

億京自律 海日灣II出首份價單

折實呎價13774元貼近同區二手 開放戶359萬入場

大埔及白石角近期開價水平

時間	新盤名稱	首批單位	折實均價
2014年6月	逸瓏灣I	首批110伙	11,540元
2014年6月	逸瓏灣II	首批200伙	11,554元
2018年5月	嘉熙	首批225伙	16,498元
2018年7月	雲滙二期	首批128伙	17,380元
2019年1月	逸瓏灣8	首批108伙	13,228元
2019年1月	天鑽	首批324伙	12,800元

資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂



億京旗下白石角項目海日灣II昨日突擊開價，首張價單涉及295個單位，折實平均呎價13,774元。



會德豐旗下將軍澳日出康城7A期命名為「MONTARA」。左起：會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘、市務助理總經理陳惠慈及常務董事黃光耀。

香港文匯報訊(記者 黎梓田、顏倫樂)市場關注新盤招標售樓手法，億京旗下白石角項目一改過去海日灣只作招標的做法，昨日同系海日灣II突然公佈首份價單，首批295伙折實平均呎價13,774元，與同區二手價相若，最平開放式戶折實359萬元起。另外，會德豐旗下日出康城7A期項目昨日正式命名「MONTARA」，提供616伙300至800方呎單位，料短期內開價，最快月內開售。

億京旗下白石角項目海日灣II昨日突擊開價，首張價單涉及295個單位，佔項目單位總數約21%，實用面積由243至1,866方呎，包括開放式至4房戶，共涉11種戶型，其中開放式戶型有54個。

海日灣II首張價單涉295伙，首張價單定價由389萬至2,877.4萬元，定價平均呎價14,891元；以最高折扣7.5%計算，折實售價約359.8萬至2,661.6萬元，折實呎價約由12,655至15,420元，折實平均呎價13,774元。

該盤第6座1樓B室、6座1樓C室、7座1樓B室、7座1樓C室，為今批售價最平的4個單位，實用面積同為243方呎，屬開放式戶型，價單售價同為389萬元，扣除7.5%優惠後，折實售價約359.82萬元。至於今批單位最高售價為2,877.4萬元，折實售價約2,661.6萬元。

新盤全招標發售惹關注，目前大埔白石角一帶的二手樓盤包括天賦海灣、逸瓏灣，呎價介乎13,187至15,394元，今次開價與同區二手價相若。億京銷售策劃總監潘志才前日則透過

新聞稿，形容今次是以「非常吸引價」推出，並提供4款優惠計劃，將由明日起開放示範單位，並於短期內公佈銷售安排。

屬同系同區的海日灣，自去年11月一直以招標推售，並沒有出價單，全盤約667個單位，以招標形式售出約300個。新盤的相關招標方式被指透明度不足，引起社會反彈及迴響。昨日海日灣II首張價單的單位數量佔項目單位總數約21%，符合地建商會呼籲「非豪宅」首批20%單位作公開發售的「自律」措施。

面對市場對海日灣賣樓方式的疑問，昨日傍晚發展商再向傳媒表示，各種合法的銷售模式均在集團的考慮之列，沒有一個既定模式。

MONTARA主打2房戶，此外，會德豐地產常務董事黃光耀指，集團旗下O'EAST系列日出康城7A期項目命名為「MONTARA」，全盤提供616伙，包括1房(佔18%)、2房(佔62%)以及3

房(佔17%)，至於平台或頂層特色戶共佔3%，面積介乎300餘至800多方呎。項目的示範單位及售樓說明書之籌備工作已屆最後階段，正等待預售批文，希望短期內開價及最快月內開售。

黃光耀表示，項目主打的2房細分為2房連開放式廚房、標準2房以及2房連工作間設計，首批價單將涵蓋各類戶型，並包括以上各種2房戶型，今次價單將提供針對首置客需要的付款方法，並於開價時一併公佈。

被問及會否招標出售單位，黃光耀回應指，項目會沿用以往開售時的做法，標準單位採用價單形式發售，而特色戶則會以招標出售。黃氏分析，首季樓價回穩，相信是反映購買力累積的情況，預計第二季將有半成升幅。

啟德嘉匯撻訂逾90萬棄上會，另一邊廂，啟德嘉匯錄得2房買家撻訂放棄上會，以樓價約900萬元計，發展商擬訂逾90萬元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署剛公佈3月份補地價資料，有兩個住宅項目最新完成補地價，包括半山寶雲道16號楠樺居舊址，為商人陳振聰舊居，剛簽立契約修訂，補地價金額逾3.044億元，以交易牽涉住宅樓面約14,876方呎計算，每呎補地價約20,465元，創近年補地價呎價高位。

楠樺居舊址逾3億完成補地價，此外，嘉里建設旗下九龍塘喇沙利道10及12A號、及界限街168及168C號住宅發展，亦以2.599億元完成補地價，涉及住宅樓面約45,177方呎，每方呎補地價金額約5,752元。

港股升轉跌 3萬關得而復失

恒指昨高位插470點



騰訊昨結束連續5日升勢，失守390元關。

香港文匯報訊(記者 周紹基)承接外圍升勢，港股昨日一度升逾370點，升穿3萬點大關，但其後受A股拖累，恒指同樣由升轉跌，更以全日最低位收市，3萬大關得而復失。港股高低波幅高達470點，顯示好淡角力逐漸激烈。恒指最終下跌99點報29,810點，成交回升至1,012億元。分析師指出，市場的大型公開招股活動，或凍結市場一定的流動性，從而推高港匯和拆息，港股1個月拆息昨日直逼兩厘，或使得部分仔展借貸要先行平倉。

拆息齊抽升 1個月逼2厘，內地經濟數據好、美國企業盈利佳、中美貿易談判順利，原本在利好氣氛籠罩下，股市理應走高，但市場人士同時憂慮，內地外貿及貸款數據強勁，反而會令人行降準的機會減少，內地債息也因而抽升，從而讓A股衝高後倒跌。此外，港元各個期限的拆息均止跌回

升，1個月拆息昨報1.9846厘，較上週五升10.3點子。華僑銀行的報告稱，港元拆息升至去年底以來新高，主要原因有兩個。第一是受惠於全球主要央行立場「趨鴿」、中國經濟也現企穩跡象，中美貿易談判又出現進展，市場風險情緒改善，吸引資金持續流入港股，繼而提振港元需求。

大型招股 或凍結流動性，其次是銀行結餘在短短1個月內減少29%至542億元，市場參與者開始囤積資金，從而全面推高港元拆息。但報告指出，上周五開始招股的申萬宏源(6806)，IPO規模逾90億元，或凍結市場一部分的流動性，從而為港匯和拆息帶來短暫支撐。但由於短期內港股市場未見再有大型IPO，故該行認為，港元拆息再升的空間有限。

北水未大舉進 後市難突破，耀才證券行政總裁許鏗彬表示，港息

抽緊自然會令部分仔展借貸選擇平倉，或影響到部分熱炒股表現，但恒指在3萬點之上的動力明顯收斂，現時港股日均交投仍維持於1,000億元左右，未見外資或「北水」大舉跟進，故港股難言突破，相反，指數進入整固的機會更大。

騰訊5連升斷纜 雷蛇炒起，騰訊(0700)跌1.4%，結束連續5日升勢。但傳與騰訊合推遊戲的雷蛇(1337)則一度急漲近兩成，收市仍升11%。其他新經濟股同樣有資金炒作，易鑫(2858)曾急彈10%，收市仍升6.6%，眾安(6060)及美國(3690)也向好。多隻重磅中資金融股都倒跌收市，友邦(1299)、匯控(0005)即使造好都未能支撐大市向上。內地新增貸款遠超預期，減低開發商及樓市資金緊張的憂慮，但熱炒多日的內房股，升勢未見全面，中海外(0688)及潤置(1109)均要下跌。

長和旗下和黃醫藥申上主板



李嘉誠 在港上市王國

長實集團(1113)	長和(0001)
和記電訊香港(0215)	長江基建(1038)
電能實業(0006)	港燈-SS(2638)
TOM集團(2383)	長江生命科技(0775)

和黃中國醫藥科技(申請在主板上市)
註：以上為長和系部分上市公司
製表：記者 殷考玲

香港文匯報訊(記者 殷考玲)長和(0001)持股60.2%的創新生物製藥公司和黃中國醫藥科技，昨上載初步招股文件申請在港上市。如果不計房託基金(REITs)，長和系對上一間申請上市的公司，已經是2002年上市的長江生命科技(0775)，其次是千禧年科網股熱潮上市的TOM集團(2383)(前身為Tom.com)，距離逾17年後長和系再有公司申請上市。

去年蝕5.8億 長和持股60%，和黃中國醫藥科技的保薦人為美林美銀及高盛。根據招股文件顯示，該公司截至2016年、2017年及2018年，合併收入分別為2.161億美元(約16.85億港元)、2.412億美元(約18.81億港元)、2.141億美元(約16.69億港

元)。2018年該公司應佔虧損7,480萬美元(約5.83億港元)，2017年同樣虧損2,673萬美元(約2.08億港元)，2016年則錄得淨收益1,170萬美元(約9,126萬港元)。該公司目前在美國以存託股份在納斯達克上市，同時在倫敦證券交易所AIM市場交易。

長和現持有和黃中國醫藥科技60.2%，首次公開招股時會售舊股，令和黃中國醫藥科技上市後長和持股少於50%，將不再為長和的附屬公司，業績將不再於長和的財務報表合併入賬。是次集資所得將用於推進臨床藥的註冊試驗及可能提交新藥申請，支持進一步概念驗證研究、擴大癌症及免疫疾病產品組合、及一般營運資金等。

專注全球創新及中國癌症市場，和黃中國醫藥科技為處於商業化階段的創新型生物製藥公司，研發創新平台由超過420名科學家及員工的團隊組成，專注於全球創新及中國癌症市場。目前有8種正在進行臨床試驗的自主研發候選藥物，其中5種已經或將要開始全球臨床開發。至於和黃中國醫藥設有兩個戰略業務，分別為研發創新平台、商業平台，提供不同產品及服務。其中，商業平台進一步劃分為兩個核心業務領域，分別為處方藥業務與消費保健產品業務。事實上，長和系資深顧問李嘉誠投資眼光奇準，有關的公司股權投資進出無數，過去不時將成熟業務分拆上市。其中，在香港上市的，近年就包括2011年上市的匯豐產業信託(87001)、2005年上市的泓富產業信託(0808)等，惟這些都是房託基金類項目，若論到公司，則可能要數2002年上市的長江生命科技，其次是千禧年科網股熱潮上市的TOM集團(2383)前身Tom.com。今次和黃中國醫藥申請上市，是距離逾17年後長和系再有公司申請上市，意味着李嘉誠仍然重視在香港投資。