

信置2億奪大嶼山住宅地

中標價遜預期 測量界料政府貼市賣地

今個財政季度唯一推出招標的住宅官地大嶼山長沙地皮於上周五(15日)截標，僅接獲信和置業(0083)提交的1份標書。地政總署昨公布，由信置以2.039億元投得，以項目最高可建樓面約8.18萬平方呎計算，每呎樓面地價約2,492元。較市場估價下限低8%。該地皮可發展低密度洋房。今年以來多幅官地以至港鐵(0066)項目亦流標收場，對於近期相繼有項目以低價批出，有測量界認為，政府因應市場情況，在地價上更為貼市。



■有測量界認為，大嶼山長沙地皮建築困難，需要開山劈石，費用昂貴。 資料圖片

信置副主席黃永光表示，非常高興投得這幅優質低密度臨海住宅用地。集團對香港前景及國家發展充滿信心，全力支持大嶼山全面及策略性的發展計劃。

興建低密度住宅項目

他指出，該地皮位處大嶼山南部，長沙海灘近在咫尺，前臨蔚藍碧海，簇擁環山疊翠，風景絕美，為集團的土地儲備增添一幅上佳地皮。集團將興建低密度海景度假式住宅項目，配以可持續發展元素和園林美景。

除了今次長沙地皮外，信置上周聯同招商局置地(0978)及鷹君集團(0041)組成的財團，以19.34億元奪得市建局九龍城盛德街項目，每呎樓面地價4,694元。

該幅大嶼山住宅地位處東涌道近嶼南道，鄰近太古地產南大嶼山住宅項目WHITESANDS，地盤面積約20.45萬平方呎，可建樓面面積約8.18萬平方呎，預計可建約110伙。綜合早前市場資訊，該地估值介乎2.23億至4.09億元，每呎樓面地價2,720元至5,000元。

有測量界認為，大嶼山長沙地皮建築困難，需要開山劈石，費用昂貴。同時位置偏遠，增加施工負擔及發展成本。

美聯測量師行董事林子彬表示，若單純以呎價作出比較並不適合，因為該地皮位處大嶼山長沙，地點較為偏遠。若以市場氣氛或操作方式，近期政府批出的地皮，均較貼近市價，故應以目前最新一二

手市場成交價進行評估，故政府降低地價機會很大。

區內地價5年跌八成

翻查過往地皮成交資料，大嶼山上一幅地皮成交為2019年2月，大嶼山長沙嶼南道住宅地(丈量約份第332約地段第738號)由雅居樂副主席陳卓賢家族以11.3億元奪得，每呎樓面地價約12,740元。

再對上一幅住宅地成交時間為2018年12月，大嶼山長沙嶼南道住宅地(丈量約份第332約地段第765號)，以2.039億元批出予信置，每呎地價約17,604元。以上述兩幅地皮計算，最新長沙地價大跌80%至86%。

港交所：明年是互聯互通的一年

港交所(0388)總結今年表現，形容交易所繁忙而充實，業務及產品更多元化，料明年充滿機遇，並相信是互聯互通的一年。

行政總裁歐冠昇表示，交易所今年成功推動業務及產品生態圈，即使宏觀環境充滿挑戰，仍取得重大進展。隨着市場多元化戰略初見成效，衍生產品市場今年交投非常活躍。首11個月衍生產品日均成交量達140萬張合約，按年增4%，恒指期貨期權等重點產品日均成交量在年內創新高。

IPO市場回暖

此外，新股市場回暖，截至上周五(15日)，連同由GEM轉往主板，共有64家新上市企業，共集資409億元。推出特專科技公司上市新規及FINI平台，重塑香港資本市場未來。

歐冠昇指，港交所穩步推進國際化戰略的同時，推出多項互聯互通優化措施，鞏固香港超級連繫人角色。

另外，他預告，未來多項重大措施，包括完成惡劣天氣下維持交易諮詢、推出中國國債期貨及滬深港通引入大宗交易。



■歐冠昇認為明年市場充滿機遇。 資料圖片



■蔡崇信指經歷這輪變革後，阿里將完成蛻變。 新華社

阿里巴巴(9988)再出現管理層調動，今年回歸上任集團CEO的元老吳泳銘，繼5月逐步接手淘天董事長、集團CEO、阿里雲智能集團董事長兼CEO職位後，將會兼任淘天CEO，成為三料CEO。

此外，集團將籌建資產管理公司，淘天原首席執行官戴珊，新任務是協助籌建阿里巴巴資產管理公司，惟阿里未有公布戴珊職位。

阿里表示，相關決定是確保集團聚焦核心戰略電商和雲業務，統一調度指揮，和高強度的持續投入。

阿里再重組 吳泳銘成三料CEO

集團主席蔡崇信致全體員工信，以《唯一不變的是變化，讓我們點燃重新創業的精神！》為題，提到全新時代，需要全新戰略和組織體系變革。

蔡崇信強調變革的重要性，未來重點發掘年輕人才，他表示：「全新的時代，需要全新的戰略和組織體系變革。正視過去，面向未來，改變自己，相信經歷這輪變革的阿里巴巴將完成蛻變。」

戴珊完成了使命

戴珊作為阿里創業18羅漢之一，早在1999年加入集團，也是阿里合夥人。蔡崇信稱，在淘天全面回歸用戶、回歸互聯網、回歸萬能淘寶進程中，「戴珊完成了使命」。

第一上海首席策略師葉尚志表示，阿里開展「1+6+N」後，業務進行重整，集中管理力度，並關注阿里未來如何將流量去變現，以及經營其他新業務。

阿里股價造好，昨曾漲4.3%，高見

73.7元。收報72.55元，升2.7%，成交額32.45億元。

恒指結束兩連跌

至於港股方面，恒指結束兩連跌，大市昨高開142點後，一度漲236點，收市升幅收窄至108點，收報16,613點，在20天線(16,754點)受阻，成交額回升至逾900億元。

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，港股欠缺大的催化劑，料短期在15,900點至17,000點上落，加上臨近年底，成交料逐步縮減。

碧服(6098)彈5.2%，為升幅最大藍籌；蒙牛(2319)見52周低位，收跌1.7%，是表現最差恒指成份股。

另外，聯交所股權披露顯示，李寧於周二(19日)再增持李寧(2331)股權，均價18.4217元，增持21.9萬股，涉資403.4萬元，持股量由10.56%升至10.57%。李寧昨收漲逾2%。

MPF今年人均料賺五千

強積金顧問公司GUM昨發表半月結，受惠美股創新高，股價雙收，截至12月15日，12月上半月強積金人均回報2,369元，年初至今人均賺5,329元。預計2023年有望成功扭轉連蝕兩年頹勢，今年全年料賺逾5,000元。

統計顯示，12月上半月，股票、混合資產和固定收益基金指數均獲正回報，其中混合資產基金上漲2%，股票基金和固定收益基金分別升0.4%和0.6%。

懶人基金大幅跑贏

強積金附屬成份基金指數表現方面，上半月香港股票基金跌2.2%，美國股票基金指數則升3.4%。今年來，香港股票基金跌16.3%，美國股票基金指數則升26.6%。

值得一提的是，無論是12月上半月或今年以來，俗稱「懶人基金」的預設投資策略基金，大幅跑贏多數類別基金，其中預設投資策略(核心累積基金)今年來回報13%，預設投資策略(65歲後基金)今年來回報達6.6%。