

康城12期補地價27億 9個月插11%



日出康城12期小檔案

可建樓面	961,118方呎
補地價	約27.25億元
每呎補地價	2,835元
截標日期	2020年2月4日
單位數量	介乎1,217至2,000伙
其他招標條款	1.分紅比例最少15% 2.除補地價，須再出「一口價」競投，出價最少3.5億元，價高者得

製表：記者 顏倫樂

港鐵昨日公佈，將於今日開始就將軍澳日出康城第12期進行招標。消息指，項目補地價約27.25億元，每呎補地價約2,835元。翻查資料，今年3月日出康城第11期補地價為

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市歷經半年低迷時期，政府於賣地取態上亦有所調整。港鐵昨日宣佈今日開始就將軍澳日出康城第12期進行招標，並於明年2月4日截標，項目提供單位介乎1,217伙至2,000伙。值得留意，消息指今次補地價僅約27.25億元，相比今年3月時推的11期每呎補地價賬面下調約一成，每呎補地價約2,835元。為增加吸引力，港鐵其他條款亦有鬆綁，例如分紅由之前固定20%，調低至只需15%或以上。

30.549億元，每方呎補地價約3,194元，創區內新高。由於第11期與第12期無論規模與位置都相當接近，故兩者相比較下，可以反映政府於9個月間調低補地價約11.2%。

傳固定分紅最少15%較上期低

同時間，今次招標條款上亦與之前有分別，市傳項目固定分紅比例為15%或以上，與11期固定分紅比例在20%，明顯有所調低，但最終亦可能會有發展商以高分紅競逐發展權。此外，發展商須再出「一口價」競投，消息指招標條款規定出價最少3.5億元，價高者得。分紅比例的制定及一口價競投，將成為中標與否的關鍵。

入標料以中大型發展商為主

資料顯示，項目位於康城站商場「THE LOHAS 康城」商場之上蓋，在港鐵康城站之南面，位置正正在第11期對面，項目由3座物業組成，住宅樓面上限為96.11萬方呎，提供單位介乎1,217伙至2,000伙，按最高單位供應2,000伙計算，平均單位面積約481方呎。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，雖然近期市況一般，但近年買地難，「一鐵一局」項目有其吸引力，許多發展商亦在該區已有項目，銷售經驗十足，估計最終應有近15個發展商會正式入標。他又說，始終發展規模不小，估計入標財團以中大型發展商為主，部分會合組財團以分攤發展風險，部分中資或會合組入標，獨資機會不大。

不明朗多 出價或不會太進取

翻查資料，上一期「日出康城第11期」於4月批出，當時收到11份標書，與1期首都並列為該區最多入標數量的期數，最後由信置、嘉華及招商局置地合組的財團中標。林浩文說，中美貿易戰及本港空置稅等政策可能對發展商出價有影響，相信發展商會將風險計算在內，出價不會太進取。

林浩文估計，如果以純樓面地價計（包括補地價金額等），每呎補地價約5,500至6,500元，估值約53億元至62億元。住宅部分落成後每呎要賣16,000元起。

Wetland Seasons Park 原價加推82伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新地旗下天水圍全新盤Wetland Seasons Park截至昨天3點收逾3,000票，並同日原價加推82伙，折實平均呎價12,036元。發展商表示考慮因應買家需求，加設大手客時段，預計最快本周末展開首輪銷售，料將成2020年首個一手開賣盤。

新地代理總經理胡致遠指，截至昨日下午3時已接獲逾3,000個認購登記。以首3張價單308伙計算，超購至少8.74倍。項目最快周末展開首輪銷售，曾有家庭客透露希望購入多於一伙，有機會因應需求設大手買家時段。

頂層最高折實呎價13591元

發展商昨日發佈價單第3號，推出共82伙單

位，折實平均呎價12,036元，當中包括16伙特色單位，屬原價加推。折實售價介乎492.44萬至1,354.88萬元；最低呎價單位為第22座1樓A3單位，折實呎價10,535元。最高呎價單位為第6座10樓A3單位，為頂層連天台特色戶，折實呎價13,591元。

用家為主 75%為新界區買家

胡致遠表示，入票人士以用家為主，多為年輕上車客及分支家庭，前者佔一半。75%為新界區買家，以屯門、元朗及天水圍為主，來自港島及九龍區的分別佔1成及1成半。

新地會亦為買家推出樓價折扣及超市禮券優惠，新地會會員凡購入單位可享1%樓價折

扣，入票者於指家驗書專頁讚好可獲贈100元超市禮券，名額2,000個。

The Richmond 下月推涉90伙

另外，恒地營業（二）部總經理韓家輝稱，公司旗下西半山羅便臣道項目The Richmond最快周內上載樓書。他指項目示範單位即將完工，預計1月內開放示範單位及發售。樓盤提供90伙，間隔由開放式至2房。

韓家輝表示，項目開創全港首個一條龍置業App實行賣樓電子化，買家可透過此App電子入票登記、揀樓、查看已購買單位的詳情及電子預約收樓等。發展商稱，此App令買樓過程更方便，亦減少使用紙張，買樓更省時環保。

A股本周開門紅 券商股爆升

香港文匯報訊（記者 倪夢環 上海報導）新證券法落地，A股再迎開門紅，三大股指昨日均漲逾1%。截至收盤，滬指漲1.16%，報3,040點；深證成指漲1.29%，報10,365點；創業板指上漲1.28%，報1,790點。兩市成交額達到6,110億元（人民幣，下同），其中滬市成交額為2,673億元。

消息面上，新修訂的證券法明年3月1日施行。中信建投指，《證券法》修訂推進註冊制，加強了信息披露和投資者保護，對於中國資本市場進一步奠定了里程碑作用。有媒體預期，2020年創業板和主辦的

註冊制工作將在春節之後迅速展開。天風證券則指出，隨著新證券法的落地，2020年證券行業將迎來政策利好與業績雙改善，龍頭券商將直接受益。券商股全線走高，整個證券板塊大漲4.61%。

滬指站穩三千 後市看好

巨豐投顧則認為，3,000點重新收復且站穩，並創下2,857點反彈以來新高，市場「結構牛」已經開啟，料「越來越容易」投資。而在主力板塊活躍，市場升溫情況下，錢坤投資指31日大盤強勢突破可能性較大。

新時代國際電影節十佳電影導演提名公佈 謝晉張藝謀徐克等15人入圍

導演是一部電影的靈魂，掌控著影片的藝術品質。新中國成立70周年以來，中國電影各個時期湧現出眾多優秀導演，拍出了很多膾炙人口的佳作。12月26日，新時代國際電影節推出的新中國成立70周年全國十佳電影導演提名名單在澳門揭曉，謝鐵驥、吳貽弓、謝晉、吳天明、謝飛、張藝謀、陳凱歌、馮小剛、徐克、吳宇森、王家衛、許鞍華、姜文、賈樟柯和林超賢15位導演入圍（排名順序不分先後），誰能最終躋身十佳，令人關注。

內地第三至六代導演皆有提名

1/3香港導演

新時代國際電影節由1978卓越大獎(1978Excellence Awards)舉辦。1978卓越大獎由香港大公報、香港文匯報、香港商報、香港紫荊雜誌、澳門蓮花衛視、澳門濠江日報、中國人雜誌、中國文化產業研究中心等聯合主辦，中國娛樂產業研究院、中國電影研究院、中國城市研究院提供戰略支持。

本屆1978卓越大獎「新時代國際電影節」將評選出新中國成立70周年全國十佳電影、十佳電影導演、十佳電影男演員、十佳電影女演員、十佳電影編劇和十佳電影金曲六大獎項。最終獲獎結果將於明年在澳門揭曉。

12月26日，組委會率先發佈了新中國成立70周年全國十佳電影導演提名名單，15位獲得提名的導演中間，既有內地第三、四、五、六代導演中的佼佼者，也有5位來自「東方好萊塢」中國香港的知名導演，還有姜文這樣介乎第五代和第六代之間的天才導演。每一位導演都有躋身十佳的實力，最終誰能脫穎而出，給廣大影迷留下極強的懸念。

「南北二謝」雙雙入圍

吳天明德高望重

第三代導演謝晉和謝鐵驥當年被譽為中國影壇的「南北二謝」，南謝指的是謝晉，北謝指的是謝鐵驥。此次兩人雙雙獲得新中國成立70周年全國十佳電影導演提名，充分表明了組委會對他們電影藝術成就的高度認可。

提起謝晉導演，很多中老年影迷對他的代表作品如數家珍，從《女籃五號》《紅色娘子軍》《天雲山傳奇》，到《芙蓉鎮》《高山下的花環》《鴉片戰爭》……他執導過太多優秀的電影，留下很多難忘的經典場景和台詞。《芙蓉鎮》中，姜文扮演的秦書田和劉曉慶扮演的胡玉音邊掃街邊跳舞的畫面，苦中作樂像詩一樣浪漫；《高山下的花環》中，雷軍長甩帽子罵娘的場景和台詞，打動了無數觀眾。

謝晉導演的電影具有強烈的現實意義和批判精神，藝術水準很高。他的導演生涯獲獎無數，但他始終認為

「金盃銀杯，不如老百姓的口碑」。

謝鐵驥導演的代表作品有《早春二月》、《智取威虎山》（1970年戲曲電影）、《知音》和《紅樓夢》等。他深諳中國古典文化。《早春二月》畫面雋永詩意，具有濃烈的東方氣質；《知音》講述蔡鈞和小鳳仙的故事，情節曲折人物生動，細節和意境具有古典氣息，電影插曲《知音》傳唱至今。

吳貽弓和吳天明是第四代導演的代表人物。吳貽弓的《巴山夜雨》和《城南舊事》堪稱是「中國詩電影」的代表作品，洋溢著濃厚的東方文化氣息，又像是質樸的抒情散文，打動了一代又一代中國文藝青年。

吳天明導演在中國電影界德高望重。一方面，是因為他導演的《人生》《老井》《變臉》等影片都是難得的佳作。《老井》曾斬獲第2屆東京電影節主競賽單元大獎，他還憑借《變臉》摘得第9屆東京電影節最佳導演。另一方面，是因為他的愛才惜才，張藝謀、陳凱歌、田壯壯、顧長衛、黃建新等第五代導演都離不開他的提攜和幫助，因此他被譽為「第五代導演教父」。

謝飛同樣是第四代導演中的佼佼者，他的《香魂女》曾榮獲第43屆柏林電影節金熊獎，《本命年》獲得第40屆柏林電影節銀熊獎，《黑駿馬》《湘女蕭蕭》等作品也深受觀眾喜愛。

內地三大導演一個沒少

姜文 賈樟柯實力強

第五代導演的領軍人物張藝謀和陳凱歌，以及自稱「根本劃不上第幾代」的馮小剛此次都獲得了提名。上世紀90年代中後期至今，這三位導演因為在中國內地的強大影響力，被稱為「內地三大導演」。

張藝謀的電影成就和國際影響力，在中國內地導演中首屈一指，《紅高粱》《大紅燈籠高高掛》《秋菊打官司》《活着》《一個都不能少》《菊豆》等影片在國內外獲獎無數。他是唯一執導影片拿過戛納、威尼斯和柏林歐洲三大電影節最高獎項的華人導演。後來他轉型拍商業片，2002年的《英雄》開創了中國內地電影的商業大片時代，在內地取得2.5億元票房，占當年內地票房的1/4。北美票房超過5,000萬美元，是迄今為止北美票房第二高的華語片，僅次於《臥虎藏龍》。

陳凱歌是一位有很深文學素養和思想深度的導演，

最負盛名的作品是《霸王別姬》，是首部獲得戛納國際電影節金棕櫚獎的中國電影，僅這一部影片就足以讓他載入中國電影史冊。豆瓣高達9.6分，迄今為止依然是豆瓣評分最高的華語片。此外，他的《黃土地》《風月》等作品也都是佳作。

1997年12月，馮小剛執導的喜劇《甲方乙方》開創了中國內地電影市場賀歲片時代，也開啓了他作為電影導演的黃金時期，《甲方乙方》《不見不散》《沒完沒了》《大腕》《天下無賊》《手機》《非誠勿擾》……這些貼近觀眾的賀歲喜劇讓他成為當年中國內地最具票房號召力的導演。近些年來，他轉型拍的《集結號》《一九四二》《芳華》也贏得了很好的口碑。

姜文的入圍也在情理之中。自從1995年憑借導演處女作《陽光燦爛的日子》一鳴驚人之後，20多年來雖然他執導的影片只有6部，但每一部都具有鮮明的個人風格，《鬼子來了》《讓子彈飛》都是才華橫溢的優秀作品。

賈樟柯是第六代導演的代表人物，也是目前在國際上最具影響力的中國內地中青年導演，代表作有《小武》《任逍遙》《站台》《世界》《三峽好人》等。2006年，他執導的影片《三峽好人》奪得第63屆威尼斯電影節金獅獎，是新世紀以來中國內地電影在歐洲三大電影節取得的最好成績。

五位香港導演獲提名

許鞍華是唯一女導演

香港曾被譽為「東方好萊塢」，有眾多優秀的電影導演。這次獲得新時代國際電影節新中國成立70周年全國十佳電影導演提名的15位導演中，有5位香港導演，包括徐克、吳宇森、王家衛、許鞍華和林超賢，充分表明了香港電影導演是中國電影的一股重要力量。

徐克是深受兩岸三地中國影迷喜愛的香港導演，他執導的《新龍門客棧》《黃飛鴻》系列、《狄仁傑》系列、《智取威虎山3D》等影片，票房和口碑俱佳。他的電影如天馬行空，充滿想像力，對3D電影特效技術的重視和探索，也使得他執導的《龍門飛甲》成為3D視覺效果最好的國產大片。

吳宇森不僅執導過《英雄本色》《喋血雙雄》《縱橫四海》等經典香港警匪槍戰片，而且是闖蕩好萊塢最成功的華人導演之一，他在好萊塢拍出的《斷箭》《變臉》《碟中諜2》《風語者》等大片取得了很好的票房成績，是非常成功的商業動作大片。他作品的「暴力美學」風格，在世界影壇獨樹一幟，被不少人效仿。

王家衛是最受文藝青年喜愛的香港導演，曾憑借《春光乍洩》榮獲戛納電影節最佳導演，他執導的《花樣年華》《阿飛正傳》《重慶森林》《東邪西毒》《一



代宗師》在國內外獲獎無數，獨具魅力的影像風格，令他的電影與眾不同。

許鞍華是此次獲得提名的15位導演中唯一一位女導演，《胡越的故事》《投奔怒海》《女人四十》《千言萬語》《天水圍的夜與霧》《桃姐》……她的作品關注現實，充滿文藝氣息。她曾13次獲得香港電影金像獎最佳導演提名，6次摘得香港金像獎最佳導演。

林超賢是目前香港電影導演的中堅力量，也是在內地發展得最好的香港導演之一，《證人》《線人》《逆戰》《激戰》等都是不錯的作品，但這幾年他最為內地觀眾所熟悉的，還是執導了《湄公河行動》和《紅海行動》兩部新主旋律英雄大片，前者票房11.88億元，後者更是高達36.51億元。《紅海行動》一舉為他拿下華表獎、金雞獎和百花獎三大獎項的最佳導演，此次獲得提名也是對他近幾年電影成績的高度肯定。