

# 文輝道地王一拆二 首幅收七標書

## 每呎估值3萬跌四成 次幅擬下季招標

政府拆細山頂文輝道豪宅地王招標收到預期效果，昨日截標，有7家發展商或財團入標競爭，較兩年前未拆細時的反應為好。不過，市場預計其地價也因現時經濟環境差而有所調整，每呎樓面地價約3萬元，較兩年前5萬元大跌四成。

### 反應理想

大公報記者 林志光

文輝道地皮原為2號至11號，佔地約19萬方呎，政府2018年下半年推出招標，當時市場每呎樓面地價估值約5萬元，總值約200億元起。然而政府指，所收的5份標書，標價均未達政府底價，甚或遠低於市場估值，遂決定流標。事隔兩年，政府將上述地皮一拆二，上月先推出2至8號地皮招標，地盤面積縮至13.5萬方呎，可建樓面約26萬方呎。

### 兩地皮可改契 合併發展

由於地皮規模縮減，加上目前本港經濟狀況遠較兩年前差，業界預期發展商不會進取出價，順勢將估值降低，最低減至只約78億元起。因地皮總價大幅減少，個別發展商如九龍倉（00004）今次便決定獨資入標；上次無入標的嘉里建設（00683），今次夥信置（00083）等爭逐。

而兩次皆獨資競投的嘉華國際（00173），其香港地產發展及租務總監尹紫薇相信，地皮拆細可降低發展商的投資金額，能吸引更多發展商參與，她個人相信疫情過去，資金會重返香港，屆時有利豪宅市場。

政府公布，昨日就該地共接獲7份標書。根據賣地章程內容，此地與最快下季標售的毗鄰9及11號地皮，中標者可透過改契，合併發展以共用如停車場及住客會所等設施。

### 中環商業地 明年6月截標

此外，雖然業界有聲音要求押後招標出售中環海濱3號商業地，但政府仍於昨日正式推出該幅中環地王招標，招標期長達半年，至明年6月18日截標，地皮估值已進一步被調低至約400億元

起。

政府發言人表示，該地是中環核心商業區內一幅具規模的優質商業用地，希望能打造本港嶄新地標，並與四周環境融合的典範。政府決定以雙信封制方式招標，按設計及地價兩方面評審投標者的建議書，以取得最高綜合分數者為勝。

根據賣地章程內容顯示，發展商的地皮設計及標價，須分兩個信封投遞，其中有關項目設計，須達實體模型遞交。政府在地皮截標後，由政府人員組成的標書評審委員會，會率先就項目設計的優劣作評審，同時委任8位來自建築、園境建築、規劃、屋宇測量、城市設計、地區營造、公共空間創造和社會發展等專業背景人士，擔任獨立技術顧問，提供專業意見。在此階段取得60分以上的標書，才可進入標價評審。又只有當投標價高於政府所設底價的標書，才能進入綜合分數計算，設計及標價的加權得分各佔一半，正常情況下，地皮會批予取得最高綜合分數的財團。不過，政府會保留權利，未必批予最高得分者，或任何一份標書，並有權與任何投標者商議批出合約的條款。

### 商地王料值370億

政府審批標書時間可長達5個月，最遲在明年11月中才揭標，連長約半年的招標期，整個程序長達近1年，極為罕見。而該地的建築規約時限至2032年12月底，即建築期長達11年亦是難得一見。由於地皮在現時經濟衰退期推出招標，發展年期長會使風險增加，業界相信財團出價會較保守，最低估值只約370億元，較數月前再跌價約逾20%。

### 山頂豪宅地皮資料

地點	山頂文輝道2、4、6及8號
地段	鄉郊建屋地段1211號
用途	住宅（丙類）
地盤面積（方呎）	13.4884萬
地積比率（倍）	1.923
可建樓面（方呎）	25.9337萬
入標者	長實、新地、恒地、嘉華、九倉、嘉里財團（夥信置、帝國及新世界）等共7家

大公報製表

香港，屆時有利豪宅市場  
大公報重播



▲恒地代表遞交標書  
大公報攝



## 裕泰興太子沽康怡複式 十年賺9球

【大公報訊】名人相繼於疫市劈價沽貨。市場消息指，老牌地產商裕泰興持有的鯽魚涌康怡花園一伙複式樓王，半年累劈3球終沽逾2100萬元，成交價仍創屋苑歷史新高。

市場消息指，上述易手的康怡花園A座頂層複式單位，實用面積1049方呎，3房雙套連工人房，劈上劈後終以賣殼形式逾2100萬元易手，呎價約2萬元。惟土地註冊處資料顯示，單位由藝達投資有限公司持有，董事為裕泰興「太

子爺」羅守輝及其妻郭卓彥，仍未轉換新董事。兩人於2010年11月以1198萬元購入，賬面獲利約900萬元。單位最新月租約4.8萬元，估計近10年來共收租逾5球。而新買家購入單位後連隨推出放租，叫租4.2萬元，呎租40元，較上手舊租略減6000元。若以買入價計算，租金回報率約2.4厘。

### 新界西樓價34周新低

中原城市領先指數CCL報176.54

點，按周跌0.68%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，第四波疫情爆發後首周，新界兩區樓價跌幅明顯，新界西最新報161.26點，創34周新低，按周跌2.71%，跌幅為9周以來最大。新界東報189.27點，按周跌1.79%，跌幅為5周以來最大。而市區樓價一升一跌，幅度相對溫和。港島區報186.65點，按周升0.75%，連升2周共2.72%。九龍區報175.44點，按周跌0.50%，終止2周連升。

## 美股四重結算日 道指早段倒跌

【大公報訊】標普500指數在周四（17日）升至歷史新高後，昨天（18日）是美股四重結算日（包括指數期貨、股票指數期權、股票期權及股票期貨），市況一般會較為反覆，但昨天早段先升後跌，道指輕微上揚40點後，倒跌逾185點，報30118點。

美國國會正趕於年底前達成最新刺激方案的協議。兩黨在過去數月一直未能就新方案達成協議，臨近年底，國會領袖在盡快妥協方面承受愈來愈大的壓力。參議院多數黨領袖麥康奈爾表示，兩黨達成協議的日子在望，但仍需要在周末加緊談判，以望獲得最後通過。花旗集團私人銀行全球投資策略師Steven Wieting表示，新方案對股市的功効將會很明顯。

另外，近期關於金價受到比特幣影響的話題引起關注，摩根大通曾指比特幣崛起的代價是令黃金衰落。不過，高盛最新表示，即使比特幣價格和受歡迎程度飆升，也不會損害黃金的地位，兩者共存並無問題。

### 高盛：比特幣可與黃金共存

高盛表示，黃金的近期表現相對不及實際利率與美元，一些投資者擔心，比特幣正取代黃金，成為避險的首選。但高盛認為，雖然兩者會產生一部分的替代作用，但不認為比特幣的日益流行，會對黃金作為最後的貨幣地位構成威脅。

美元昨日亦回升，10種主要貨幣的匯價則回落。

## 恒指明年望29200 ATMX看高一線

【大公報訊】港股臨近长假交投疏落，大市繼續有獲利盤散貨，恒指跌179點，合稱ATMX的阿里巴巴（09988）、騰訊（00700）、美團（03690）和小米（01810）全線報跌，但證券界認為中長線仍可看高一線。內地電訊商加快規模化發展5G，股價昨日發力，專家指電訊股已見中長線吸納價值。

晉裕集團昨日發表2021年環球投資展望，預期港股將先跌後回升，明年首季將進入估值收縮期，但隨著環球經濟復甦，企業盈利將回復增長，恒指明年目標看29200點。昨日ATMX雖全線報跌，但後市仍可看高一線。

### 人民幣強勢 資金續流入

晉裕集團投資研究部高級投資分析師黃子樂指示，內地「十四五」規劃的其中一項重點就是經濟轉型，目前內地相對其他發達國家，新經濟企業佔整體經濟發展的比重仍屬偏低，故此未來仍有很大的增長空間，當中的龍頭企業如阿里巴巴及騰訊仍可看高一線。內地監管機構對科網企業加強監管，實際上只是希望行業更健康發展，以騰訊為例，股價受壓後已再創新高，故政策風險影響短暫，明年恒生科指目標可看9450點。

此外，目前美國仍存在不少「殭屍企業」，這類企業實際上已失去盈利能力，只能在低息環境下「保命」，故此預期美國的低息政策仍會持

續，美元將繼續貶值，間接令人民幣維持強勢，資金將因而流入內地及香港股市。

### 加速發展5G 看好三大電訊商

黃子樂建議明年可留意三大主題，包括互聯網、消費及受惠經濟復甦的舊經濟股。重點股份包括阿里巴巴、京東（09618）、人瑞人才（06919）、萬國數據（09698）、比亞迪（01211）、中國有贊（08083）、領展（00823）、友邦（01299）及兩隻ETF包括GX中國潔能（02809）、南方恒生科技（03033）。

至於昨日表現強勢的電訊股，永裕證券董事總經理謝明光指，近年內地大力發展5G網絡，三大電訊商包括中移動（00941）、聯通（00762）及中電信（00728）的網絡建設速度已超過預期。內地要打造「世界上最大5G網絡」的目標正逐步實現，這有利電訊股前景，三大電訊股中，以中移動的息率最高，達7厘以上，由於受惠國策，加上息率吸引，已見中長線吸納價值。

此外，一眾專家除了看好明年股市外，也看好明年金價表現。謝明光認為，美聯儲很大機會繼續「放水」至2023年，這對金價有利，預計明年初金價有望再度突破2000美元。另晉裕投資策略師陳俊業指，超寬鬆貨幣政策加上通脹預期持續，令實際利率進一步走低，金價明年將上試2100美元。

### 焦點股份表現

股份	昨收（元）	變幅
阿里巴巴（09988）	255.6	-0.93%
京東（09618）	320.4	-0.81%
比亞迪（01211）	185	+1.20%
領展（00823）	68.9	-1.36%
友邦（01299）	89.5	-1.59%
中移動（00941）	45.55	+3.17%
聯通（00762）	4.56	+3.40%
中電信（00728）	2.27	+5.09%
紫金（02899）	8.2	+5.53%
招金（01818）	9.92	+15.35%

### 晉裕集團行業點評

行業	點評
互聯網	內地新經濟企業佔整體經濟發展的比重仍屬偏低，故此未來仍有很大的增長空間
新能源汽車	內地今年已提出2025年新能源車要佔新汽車銷量約20%，並將加快充電建設基礎投資，行業發展料將進一步加快
消費	內地人均GDP已突破1萬美元，消費將繼續是經濟發展的主要動力
舊經濟股	舊經濟股受疫情影響，走勢相對落後，預計明年企業盈利將改善，有利股價表現

大公報製表

### 告 示

#### 有關：鄧合穩先生（已逝）遺產

本律師行謹受潘宏昌會計師委託其為香港高等法院上述遺產暫委執行人，現誠邀有意提供相關服務之獨立合約公司或人士：管理／服務代理（service / management agent）提交其背景資料聯絡方式以供安排面議相討代為進行相關物業租務管理維修工作事宜，條件合者將獲邀訂定相關合約。資料請直接交來本行，內容保密。

地址：香港上環皇后大道中 287-299 號  
299 QRC 602室

代表律師  
吳律師事務所示  
2020年12月18日

### 告 示

#### 有關：鄧合穩先生（已逝）遺產

本律師行謹受潘宏昌會計師委託其為香港高等法院上述遺產暫委執行人，現誠邀有意提供相關服務之獨立合約公司或人士：（1）認可合資格人士（建築師）（2）建築測量師/員或技工（3）裝修工程公司或合資格技工（4）地產代理提交其背景資料聯絡方式以供安排面議相討代為進行相關物業租務管理維修工作事宜，條件合者將獲邀訂定相關合約。資料請直接交來本行，內容保密。

地址：香港上環皇后大道中 287-299 號  
299 QRC 602室

代表律師  
吳律師事務所示  
2020年12月18日