

新世界擬投逾百億搶灘深圳

太子灣建大型一站式綜合項目 2024年起分階段落成

中共中央辦公廳、國務院辦公廳日前公布《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案（2020-2025年）》，授予了深圳大量的自主權和先行先試的政策，國家主席習近平日前出席深圳經濟特區建立40周年慶祝大會並發表重要講話，可以預見深圳及大灣區將成為今後的投資熱點。新世界發展（0017）昨宣布將斥資超過100億元，發展深圳太子灣大型一站式綜合項目，項目坐落於蛇口全新建造的郵輪碼頭旁，搶灘拓大灣區商機。

■香港文匯報記者 莊程敏

新世界最近密集出擊，除最近統一北角皇都戲院業權，又推出旗下大圍新盤柏傲莊，收逾2.27萬票成為三年來新盤收票王。新世界昨再公布將斥資超過100億元，發展深圳太子灣大型一站式綜合項目，項目坐落於蛇口全新建造的郵輪碼頭旁，發展總樓面面積達390萬平方呎，以香港的旗艦項目 Victoria Dockside 維港文化匯為藍本，建構 Victoria Dockside 2.0，為大灣區帶來首個循環經濟圈以及文化零售體驗，預計整個項目於2024年起分階段落成，有望成為深圳海濱最耀眼及矚目的新地標。

以香港 Victoria Dockside 為藍本

據介紹，該發展項目坐落於南山區，是高新技術產業基地、大學區、旅遊及物流重鎮，發展潛力巨大。在一小時生活圈內，有關黃金地段可覆蓋包括深圳、東莞、珠海、惠州、中山等城市在內的3,200萬人口。兼享交通樞紐及海陸空運輸之便，包括有太子灣地鐵站、太子灣郵輪碼頭與項目無縫連接，且半小時內可直

達寶安國際機場。太子灣項目以文化生活為主軸，擁有K11文化藝術購物中心、以家庭親子教育為主題的 Discovery Park，以及多元文化藝術空間。而在商業娛樂區內，還設有海濱商業街、五星級酒店，以及高達380米的甲級寫字樓。

灣區公寓及甲廈推售反應熱烈

集團預計，項目除具備大灣區地理優勢外，更集交通、景觀、設計、綜合藝術商業等優厚條件，估計能吸引超過500個頂級租戶進駐。加上疫後最受關注的環保及健康為主題的特色商戶，更添吸引力，項目能為集團每年帶來可觀的租金回報，其租金表現將成為南山區之首。

新世界又指，早前太子灣灣區公寓推出兩座單位建築面積約240至398平方米的商務公寓，平均單位售價超過2,000萬元人民幣，在疫期間透過網上售樓方式銷售創佳績，加上兩棟甲級寫字樓，銷售總額逾90億元人民幣，反映市場對深圳太子灣項目反應熱烈。



■圖為新世界擬斥資逾100億元發展的深圳太子灣模擬效果圖。

大灣區項目毛利率達70%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新世界表示，集團一直致力拓展舊城改造，將在未來陸續展開6個舊城改造項目，包括位處深圳羅湖區文錦渡口岸經濟帶、深圳南山區西麗、廣州荔灣區山村、廣州海珠區南箕村、廣州增城區塔崗村及廣州增城區荔城街夏街村，總樓面面積合共180萬平方

米，預計在2022年開始陸續納入土地儲備。

6個舊改項目即將展開

新世界亦在大灣區其他城市構建多個優質國際化項目，例如近期投資位於番禺核心交通樞紐的廣州漢溪長隆項目，總建築

面積逾50萬平方米，將開發成為集 Discovery Park、甲級寫字樓和住宅於一身的大型綜合發展項目。由於大灣區的發展整體毛利率較一般項目為高，去年財政年度的大灣區項目毛利率更高達70%，預計太子灣及其他大灣區項目落成後，將為集團帶來可觀收益。

新盤戰未休 恆大·瑤瓏灣2期單日沽9伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界夥港鐵合作的大圍站柏傲莊1今明兩日開售首輪391伙前夕，中國恒大旗下屯門掃管笏恆大·瑤瓏灣2期昨日發售262伙，消息指，全日售出9伙。

該盤昨日發售單位包括之前加推的123伙，開放戶折實售價376萬元起。

帝御·金灣590萬沽花園特色戶

香港小輪夥帝御集團合作屯門青山灣帝御·金灣昨日透過招標售出1伙連花園特色戶，單位為3座高層地

下25號室，實用面積323方呎，一房戶，另連200方呎花園，成交價590萬元，呎價18,266元。

朗城匯實逾九成套現逾53億

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，元朗朗城匯至今售出逾九成單位，套現超過53億元，餘下不足一成單位待售。項目自8月3日開始陸續安排交樓入伙，至今已約九成單位完成收樓。

他指，集團因應疫情，特為所有業主準備空氣消毒殺菌機及各種

防疫用品作為入伙禮物，並提供「延長欠妥之處之保養優惠」，確保住戶享有完善的售後保養服務。

帝灣居錄捷大訂 涉逾120萬

另外，周年茂旗下華業控股發展的屯門帝灣居於6月推售至今唯一售出的1伙告捷大訂，單位為1樓C室，實用面積887方呎，兩房戶，原本於6月底以1,208.5萬元售出，買家亦有簽署正式買賣合約，惟於10月15日已取消交易，料遭沒收10%訂金涉逾120萬元。

東涌商地僅收3標書 市場憂流標

香港文匯報訊（記者 黎梓田）東涌第57區地盤商業用地（東涌市地段第45號）昨日中午截標，該地皮僅收到3份標書，與西九龍商業地王的9年以來商業地最低紀錄（3份）睇齊。有測量師指，該地皮發展只能以寫字樓用途為主，料發展商出價保守謹慎，市場估計成交價約31.5億元至50.4億元、每呎樓面地價約2,500元至4,000元，認為有較大可能流標。

現場所見，獨資入標財團包括長實、新地，而信置則夥柏嘉里入標。該地皮僅收到3份標書，亦向去年11月截標的西九龍高鐵路站上蓋用地的9年以來最少標書商業地紀錄（3份）睇齊。最後該地由新地以422.32億元奪得，成為賣地史上最貴



■圖為信置代表遞交標書。 記者黎梓田攝

地皮。如追溯到2011年，當時政府推出沙田石門安耀街與安群街交界商賣地，僅截收1份標書，成為收最少標書之商業地。結果地皮以8.28億元批予億京，樓面呎價僅約1,924元，現為京瑞廣場1期。

螞蟻無畏上調估值 港股反彈228點



■恒生指數昨收報24,386.79點，升228.25點。 中新社

香港文匯報訊（記者 周紹基）縱使美國威脅將制裁螞蟻集團，但螞蟻仍無懼威脅，繼續推展其IPO進程。彭博昨報道，由於市場需求強勁，螞蟻計劃將上市估值目標調高12%，升至2,800億美元，集資額維持350億美元，有望成為全球最大IPO。消息令市場氣氛好轉，恒指昨高開高收，一度升過近300點，全日收報24,386點，反彈228點，成交量1,130.08億元。

估值超越美銀 比花旗大三倍

全周4個交易日合計，恒指共升267點。市場人士指出，外電報道螞蟻最快將在下周進行港交所(0388)的上市聆訊，加上估值獲上調，都支持了阿里巴巴(9988)及一眾新經濟股後市走勢。

彭博的報道預期，螞蟻最快可於下周通過港交所上市聆訊，現正等待中證監的批准，之後螞蟻便可於

內地及本港一同上市。螞蟻商業模式不受銀行業監管規定的約束，有指中證監將加強審查過度使用螞蟻技術的平台、發放消費貸款的銀行，至少兩家規模較小的銀行，停止與螞蟻新增互聯網聯合消費貸款，但仍然無阻市場對該股的热情。據報，市場對螞蟻的需求強勁，故螞蟻在與投資者商討後，將原定2,500億美元的估值調高12%，升至2,800億美元，即相當於近2.2萬億港元，規模將超越美國銀行，亦比花旗大三倍。

科技板塊「股舞」 阿里升3.2%

科技股繼續領漲大市，恒生科指收報7,604點，升逾0.8%。螞蟻母公司阿里巴巴彈3.2%，騰訊(0700)升近1%，小米(1810)升3.1%。內銀及內險股在盤中接力升，建行(0939)大升5.7%，工行(1398)也升逾4.2%。匯豐證券行政總裁沈振盈表示，上月已表示10月份大市不會太差，現在仍然可確定，港股市底仍偏強，縱使波動增加，但入市的資金反應很快，相信與市場看好10月底召開的十九屆五中全會有關。

他表示，從技術分析而言，恒指若能企穩24,200點之上，上落波幅便會上移至24,200至25,500點區間。後市能否再突破，便要視乎有否新的利好因素刺激。他指出，內地的內需市場在黃金週期間表現強勢，逐漸回復至爆發疫情前水平。他又相信，中央在五中全會將會加大政策力度，刺激實體經濟復甦，料會對傳統經濟體的走勢有利。

「旅遊氣泡」啓動 航空股走高

本港與新加坡組成「旅遊氣泡」，預計有愈來愈

多的地區加入「旅遊氣泡」計劃，消息令國泰(0293)再升3%。彭博分析指，該協議可使國泰的每月收入增加9,000萬元，現金流消耗速度可減少6%。此外，其他航空股亦見造好，國航(0753)因消息而升2%。

早前炒高的電動車股回吐，比亞迪(1211)創新高後，昨日回吐3.5%報129.6元。醫藥股亦見回調，石藥(1093)大跌5.1%，是表現最差藍籌，中生(1177)亦跌2.2%。個股方面，恒大(3333)擬回購部分美元債券，以提升市場信心，該股總算終止跌勢，昨日微升近0.4%報15.82元，迅銷(6288)本財年純利跌44%，仍好過預期，並對2021年度展望樂觀，該股大升6.3%，創在港上市收市新高，在日本收市亦逆市升逾4%。

恒指近日走勢



傳新東方下周 尋求在港上市聆訊

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中概股赴港上市的熱潮持續。據市場消息指出，新東方計劃下周尋求通過港交所（0388）上市聆訊，在香港第二上市。路透旗下IFR報道，新東方計劃在香港上市，集資至少10億美元（折合約77.5億港元），美銀、瑞信與瑞銀為聯席保薦人。

True Partner首掛挫逾22%

其他新股方面，基金管理集團 True Partner (8657)昨日掛牌上市，開報1.4元，無起跌。不過該股其後表現持續疲軟，午後一度低見1.06元，True Partner昨最終收報1.08元，較上市價1.4元，跌0.32元或近22.86%。以一手2,000股計算，投資者每手賬面蝕640元（不計手續費）。

卓越商企超購逾651倍

另外，卓越商企服務（6989）將於下周一掛牌上市，該股早前公布招股結果，公開發售部分，錄得超額認購逾651倍，以每股10.68元定價，集資淨額約為30.66億元，一手中籤率只有10%，抽100手（100,000股）方可穩獲1手。

暗盤價方面，根據輝立交易場的數據顯示，卓越商企服務昨開報12.48元，較招股價10.68元，升1.8元或16.85%。該股其後一度高見12.5元，但升勢之後回順，一度低見11.2元。卓越商企服務暗盤昨收報11.4元，升0.72元或6.74%。以一手1,000股計算，投資者每手賬面賺720元（不計手續費）。