

# 頻拒勾地 庫房少收77億

新勾地表快將「出籠」。去年樓市暢旺時，政府把市區「靚地」吊高賣，發展商頻頻試勾失敗，其中兩大地王，包括何文田前警察宿舍及山頂嘉歌信山道地皮，分別有19及10次拒勾紀錄。美聯測量師行估計，上述兩地在新財年將續為成功勾出拍賣的大熱之選；不過，隨著樓市去年下半年急速逆轉，地王身價最少縮水20%，加上何文田去年七月加入高度限制，估計連同其他「甩勾」的合共5幅地皮，因政府多次拒勾出，令庫房最少少收77億元。

○八至○九年度賣地成績續不忍睹，去年四月至今，政府只拍賣1幅位於西貢白沙灣的蛟型地皮，僅收1600萬元，連同其他地價收入，政府由去年四月至十二月的土地收入只有158億元，只及政府全年預算431億元的36.7%，較去年度同期532.28億元，減少70%。

事實上，○七年十一月至○八年三月期間，會德豐地產（00049）曾合共近30次試勾何文田前警察宿舍及山頂嘉歌信山道地皮，卻均無功而還，為政府種下土地收入大減，甚至明年出現財赤的禍根。

## 前警察宿舍估值大縮水

何文田忠孝街前警察宿舍地皮地盤面積4.6萬平方呎，城規會去年七月在何文田區加入高度限制，該地盤地積比也由19倍大減至5倍，嚴重影響地皮價值。○七年十一月至去年三月期間，會德豐地產曾19次試勾該地失敗，有傳去年三月樓市高峰時期，會德豐的勾地價已高達6000元，出手相當闊綽，加上當時該地向未加入高限，業界估計該地王估值70億元，每呎樓面地價8000元。

在加入高度限制後，地皮可建樓面面積由原來的約87.4萬平方呎，大減至約23萬平方呎，地皮在金融海嘯前的每呎樓面地價估值雖仍為8000元，但以銀碼計，估值則由70億元大縮至18.5億元。金融海嘯後，其估值再跌20%至14.8億元，單計何文田前警察宿舍地皮，已令庫房少收55.2億元。

除了何文田前警察宿舍地皮外，另一拒勾次數達雙位數字的地王山頂嘉歌信山道地皮，由於金融海嘯，其身價亦料「縮水」20%，該地皮地盤面積250898平方呎，地積比1.296倍，可建樓面面積325164平方呎。去年樓市高峰時，業界估值高達68億元，每呎樓面地價達2萬元，但海嘯將其身價捲走20%，致使目前估值約54.4億元，每呎樓面地價1.6萬元，該地皮則令庫房少收13.6億元。

另外3幅曾於旺市時拒勾的地皮，包括九龍塘義德道1號、亞皆老街204號前民安隊訓練中心地皮、以及赤柱海風徑地皮，若3地齊齊跟隨大市縮水20%，庫房在該3幅地皮合共少收8.62億元。

## 旺市時被拒勾地皮一覽

（單位：億元）

地皮	可建樓面面積（平方呎）	去年三月估值	最新估值	差價
何文田忠孝街前警察宿舍	23萬	70	14.8	55.2
山頂嘉歌信山道	32.5萬	68	54.4	13.6
九龍塘義德道1號	77469	8.52	6.8	1.72
亞皆老街204號前民安隊訓練中心	394285	33.5	26.8	6.7
赤柱海風徑	4965	1	0.8	0.2
合計				77.42

註：何文田忠孝街前警察宿舍地皮因地積比大減，估值大減近80%。

# 亮賢居首批呎價5103

## 今晚開賣

恒地（00012）催谷逾月的大角咀亮賢居，昨日低調公布售價，兌現了驚喜價開賣的承諾，首批20伙最低消費346.1萬元，平均呎價5103元，比之前的意向7000元低30%，與同區君滙港平均呎價約5000至6000元相若，也跟一月深水埗海峯首批推出時呎價5098元相若。亮賢居今晚七時開賣。

## 亮

賢居首推20伙分布16至32樓，面積710至1178方呎，最低消費346.1萬元至624.3萬元，呎價最平4448元，平均呎價5103元，入場門檻由400萬元降至350萬元以下，相信有一定號召力。

恒地營業部總經理林達民表示，今晚先推中層單位接受預留，售價低於350萬元，軟銷期間至今已接獲4000人查詢，反應理想，連日來更接獲多名投資者洽購，連同蒙妮坦集團主席鄭明明，有多個3名買家對特色戶感興趣，斟估當中，洽購價尚在磋商。

## 譽·港灣最快下月登場

另市場消息指出，17至23樓的A及B室、C及D室等可自製相連的向山單位，發展商傾向打仔發售，即不會拆散作「單頭」賣，打通後約1500方呎，早前揚言意向800萬元。

新地（00016）隨着九龍站天璽隨時封盤，另



譽·港灣動用亞洲首部最新科技製作的EL發光巴士，分6條路線在未來13周穿梭全港。圖為張卓秀敏（左）及巴士廣告公司Buspak廣告總經理黎開雲。

一重頭戲新蒲崗譽·港灣最快下月接力登場，落實斥資2000萬元作為前期宣傳推廣，本月已全面啟動軟銷攻勢，第一浪已於戶外張貼搶眼宣傳海報，第二浪引入全亞洲首創的EL發光巴士，分6條路線於13周內穿梭全港。

新地東南九龍啟德大都會新盤譽·港灣，仍待批預售樓花同意書，預計最快下月亮相。

為配合物業的推廣部署，集團本月已正式展開連串攻勢，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏表示，譽·港灣斥資約2000萬分階段進行宣傳，第一浪由銅鑼灣、東區海底隧道大型戶外廣告率先展開，第二擊特別創作全港首部以最

# 長實尚品加價分段推售

挾着中央政府振興經濟政策，內房將隨股市接力反彈，長實（00001）北京譽·天下第2期尚品落實250座洋房在年內分2至3段開售，首階段100戶別墅年中登場，較第1期加價5至10%，料每平方米2.2萬至2.7萬元（人民幣，下同），次階段再加價5%至10%，預期全數250伙沽清可套現20億元。

長實地產部投資董事郭子威指出，政府投入高達4萬億元刺激經濟，令國內外經濟產生正面作用，與此同時，中央鼓勵銀行放寬信貸，息口呈跌勢；另一方面，政府有意調低內放寬業主買第2個物業的首期由40%調低至20%，與第1個物業首期相若，倘一旦

落實，將有助刺激需求。

郭子威表示，內地股市已現反彈，相信有關措施將令樓市於半年後彰顯效應，旗下譽·天下第2期尚品，落實年中登場，並一改由原先一次過盡推250套變為分階段賣，首階段先推100套，由於尚品用料較第1期提升30%，每平米超過3000元，屬內地數一數二貴的成本，2期售價因而酌量調升5至10%，半獨立屋270至300米，獨立屋則450至500米，預計每方米售價約2.2至2.7萬元；次階段的150套安排年底推出，相信售價可再升5至10%，預料總數250套別墅套現約20億元，若連同第1期的10億，單計兩期400套別墅套現30億元。



郭子威表示，每周五至周日，尚品在北京的東方新天地商場首層一區設置路演

# 交通銀行推出「通達理財服務」 新客戶可享高達150,000信用卡積分

交通銀行香港分行「通達理財服務」一直以細心聆聽、遠瞻世界、交心互通的理念提供全方位的理財方案，為尊貴的客戶締造豐盛生活。現成功申請成為通達理財客戶，即享高達150,000信用卡積分及連串非凡禮遇。

由即日起至3月31日，成功晉身為通達理財客戶

並存入全新資金達指定金額以開立3個月或以上定期存款，即可獲該行信用卡積分高達150,000分。此外，新客戶開立定期達HK\$50萬，更可額外獲贈HK\$300超市現金券。除迎新獎賞外，通達理財客戶更可享基金定期投資計劃及基金首次認購費折扣優惠。

交通銀行「通達理財服務」將繼續為客戶提供全

方位專業個人理財服務，照顧客戶人生每一個階段的理財需要，並獻上多項目不暇給的優惠及獎賞，讓客戶在投資以外更可享受豐盛生活。

客戶如欲查詢優惠詳情，可致電交通銀行客戶服務熱線：22696999，或瀏覽網址：www.bankcomm.com.hk。

## 阿迪達斯與球迷體驗NBA魅力

一年一度的NBA全明星日前（2月14日至15日）在美國的非尼克斯（Phoenix）火熱上演。NBA官方合作夥伴阿迪達斯在廣州、上海、北京三地展開一系列的「阿迪達斯NBA全明星周末全接觸」球迷體驗活動。

在廣州的活動中，作為NBA獨家服裝服飾提供商，阿迪達斯展示融合了該公司最新科技的產品，包括NBA全明星賽中球員穿着的東西部全明星球衣以及全明星賽版的「掌控者」與「創造者」戰靴（adidas TS Bound Commander AS及adidas TS Lighting Creator AS）。活動現場的球迷能夠近距離觀賞到全明星戰場上的真實裝備。

阿迪達斯所提倡的籃球概念「夠全明星，夠兄弟」不僅是個團隊的精神，更是兄弟間對籃球的熱忱。所以，除了新推出的阿迪達斯全明星產品，這次體驗活

動也有許多與「兄弟籃球」有關的活動及表演。此外，阿迪達斯為了在廣州打造獨特的NBA全明星體驗，活動現場設置了垂直跳高挑戰、反彈排球挑戰、視域測試挑戰以及與全明星球員合成照等趣味活動，參與者更有機會獲得精美的禮品和全明星海報，從而體驗到特別的NBA全明星周末。同時，現場也有熱鬧的街舞與花式籃球表演來陪伴球迷歡度全明星周末。

與此同時，上海和北京的活動也進行得如火如荼。在北京阿迪達斯全球品牌中心，籃球迷們有機會使用mi adidas這一先進的個性化服務，依據個人的喜好，親身設計屬於自己的阿迪達斯全明星款籃球鞋。知名藝人團體好男兒「兄弟聯」來到了上海活動的現場，向球迷講述他們之間的兄弟情誼以及兄弟籃球的精神，並與球迷一起體驗互動遊戲，生動詮釋「夠全明星，夠兄弟」的活動主題。

潘納新

## LED光電產業發展論壇在深舉行

中國（深圳）LED光電產業發展高峰論壇暨佰宏泓鑫光電產品展銷及國際採購中心項目正式簽約儀式2月21日在深圳五洲賓館舉行。中國科學院院士姚建年、中國物流商業研究院院長、中國物流協會副理事長謝秉臻、新加坡歷任四界國會議員張永祥、印尼華商總會主席戴維、深圳市佰宏泓鑫光電有限公司董事長洪清傳及全國LED商會共120多家共同出席。

據了解，深圳市佰宏泓鑫光電產品展銷及國際採購中心由深圳市佰宏泓鑫光電有限公司和香港芳源國際投資公司共同投資興建。總投資8.5億元人民幣，已投入8000萬人民幣，09年計劃投入1.5億人民



佰宏泓鑫光電公司董事長洪清傳在會上發言

幣。該項目第一期總建築面積約6000平方米，第二期建築面積約60000平方米，可為LED光電企業提供各類商業活動。

劉劍鋒

## 國際陳卓明父子中醫藥廠新春聯歡



國際陳卓明父子中醫藥廠管理層與嘉賓合照

國際陳卓明父子中醫藥廠日前假座油麻地花園酒家舉行春節聯歡晚宴，筵開數十席，歡宴各界人士，嘉賓滿堂，場面熱鬧，當晚各賓客皆能盡歡而回。

## 陳圖安作品 《品香飯店》搬上舞台



陳圖安（右）與萬綺雯、鄧景輝合照

影藝界資深傳媒人陳圖安以一家老牌食肆經營辛酸史及成功之道作為主題的小說《品香飯店》，將於四月初搬上舞台。參與演出的有萬綺雯、鄧健泓、鄧景輝、李楓、林英傑、馮家俊、黃鑾晴、馮翠珊、盧俊豪、馮祿德。

舞台劇《品香飯店》劇本改編、監製及導演郭志偉，曾為香港話劇團全職專業演員，參與演出的有原創音樂劇《雪狼狐》、大型百老匯音樂劇《棒球狂想曲》、古裝音樂劇《少女夢》等，編導過的作品有正劇《緣途有你》、形體創作劇《我以為掩飾得很好》、大型音樂劇《天使外婆》等，現為學校戲劇導師、學校戲劇節評判、製作公司節目監製及導演。

原著小說作者陳圖安日前在記者會上表示，對自己作品獲主辦機構東亞娛樂協助搬上舞台，讓觀眾可以從舞台藝術上分享書中所描述的飲食與人生的感情，實在高興。他相信通過一眾演藝水平甚高的編導演通力合作，定能帶給觀眾美好的視覺藝術享受，特別是多位演員定能演活劇中主題飯店家族兩代情誼及三兄弟姊妹之間的動人真情。

演出地點：香港演藝學院歌劇院，日期及時間為四月二至五日晚上七時四十五分，四月四及五日下午二時四十五分。門票在快達票售票網有售，查詢電話：31288288。

## 田園苦瓜茶 愛美一族佳選

大家都知苦瓜係苦。根據中國典籍記載，苦瓜茶於幾千年前已被中國民間視為傳統保健飲料，有降低肝火、消解解酒等傳統已知療效。

苦瓜茶能促進腸臟活動，有利尿及暢通大便的功效；再者其特別物質苦瓜鹼，不止有助排除體內毒素，亦能將體內過剩糖份轉化為熱量，愛美一族值得一試。

田園苦瓜茶選用越南天然野生小苦瓜，以日本先進技術結合傳統古老製茶法烘焙而成，絕無化學農藥、添加劑及人造色素。

田園苦瓜茶於萬寧、屈臣氏、健怡坊、華潤堂、惠康、永安及澳門八佰伴有售。

查詢電話：2881-8518；總代理：新動線有限公司。



田園苦瓜茶100克裝