

長實爆冷 49.5 億奪首置地

呎價僅 4546 元 較華懋前年同區私宅地低 62%

港府首次以賣地方式推出的首置上車盤項目成功批出。該幅位於觀塘安達臣道地皮昨日由長實爆冷中標，成交價 49.51 億元，每方呎樓面地價僅 4,546 元，為市場預期下限，相比 2018 年初華懋投得之同區私宅地每方呎樓面地價 1.2 萬元大跌 62%，料與首置盤條款複雜及疫情影響有關。項目可建 1,700 伙，當中 1,000 伙屬首置單位。長實對上一次買入政府官地已為 4 年前，發展商昨指，希望項目能為香港之房屋供應作出貢獻。

香港文匯報記者 顏倫樂

長實近年幾乎每次於賣地場上投地都繼羽而歸，昨日終於一嘗「勝利」滋味。地政總署公佈，長實以 49.51 億元投得觀塘安達臣道住宅地，每方呎樓面地價 4,546 元，因此前市場對地皮估價介乎 45.7 億至 87.1 億元，今次地價應屬於市場下限。長實執行董事吳佳慶表示，集團對投得地皮感到欣喜，冀透過有關發展項目為香港之房屋供應作出貢獻。長實對上一次奪得政府官地，為 2016 年以 19.53 億元投得沙田九肚麗坪路住宅地。

長實：冀為房屋供應作貢獻

項目上周五收到 9 份標書，除長實，還包括中海外、信置、嘉華國際、佳明集團、會德豐地產，而恒地與遠東發展及帝國集團合資參與，但最終由長實以最高價中標，意味其他多間大仔沙與合組財團的出價更低。中原測量師行張競達表示，招標結果反映發展商睇淡後市，不排除有「執死雞」心態。事實上，今次為安達臣道石礦場一帶第



時隔 4 年，長實再次中標政府官地，並為李澤鉅接任長和系主席以來首次。資料圖片

安達臣道首置地位置圖



二幅售出之地皮，第一幅於 2018 年 1 月批出，屬於私人住宅用途，當年華懋以逾 31 億元投得發展，每方呎樓面地價高達 1.2 萬元。今天長實投地呎價，足足較 2 年前平 62%，換言之，華懋地皮最後或可能面對「蝕住賣」風險。但值得留意，華懋今次亦有出手投地，但出價同樣低於長實。

首置盤限制條件多影響出價

萊坊執行董事林浩文認為，疫情肆虐下，項目賣地條款複雜，加上首置單位比例較多，令地皮價值下降。而地區配套不

足、投資額大等因素亦都會影響出價。但他認為今次地皮帶有指標作用，發展商對發展首置盤態度亦正面，相信政府會在未來一些合適地皮（如東北發展區）出售上加入相關首置條款，以私人發展商力量去加快公共房屋的興建。林浩文估計，項目總投資（包括建築成本等）約 90 億元至 95 億元，落成後每呎可賣約 15,000 元起。美聯測量師行董事林子彬表示，雖然安達臣道項目位處市區，以及地勢較高，景觀開揚，但這幅首置地皮發展條款限制多，估計發展商出價已計算相關因素，是



長實以逾 49 億元奪得安達臣道石礦場首置地位，每方呎樓面地價僅 4,546 元，較 2018 年初華懋投得之同區私宅地每方呎樓面地價 1.2 萬元低 62%。資料圖片

觀塘安達臣道項目賣地記錄

測量約份第 3 約地段第 1069 號	地點	測量約份第 3 約地段第 1068 號
217,078	佔地(方呎)	57,630
1,089,155	總樓面(方呎)	259,337
49.51	地價(億元)	31.128
4,546	樓面地價(元)	12,003
19/5/2020	批出時間	24/1/2018
長實	投得地皮發展商	華懋

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

次成交價屬市場預期下限，相信政府在項目底價上亦按市況作出調整。

1000 伙須以市價八折發售

資料顯示，是次招標的地皮規模頗大，佔地約 217,078 方呎，可建樓面約為 108.9 萬方呎。不過項目賣地條款規限較多，列明首置部分樓面約 61.7 萬方呎，私人住宅部分約 47.1 萬方呎，當中首置單位須提供不少於 1,000 伙，以市價八折發售，單位實用面積限為 247 至 495 方呎，約 55% 單位為 2 房間隔，1 房單位佔 25%，20% 為開放式戶型。

雖然項目另外有 700 個單位可作私人住宅用途，但由於項目由政府隨機抽選單位作為首置單位，上述的面積限制變相涵蓋整個項目。而發展商須就單位的市值委託測量師撰寫估值報告提交予政府參考，運房局亦有權決定市價。另外，賣地條款亦規定項目發出入伙紙後，才可售樓，並需先安排首置單位出售，變相令樓花期大大縮短，影響發展商現金流安排，增加發展投資風險。由於樓花期短，發展商更有機會面對空置稅的風險，增加投資風險，一定程度上增添變數及影響收益。

港股喜迎兩會彈 453 點

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美國新冠肺炎疫苗研發傳出好消息，惹來全球憧憬，隔夜美股急彈，道指單日升逾 900 點，港股昨跟隨外圍表現造好，收報 24,388 點，升 1.89% 或 453 點，大市成交 1,260 億元。有分析認為，港股受外圍影響，料短期走勢仍較為反覆，不過相信港股早已見底，目前處於整固期，本周關注即將迎來全國兩會。藍籌股昨近乎全線上升，其中太古 (0019) 升 4.56%，成為升幅最大藍籌；港交所 (0388) 升 4.08%；匯控 (0500) 升 3.27%；友邦 (1299) 升 3.07%；建行 (0939) 升 1.47%；騰訊 (0700) 升 1.65%。全線藍籌股中，只有萬洲 (0288) 及中移動 (0941) 分

別收跌 1.73% 及 0.7%。

同股不同權染藍概念炒起

焦點股方面，恒指公司決定將同股不同權公司及第二上市公司有條件地納入恒指及國指，有機會「染藍」的阿里巴巴 (9988)、美團 (3690) 及小米 (1810) 被炒上，昨分別升 3.35%、3.2% 及 5.15%。受惠美國新冠肺炎疫苗研發傳出好消息，市場憧憬多國放寬封城措施在望，航空股昨表現較佳，國泰 (0293) 升 0.58%；東方航空 (0670) 升 4.44%；南方航空 (1055) 升 5.74%；中國飛機租賃 (1848) 升 2.18%；中銀租賃 (2588) 亦升 4.28%。京華山一研究部主管彭偉新昨表

示，港股早已見底，但料短期走勢仍較為反覆，在 24,855 點或見阻力，因應以往 5 月較為靜局的傳統季節性因素，相信目前處於整固階段。他又指，由於股市率先反映經濟，除非主要國家的經濟數據大幅超出市場預期，否則在現時各國經濟狀況下，股市未必會大跌。對於有望染藍的阿里巴巴、美團及小米，彭偉新則認為，恒指公司將同股不同權和第二上市公司納入恒指、國指，只是順應市場的預期，因此消息公佈前，其實市場早有炒作，而消息公佈後，相信利好消息短期內仍有望繼續炒上。至於延遲近兩個半月的全國兩會將於本周登場，並在周四開鑼，他表示可留意電訊基建及傳統基建兩大板塊。

惠理料兩會未必公佈增長目標



圖右為余辰俊。記者 岑健樂 攝

香港文匯報訊（記者 岑健樂）全國兩會即將召開，市場關注中央會否公佈今年經濟增長目標。惠理高級基金經理余辰俊昨於記者會表示，預計今年兩會未必會公佈相關目標，但相信政府內部或將今年增長目標定於 2% 至 3%。余辰俊表示，預料穩增長與保就業將是兩會其中一個重要目標，而中央政府出台的 policy 或會包括提升財政赤字佔 GDP 的比率、發行特別抗疫國債、推出新型基建投資與減息降準，但預計不會像 2009 年一樣，搞「大水漫灌」。此外，政府亦會對「十四五」規劃有所表述。中美經貿摩擦再起，據報美國納斯達克交

易所擬收緊上市規則，限制內地公司赴當地上市。余辰俊談及該話題時表示，相信 11 月美國總統大選前，各種各樣的奇怪聲音都會出現。他認為隨着港交所早前推動上市改革，不少內地企業前往美國上市的動力，已有下降，若美國方面落實收緊上市規則，將吸引更多中概股回港上市。

看好多個板塊中資股

對於港股表現，余辰俊稱恒指長遠而言可回到年初的水平，至於短期表現則會是區間波動，因為中美經貿關係，在美國總統大選前難以大幅改善。他不認為港股會因而暴跌，又稱看好多個板塊的中資股，包括互聯網經濟、新能源汽車、5G、製造業升級及醫療健康。由於內地經濟增長受壓，或令內地銀行業的壞賬增加，加上內地利率趨勢向下，不利保險公司的投資收益，因此他較為看淡內地的銀行股與保險股，亦不太看好鋼鐵與水泥股，因為相關行業產能過剩。另外，他表示雖然中美兩國的衝突，可能由貿易戰延伸至科技戰，但他相信科技戰對內地來說，未必完全是一件壞事，因為這將迫使內地加快提升自身的科技實力，而個別內地高科技企業，可能受益於國家科技產能化的大方向。

申請酒牌續期公告

Bellota-Bellota

現特通告：葉彥斌其地址為香港銅鑼灣勿地街 1 號時代廣場第一層地庫 B110 號舖 B 部分，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣勿地街 1 號時代廣場第一層地庫 B110 號舖 B 部分 Bellota-Bellota 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號路政署市政大廈 8 樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Bellota-Bellota

Notice is hereby given that Ip Yin Pan of Portion B of Shop B110, Basement 1, Times Square, 1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Bellota-Bellota situated at Portion B of Shop B110, Basement 1, Times Square, 1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 20th May 2020

申請酒牌轉讓及修訂公告

海港酒家

現特通告：蔡松耀其地址為九龍新蒲崗六合街 29 號宏輝工業大廈 3 樓，現向酒牌局申請位於新界大埔寶湖道 3 號寶湖花園第 2 層 201、206 及 207 號舖彩福園宴會酒牌轉讓給吳家寶，其地址為九龍新蒲崗六合街 29 號宏輝工業大廈 3 樓及作出以下修訂：店號名稱更改為海港酒家。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE VICTORIA HARBOUR RESTAURANT

Notice is hereby given that Choi Chung Yiu of 3/F, Wang Fai Industrial Building, 29 Luk Hop Street, San Po Kong, KLN, is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Choi Fook Luxury Banquet situated at Shops 201, 206 & 207, Level 2, Plover Cove Garden, 3 Plover Cove Road, Tai Po, New Territories to Ng Ka Po John of 3/F, Wang Fai Industrial Building, 29 Luk Hop Street, San Po Kong, KLN, and the following amendment(s): Change the shop sign to Victoria Harbour Restaurant. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 20th May 2020

本人林聖源月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人林淑英的骨灰加葬於香港仔華人永遠墳場關甲字 5 號。現尋該墓地之原申請人林啟源，其最後地址為香港皇后大道中萬宜大廈。如有反對上述申請或得知其下落者，請於 2020 年 6 月 20 日前致電華人永遠墳場管理委員會 (3719 7830) 聯絡何先生。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

酒牌廣告

申請新牌及續牌

熱線：2873 9888

2873 9842

傳真：2873 0009

史美倫續任港交所主席

香港文匯報訊 行政長官已核准史美倫再度出任港交所 (0388) 主席，即時生效。該核准是根據《證券及期貨條例》(第 571 章) 作出。史美倫的主席任期與她擔任港交所董事會成員的任期相同，均會在港交所 2022 年股東周年大會完結後屆滿。

港交所董事於本月 7 日的董事會會議中，推選史美倫為港交所主席。史美倫是在本年 2 月獲財政司司長根據《證券及期貨條例》再度委任為港交所董事會成員，任期約兩年。政府指，深信在史美倫的領導下，港交所會致力進

一步提升香港的市場質素和競爭力，並鞏固香港作為區內首選集資及風險管理平台的地位。



史美倫 資料圖片