

連卡佛奪金鐘廊經營權



▲現時金鐘廊呎租約200至300元，相信連卡佛入主後，將走高檔路線，租金及人流勢必同步「升呢」

恒隆地產(00101)近年逐步淡出本港地產市場，連經營30載的金鐘廊經營權也拱手讓予高檔品牌連卡佛，租約為期7年，中標者需一次過向產業署支付2.02億元租金，並保證每月向該署分成最少600萬元或每月總收入70%，以高者為準。恒隆主席陳啓宗大意失荊州後拋下一句：「人哋要咪界人哋囉」。

陳啓宗感失望可惜

業界認為，現時金鐘廊呎租約200至300元，相信連卡佛入主後，將走高檔路線，租金及人流勢必同步「升呢」，可望較現時倍增，甚至可能搶走太古廣場現有租戶。政府公布，連卡佛取得金鐘廊經營權，中標者連卡佛需一次過支付2.02億元租金，並每月再額外分成最少600萬元或每月總收入的70%，以高者為準。

金鐘廊商場現時由恒隆經營，租期將於

明年1月7日屆滿，租期由原先10年減至7年，連卡佛租期至2019年初止。

恒隆失落已營運逾30年的金鐘廊商場，陳啓宗昨日出席濟南恒隆廣場開幕禮後不以為然地說：「人哋要咪界人哋囉」，強調集團亦有投標，但因對方出價更高，最終唯有放棄。他又表示，金鐘廊商場的每年租金貢獻只佔集團的盈利約1000至2000萬元；以集團每年租金收益53億元計，佔比少於1%，但他坦言有點可惜和失望。

走高檔租金可倍增

市場人士認為，金鐘廊現時以細舖及散舖居多，連卡佛入主後，相信將與一橋相連的太古廣場看齊，變身高檔商場。連卡佛現時由九倉(00004)主席吳光正之女吳宗恩主理，料吳光正極有機會注入私人持有眾多的名牌如Ferragamo等，令原先屬大眾化檔次的商場無論人流及租金都「升呢」，租

金極有機會倍增，甚至有機會撬走太古廣場現有租戶。

據悉，產業署早前將該場進行招標，除大熱恒隆及連卡佛有入標外，新地(016)及太古地產亦有競投。

金鐘廊落成於上世紀80年代初，與港鐵金鐘站同步落成。早年曾是日資百貨公司松坂屋分店所在，其後結業。政府在1981年將該物業推出招租，由恒隆投得，租期達21年；及至2002年，恒隆再以1.013億元奪標，獲得10年承租權，租期明年約滿，以該場每呎租金約200至300元計，每年租金收益約1.5億元。

商場總樓面約7.86萬方呎，另有約7萬方呎天台，商場約有100個舖位，主要租予約50間商戶。據標書資料顯示，最新一份租約為7年，至2019年初止，營運者除建議標價外，以後每月還要支付最少600萬元，或每月總租金的70%作為租金，以高者為準。承租人亦須確認物業可能受「沙中線」、「南港島線」等基礎設施項目等影響，無權因為施工期間要求退回或調減租質金，也無權申索在租期內相關工程而引致的損失。

南昌站獲13份意向書

與上次相若 最快下月招標

西鐵南昌站上蓋項目昨日載收意向書，似未受九肚及油街連環低價賣出影響，吸引13個發展商報名，反應不俗，與去年相若，料最快下月招標。

南昌站上蓋項目代理人港鐵(00066)證實接獲13份意向書，據了解，長實(00001)、恒地(00012)、新地(00016)、新世界(00017)、信置(00083)、恒隆地產(00101)、嘉華(00173)、嘉里建設(00683)、會德豐地產(00049)及南豐等發展商有份遞交意向書。

普遍歡迎一口價競投

會德豐地產市務部高級經理何詠儀表示集團有遞交意向書，認為政府修訂遊戲規則後，項目以一口價競投，較以往要提供3個價錢更簡單，計算更加容易，至於稍後會否入標競投則要作詳細研究。

新地代理執行董事周國賢早前也指，「三合一」的簡化程序更容易計數。美聯測量師行董事林子彬表示，近日市場氣氛一般，南昌站仍收到多份意向書，顯示發展商對後市仍具信心。林子彬續稱，地皮屬市區罕有鐵路站上蓋項目，發展潛質優厚，估計地皮總值158.5億元，樓面呎價約6,000元。林子彬表示，縱然油街地皮，仍獲發展商垂青。西鐵南昌站上蓋地皮屬鐵路物業最大的單一招標項目之一，為市區碩果僅存的鐵路站上蓋實地，而且樓面面積規模高達264萬呎，對大型發展商來說十分吸引。因此林子彬預期當地皮下月進行招標，雖然有限條款，但相信仍會吸引多間大型發展商入標。

有發展商指出，南昌站在設計有相當局限，地盤前排樓宇受噪音影響，需興建隔音屏，增加建築成本外，又同時降低項目的級數，且發展規模龐大，總投資額動輒達300億元，故初步對投標該項目的興趣不大。

05年起先後3次招意向

南昌站招標可謂一波三折，項目於05年次季首度推出招意向，但遭區內居民團體反對，轉輾押後5年，於去年4月再重新上馬，卻又因補地價達130億元(每呎樓面地價6582元)過高，只獲長實、新地及恒地角逐，慘淡反應兼出手低最終流標收場。政府今年第3次上陣，索性修改遊戲規則以提升叫價，新修訂主要是簡化招標程序，由以往需向政府支付入場費(前期平整地皮費用)、補地價及提議分紅比例，統一由發展商一口價及鎖定政府分紅利潤5%，以價高者得為原則。

西鐵南昌站可發展用地約49.73萬呎，可建樓面約264.11萬呎，提供14幢樓高13至53層高住宅(另設2層地庫、3層平台、1層空中花園)，涉及3,313伙，為配合政府增加中小型住宅的政策，項目定出限呎條款，其中2,485伙，即佔項目總數約75%的單位，須為面積小於538平方呎的中小型單位，按此計算，即佔總數面積約134萬平方呎，剩餘的828伙，單位面積或超過1000方呎，為區內規模最大的私人屋苑。

西鐵南昌站上蓋小檔案	
地盤面積	66.74萬平方呎
總樓面面積	264.1萬平方呎
住宅幢數	14幢
樓高	13至53層
單位數量	3313伙(2485伙指定作實用面積限538方呎以下)
地價估值	約130億至210億元
每呎估值	約5000至8000元
已知有份入意向發展商	長實、新地、恒地、信置、會德豐、嘉華、南豐、新世界、恒隆及嘉里



南昌站意向反應不俗

名鑄昨加推後傳沽2伙



▲名鑄昨加推應市

新世界發展(00017)尖沙咀豪宅名鑄昨日再加推3伙；另信置(00083)上水Goodwood Park更新價單。名鑄昨日加推3伙，分別為30L、36L及53A室，面積1568及1580呎，呎價1.45萬至1.7萬元，訂價2277萬至2824.5萬元，據悉該盤昨沽出2伙。另Goodwood Park更新價單，涉及1、2、11及16號屋，其中1號屋連裝修傢俬出售，訂價介乎3780萬至4400萬元，面積3002至3077呎，平均呎價13540元，屬原價。另新地(00016)奧運站瓏璽昨沽出1伙。

另一方面，樓市悲觀情緒逐漸消散，積壓購買力陸續出來，指標屋苑周末睇樓量因此顯著上升。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑只有約2,360組客戶預約在本周末參觀單位，較上周增加7.2%，終止連跌兩周後首度回升。客源方面，基於業主普遍擴大減價空間，推動部分買家爭先置業，刺激上車客睇樓意欲，客源比例上升至21.9%，比上周末急升2.6个百分点。

西九四小龍交投反彈50%

樓市回暖，個別屋苑成交回升，其中西九四小龍交投反彈，至今錄41宗成交，較上月全月27宗急升50%。

中原地產西九龍高級區域營業經理歐陽振邦表示，本月西九四小龍交投反彈，至今暫錄得約41宗成交，比上月全月27宗交投大幅回升。其中宇晴軒6座高層A室759方呎三房，享優質全海景，以645萬元易手，呎價8498元。原業主06年2月以464.1萬元購入，持貨5年半，轉手帳面獲利180.9萬元離場，單位升值39%。

中原地產奧運站B區助理區域營業經理向傑表示，奧運站本月至今暫錄得約42宗成交，比上月全月30宗交投大幅回升40%。樓齡較新之屋苑帝峯，皇殿本月暫錄得7宗成交，與上月2宗相比，成交量轉趨活躍。

中原地產太古城金星閣首席分區營業經理張光耀表示，太古城交投持續暢旺，單日錄兩宗成交，使本月成交增至35宗，平均呎價回升至約9900元，預料本月平均呎價有機會重上1萬元水平。張光耀補充，太古城為藍籌屋苑，向受用家歡迎，只要業主願意將單位降價出售，多數能獲買家承接，故本月交投一直向好，成交量亦已超越上月。

鯉魚涌康怡花園業主開始接受現實，相繼減價放盤，令成交見起色，過去兩日各代理成功促成4宗成交，使本月成交累積至約15宗，平均呎價約7527元。圖：西九四小龍本月至今暫錄41宗成交，比上月全月27宗交投大幅回升

北角劈價潮 形品高層減8%

油街低價效應，觸發北角連環劈價，新晉單幢樓王形品連環減價成交，其中1單位減逾8%易手。

世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，油街地王的成交令一眾業主大跌眼鏡，紛紛減價出賣，即將入伙的北角形品連環減價，其中高層F室453方呎一房，原先開價480萬元，因實地績欠佳主動減價至450萬，買家再還價至440萬成交，減幅達8.3%，呎價9713元。原業主09年6月以407.7萬元一手購入，轉手帳面微賺32.3萬元，單位升值約7.9%。

中原豪宅STATELYHOME北角半山分區經理陳淑強

赤柱西貢兩「迷你」地招標

土地供應源源不絕，賣地多過賣樓，油街地剛賣出，赤柱海風徑及西貢甲邊朗兩幅「迷你」地皮即上馬招標，市場估計兩地共值最少1.5億元。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，估計兩地將興建洋房物業。赤柱海風徑可建總樓面僅約4967平方呎，而西貢甲邊朗則約3731平方呎。若以可建的樓面面積計算，屬三年多以來最細的兩幅。由於地皮可發展的規模細小，料招標成績未對後市起指標作用。

市場估計赤柱地皮約8950萬至1.5億元，而西貢地皮則估值約5970萬至7500萬元。

兩幅地皮規模細小，涉及的競投金額亦不大，不排除會有小型發展商甚至以私人身份參與競投。由於香港的洋

房物業供應一向缺乏，相信今次招標反應仍會理想。事實上，赤柱海風徑過去曾被試勾多次，可見該地皮受市場人士青睞。

香港寸金呎土，洋房物業相當罕有。據差餉物業估價署資料顯示，截至去年底，全港洋房總存量只有約17493幢，佔全港私樓單位總存量(不包括村屋物業)約110萬個約1.6%。當中南區及西貢區洋房總數分別為1659伙及1927伙，佔全港洋房數目約9.5%及11%。

至於樓齡較新的洋房物業更見缺乏，以過去5年計算，全港僅得1605幢洋房落成，而今次兩幅招標地皮的區域則更加匱乏，其中南區只有75幢，而西貢區更低至32幢。

元朗村屋短炒獲利30萬

去年11月實施額外印花稅(SSD)後，短炒近乎絕跡，不過有眼光獨到的買家於淡市「執死雞」，短炒得手，元朗村屋業主於繳付SSD及扣除經紀佣金等「使費」後，仍賺30萬元，堪稱重稅淡市下的奇蹟。

額外印花稅自去年11月推行以來，短炒成交寥寥可數，證明於重稅施行下，投資成本上漲，投資者只好短線變長線投資，只有獲利幅度高於額外印花稅之稅率，才可打動業主沽貨套現離場。元朗村屋剛錄得成交，業主繳付額外印花稅後，仍可獲利離場之個案。

中原地產元朗首席分區營業經理蔡佩華表示，元朗村屋逸軒，頂層連天台戶，單位面積700平方呎，以285萬元易手，折合呎價4071元。買家為內地客，購入單位予

子女作在港上學之居所。

原業主今年1月以215萬元購入單位，由於持貨7個月，需繳付額外印花稅10%，業主繳付額外印花稅、佣金後，仍可獲利30餘萬元，遂決定沽貨套現離場。

蔡佩華指，屋逸軒毗鄰原樂，連天台放盤僅錄得上述一間，其餘地下複式放盤，現時叫價約450萬元。

中原地產亞太區董事總經理陳永傑表示，今年一月仍屬靜市，不少買家出動執平貨，不過執平貨的機會可遇不可求，相信上述成交乃當時低水單位，始能於半年後扣除SSD仍有錢賺。綜觀SSD實施後，扣除10%或15%的額外印花稅短炒賺錢個案，只佔整體成交約1至2%，比例嚴重偏低。

樓價續跌 創14周新低

大市動盪，樓價續走下坡，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報95.15點，創14周新低，按周跌0.32%。中原地產研究部聯席董事黃昇昇指出

最新公布的CCL Mass，較今年6月5日的高位97.67點低2.6%，與港島區大型屋苑領先指數同創14周新低，報105.94點，按周跌0.21%，較今年6月5日的高位

111.88點低5.3%。

中原城市領先指數(CCL)則最新報99.15點，按周跌0.16%，連續6周在99點高位橫行。7月7日銀行第四度調升H按息率後，CCL Mass5周累計跌1.2%，CCL5周累升0.1%。反映收緊按揭對中小型住宅樓價的影響較大，對豪宅樓價影響相對較微。分區大型屋苑樓價指數方面，上周港島跌3%，本周輪到九龍跌1%，最新報95.9點，跌幅為9周最大，跌勢由港島蔓延至九龍，整體樓價可能正醞釀調整。

8月5日全球股市急挫，8月9日底價售九肚地皮，將在下周(9月2日)公布的CCL開始反映。往後有9月6日將軍澳官地將會拍賣，這次賣地成績將是短期樓價指標。

▲大市動盪，樓價續走下坡

寶源閣 高價收購 字畫 瓷器 酸枝

陸國源 Luk Kwok Yuen
電話 6039 8192, 9304 2493

總店：香港上環樂古道31-37號
皇后商業大廈C舖
分店：香港荷李活道186-190號G舖
電郵 E-mail: chase_cheung@yahoo.com.hk

美聯私家偵探社

本公司由資深前警務人員創辦於1982年
採用最新高科技之儀器進行辦理案件

自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626

攝分通大兒職探註
影屋泰陸女員測冊
跟離証外活工倫保密
踪婚據過動房聽密
(28年經驗 信譽保證)

旺角彌敦道789號鐘樓保險大樓1109室(太子地鐵口)



非洲海底椰標止咳露

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

(注意)非洲海底椰標止咳露特效配劑

藥效強，老幼咸宜

請依方單說明服用，功效神速。

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署藥物註冊認可，註冊編號：HK49974

總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環禧街十五號一樓
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業(私人)有限公司
總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE