽(2628)及平保(2318)也跌2.8%及2.5%。多隻科技股有反彈，網易(9999)彈6.7%，京東(9618)升5.7%，美國(3690)升4.8%，阿里巴巴(9988)及騰訊(0700)分別升3.7%及2.6%。

創夢天地單日挫49%

受油價下跌拖累，中海油(0883)跌近4%，中石油(0857)跌1.3%。汽車股向上，理想汽車(2015)升6.9%，小鵬(9868)升6.2%，蔚來(9866)及吉利(0175)齊升3.7%。個股方面，創夢天地(1119)暴跌，一度插水74%，最低見1.06元新低，收市仍挫49%。