

施政報告後首幅宅地高價賣出

中海外逾42億奪啟德地 高市場預期上限4%

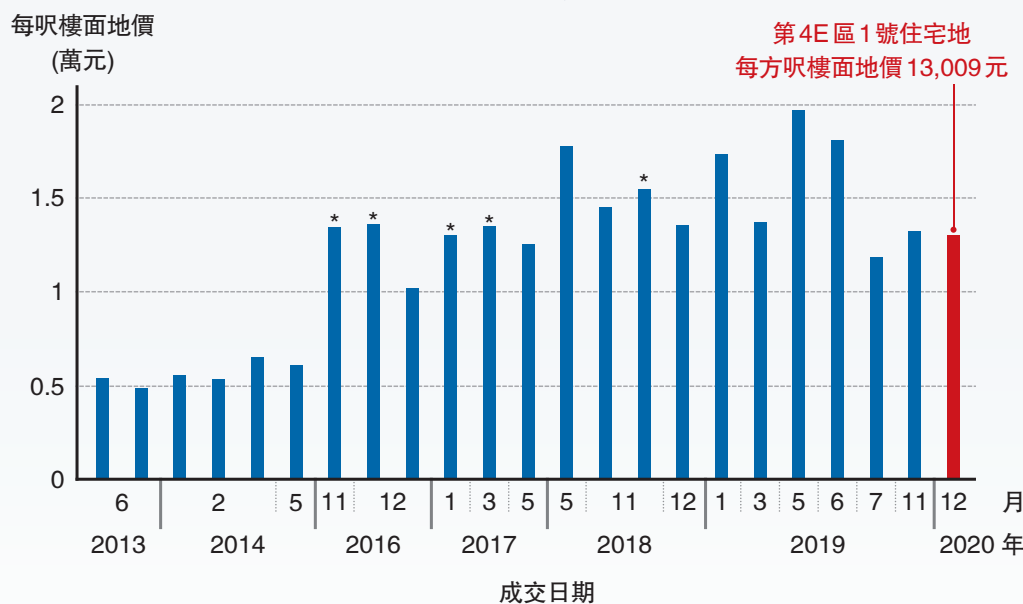
儘管目前新冠疫情仍然嚴峻，施政報告對住宅樓市未有減辣，但作為施政報告公布後首幅推出的宅地，發展商已願意出較高價錢購入，顯示對後市看法正面。政府昨公布，上周五截標之啟德第4E區1號住宅地，由中海外以42.728億元中標，按可建樓面約32.8萬方呎計算，其每方呎樓面地價13,009元，較市場預期上限高出4%，被市場形容出價相當進取，甚至逼近1年前鄰近望維港景地的呎價。難怪有測量師聞訊後亦直言：「真係好高」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

啟德第4E區1號住宅地位置圖



啟德住宅地賣地記錄



資料來源：地政總署
*地皮後來曾易手或加入合作夥伴
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

啟德第4E區1號住宅地上周五截標，由於屬啟德發展區內規模最小的住宅地，預計可提供單位僅390伙，投資額相對較低，地皮最終收到多達10份標書，反應理想，入標財團包括長實、新地、會德豐地產等多間實力雄厚財團。昨日政府揭盅，項目最終由中海外以42.728億元中標，每方呎樓面地價13,009元。

內望九龍灣 造價逼海景地

中海外發言人表示，地皮毗鄰未來興建的都會公園，位置優越，計劃打造為區內豪宅項目，預計總投資額約為65億元。翻查資料，此前市場對地皮估值介乎32.8億至41.1億元，預計每方呎樓面地價約1萬至1.25萬元，換言之，今次成交地價較預期上限高出約4%。

據了解，啟德一帶對上一幅售出的住宅地，為1年前的啟德第4A區2號地盤，中海外同樣有份投地，但當時夥拍九倉、恒地和嘉華合資，4財團一起以159.529億元投得，每方呎樓面地價約13,238元，為當時市場預期下限。

但值得注意的是，啟德第4A區2號地盤景觀望維港海灣，而今次第4E區1號住宅地則望向九龍灣，景觀上有所差別，若以同樣望向九龍灣景觀的第4A區1號地盤作比較，去年7月賣出時每方呎樓面地價才11,842元，今次地價較當時高出近一成。無獨有偶，這幅地第4A區

1號地盤，中海外亦有份中標，當時夥拍會德豐與嘉華合資。

難怪普緒執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典昨日聽到地皮造價後，亦直言成交價高出預期：「以這個地價去看，接近1年前有海景的地皮造價，咁真係好高。」

業界料日後每呎可售2.3萬

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃偉邦表示，今次招標結果，反映發展商對樓價走勢有信心。他指出，地盤景觀開揚，屬中型規模，投資風險容易控制。雖然現時經濟情況不佳，疫情發展難測，但最近新盤市場反應良好，住宅樓價走勢仍然平穩，日後地盤發展完成時，啟德地區發展已達到一定的成熟程度，料日後落成住宅每呎售價可達23,000元。

中原測量師行張競達則估計，中海外因已在跑道區與其他發展商合組財團成功奪得多幅地皮發展，是次獨資投地志在必得，故出價較進取。資料顯示，連同今次地皮，中海外一共於啟德跑道區一帶獨資及合資6幅土地，除上述第4A區1及2號地盤外，亦獨資持有4B區2號地盤，以及合資持有4B區1號地盤及4C區2號地盤。獨資的兩幅地涉及地價共123億元，其餘4幅合資土地則涉及511.6億元。而當中大部分地皮毗鄰，具協同效應。

大嶼山 Mt. La Vie 擬招標售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）第四波疫情越來越嚴峻下，發展商卻未有停下賣樓部署。昨日多個新盤都公布新銷售安排，其中遠洋集團大嶼山南岸長沙灣沙徑7號，正式命名為「Mt. La Vie」。發展商指，項目已取得入伙紙及預售樓花同意書，快將登場，最快月內以招標形式推售洋房。

「Mt. La Vie」為遠洋集團在本港首個低密度住宅項目，發展商指，名稱中的「Mt.」是山的縮寫；「La Vie」則是集團高端獨棟別墅項目系列的名稱。項目提供6幢別墅，實用面積由3,730至8,016方呎，每幢洋房均設有私家電梯、泳池、花園、天台及車庫或停車位，預計最快落成日期為2021年9月30日。

另外，信置集團聯席董事田兆源表示，西貢133 PORTOFINO提供26伙分層戶及7幢洋房，過去已售出7個分層，並獲批滿意紙，昨日正式開放現樓3號示範洋房供準買家預約參觀，最快月內招標推售洋房，售價參考區內洋房造價。新近區內同類洋房錄得成交呎價逾3萬元。同系馬鞍山 Silversands 正待批預售文件，提供160伙，間隔一至四房，最快月內開售。

133 PORTOFINO 弦雅快推出

佳兆業集團旗下長沙灣弦雅的展銷廳及示範單位亦已竣工，昨日開放予傳媒參觀，包括一個裝修示範單位及一個交樓標

準示範單位，料周內正式對外開放，項目銷售部署已進入最後直路，料短期內公布首張價單，涉及不少於30伙，將於月內推售。上述示範單位均參照18樓A室搭建，實用面積294方呎，間隔為一房設計。

此外，消息指資本策略或有關人士去年以公司轉讓形式（即「買殼」）向廖創興家族以5.5億元買入的淺水灣道92號屋地，現以意向價8.8億元出售。物業地盤面積約10,085方呎，現址有1幢3層高住宅，若以地積比率0.75倍計，可重建約7,563方呎樓面，以意向價計算，折合每方呎樓面地價約11.64萬元。如成功以此價錢售出，賬面將大賺逾3億元。

恒地逾26億統一紅磡兩舊樓業權

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年活躍於舊樓收購市場的恒地，昨分別以底價13.065億及13.63億元，統一黃埔街2至16A號，以及黃埔街26至40A號業權。恒地執行董事黃浩明表示，收購行動已接近尾聲，整個項目將作商住發展，涉及約100萬方呎，將打造「進化版」的黃埔新邨，最快可在明年底推售。

昨日首場進行強拍程序為必嘉街83及85號和黃埔街26至40A號地盤，由恒地以底價13.065億元投得，成功統一業權。物業位於必嘉街和黃埔街交界，由四幢8層高大廈組成，上層用作住宅及地下用作店舖，地盤面積約為13,175方呎；至於另一強拍項目為黃埔街2至16A號地盤，由四幢大廈組成，地盤面積約為

14,400方呎，底價逾13.63億元，亦由恒地成功投得。

擬建「進化版」黃埔新邨

萊坊專業服務董事總經理陳致聲認為，發展商在疫市下收購步伐未有放緩，甚至有加快跡象，認為今年強拍宗數約40宗水平，料與去年相若。陳又認為，樓價有輕微下調，令業主議價變大，疫情令收購過程較以往暢順，小業主傾向接受收購價。

畢馬威：港初創融資金額跌4%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）畢馬威與阿里巴巴香港創業者基金昨聯合發表第三份《以創業家精神推動香港轉型》的年度報告指出，截至3月底止的年度，初創企業融資金額有680宗，按年大升37%，但總融資金額就下跌約4%至191.57億元。畢馬威中國香港新經濟市場及生命科學主管合夥人朱雅儀表示，儘管金融科技繼續主導香港創新企業界，但生物科技、智慧城市、人工智能及機械人技術等重點創科領域也應該得到更多支援，業界亦應該更注重建立完善的技術轉移基礎。



朱雅儀（右）稱，業界應該更注重建立完善的技術轉移基礎。

畢馬威在今年6至7月分別訪問了134間本地企業家及初創公司管理層、及200間傳統企業管理層，當中有41%傳統企業及44%初創企業指，因為疫情需改變公司營運模式，有40%初創公司指業務需因疫情縮減規模，比例較傳統企業高11個百分點，另外有超過30%本地初創公司在大湾区有業務，有四成初創公司有意在未來三年，擴展到大湾区及東南亞市場。

雖然疫情對全球蔓延並造成影響，但於2019/2020財年私募風險投資的交易數量卻升至有記錄以來最高的140宗，投資總額為108.9億元。香港初創企業亦接連吸引多宗大型投資，於2019/2020財年獲得32.9億元投資額，佔投資總額近三分之一。同期，香港政府對初創企業的總資助額增長近一倍，由2018/19財年的44.7億元躍升至2019/2020財年的82.7億元，共有540多家初創企業受惠於政府的

風險投資、撥款及創業培育計劃。

四成初創擬力拓大湾区

82%香港企業家表示其公司在香港有業務，31%公司在大湾区9個內地城市有業務，26%在東南亞有業務。而目前不在大湾区及東南亞營運的初創企業中，有41%稱計劃未來三年內擴展至大湾区城市，40%則計劃擴展至東南亞。另外，創業者更傾向認為，相對於經濟前景而言，香港成本高昂是開展業務的主要挑戰。

財經簡訊

貝恩：疫下內地快消品售價降

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）貝恩公司與凱度消費者指數昨日發布的《2020年中國購物者報告》指出，新冠疫情導致內地消費者行為發生巨變。受新冠疫情影响，今年前三季度內地快速消費品市場整體銷售額與去年同期持平，平均售價則有所下降，因為消費者購買了更多的中低端產品，且選擇了促銷更多的線上渠道購買，並縮減不必要的支出，導致市場整體銷售額大幅下滑。儘管第二和第三季度有所恢復，但仍不足以完全抵消此前大幅下滑帶來的影響。但長期來看，高端化和追求性價比兩大趨勢將同時並存。

山姆擬拓展內地線上業務

香港文匯報訊（記者 郭若溪）作為內地付費會員制零售的開創者和領導者，沃爾瑪旗下山姆的自有品牌 Member's Mark 已經滲透進內地會員的生活長達20年。近日山姆在深圳宣布自有品牌 Member's Mark 進行全面升級，將推出更多差異化的高品質產品，繼續及增加自

有品牌的銷售。按照目前規劃，2022年底，山姆在內地將有40至45家開業及在建門店，同時也將大力發展線上業務。沃爾瑪中國總裁及首席執行官朱曉靜表示，山姆之所以很少做促銷，是因為每一個促銷都會加重商業模式的複雜性，進而加大成本，而成本最終會轉嫁給會員。

滬指盤中創34個月新高

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報導）A股三大指數昨日全天震盪，滬指盤中最高達3,465點，刷新2018年2月來新高，但漲勢未能維持，收市更翻綠。截至收盤，上證綜合指數跌0.07%報3,449點，深證成指漲0.22%報13,961點，創業板指跌0.57%報2,682點。兩市成交總額8,810億元（人民幣，下同），北向資金再現淨流出，合計淨流出40億元。

盤面上LED概念股走強，可降解塑料板塊領漲，受到TV面板價格上漲影響，MINILED板塊漲逾4%，OLED板塊漲超過2%，個股上隆利科技漲20%，TCL科技、東旭光電、士蘭微漲10%均封上漲停板。

深圳上月新房成交創年內新高

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）受剛需和投資需求的推動，深圳11月新房網簽量達到近6,300套，多年來首次超過二手房交易總量，創出今年以來的新高，環比大漲36%。為了打擊「打新」和「代持」，深圳市正在推出組合拳，將住房公積金貸款收緊，並要求開發商新房出售需上購房者名單以進行查驗，防止投資者借借合格人名額購房。

據乐有家研究中心監測顯示，11

月深圳市新增住宅預售面積88.71萬平方米，環比漲129%，新增住宅預售套數8,663套。而受11月新房銷售走勢影響，目前深圳一手住宅去化周期再度降低至6個月。二手房方面，11月二手住宅過戶量雖不及一手住宅，但較10月有所上漲。乐有家數據顯示，11月深圳二手住宅過戶5,812套，環比上漲15%，成交均價每平米67,866元人民幣，環比漲1%。

官方嚴查「代持炒房」

由於華潤潤豐一期11月下旬受到萬人哄搶打新，引發新華社等各界關注。11月30日，深圳市住建局局長、黨組書記張學凡在接受媒體採訪時稱，政府主管部門高度重視，對市場中可能出現「代持炒房」等情況，正在調查處理中，一旦發現存在違規行為，將依法依規嚴肅處理。



貴金屬同業協會委員就職

香港貴金屬同業協會日前舉行「香港貴金屬同業協會第二十屆執行委員會委員就職典禮暨會長聘任儀式」，邀請到財庫局副局長陳浩濂及金銀業貿易場理事長張德熙蒞臨見證就職儀式。陳浩濂並主持監督儀式，親自頒發聘任書給予15位貴金屬同業協會會長。

陳浩濂在致詞時指出，貴金屬是本港金融服務業很重要的一環，希望香港貴金屬同業協會與金銀業貿易場繼續緊密合作，加強溝通，為業界發聲；政府方面亦會與業界繼續緊密溝通，緊密合作，做好貴金屬行業，金銀業貿易的發展，從而鞏固香港國際金融中心的地位。

■香港文匯報記者 蔡競文