

責任編輯：龍森輝

# 南昌站昨起招標料值210億

一波三折的深水埗南昌站項目，昨天起邀請發展商入標，下月17日截標，成為簡化程序後首個上馬的西鐵項目。長實（00001）、新地（00016）、恒地及會德豐（00020）均已表示興趣，測量師估計，項目市值介乎125億至210億元，料不少發展商以合組財團方式競投。

政府積極推地，西鐵亦作出配合，港鐵（00066）以代理人角色表示，南昌站昨天起邀請發展商入標，下月17日截標。項目簡化招標程序後，發展商只需一筆過付款出價，並把銷售所得之5%利潤則攤分予南昌物業發展公司，價高者得（必須高於底價），從而省卻以往向政府支付入場費（前期平整地皮費用）、補地價及提議分紅比例三個流程。

## 長實新地恒地會德豐有意

在「一口價」招標下，項目叫座力提升。長實執行董事趙國雄指出，集團對大型網絡運輸住宅項目興趣濃厚，所以會積極研究入標競投。新地代理執行董事周國賢早前亦表示，「三合一」的簡化程序更

容易計數，加上集團對項目有興趣，遂正研究以獨資方式投標。

會德豐地產常務董事黃光耀指出，政府修訂遊戲規則後，項目以一口價競投，較以往要提供三個價錢更簡單，計算更加容易，集團會研究入標競投有關項目。

此外，恒地執行董事黃浩明則指，集團對南昌站項目有興趣，現正計劃入標參與，惟仍未決定以獨資或合資方式入標。

除上述4家發展商外，新世界（00017）、信置（00083）、恒隆地產（00101）、嘉華（00173）、嘉里建設（00683）及南豐等，早前亦已就南昌站項目遞交意向書，測量師估計，不排除合組財團入標參與。

南昌站項目可建總樓面約264.11萬平方呎，提供14幢樓高13至53層住宅（另設2層地庫、3層平台、1層空中花園），合共3313伙，其中75%（2485伙）必須為面積小於538平方呎的中小型單位，為區內規模最大的私人屋苑。中原測量師行董事張競達表示，該幅地皮為「限呎地」，估值為130.4億元，每平方呎樓面地價5000元。

南昌站招標可謂一波三折，早於05年首度推出邀意向，但遭區



▲西鐵深水埗南昌站項目邀請入標，下月17日截標

內居民團體反對，輾轉押後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。

## 洗衣街一幢舊樓成功強拍

政府把強拍門檻由90%降至80%後，旺角洗衣街78號及80號舊樓，昨天獲申請人以底價1.36億元收購，為首宗低於90%業權、透過強拍統一業權的個案。

九龍洗衣街78號及80號的物業，昨天根據土地審裁處於依土地（為重新發展而強制售賣）條例作出強拍，最終由售賣令申請人以1.36億成功收購物業。

該物業位於旺角洗衣街之東北面，在亞皆老街及奶路臣街之交界，總地盤面積約為2204.56平方呎。現時坐落該地段上為一幢建於1959年落成的9層高商住綜合大廈，地下為商舖用途，並以其現時狀況出售。

上述物業獲規劃為「住宅（甲類）」用途，可供發展地積比率為9倍（包括住宅7.5倍及商業1.5倍）。拍賣官開價港幣1.36億元，由場內唯一買家以底價1.36億元投得物業。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，尚未得悉買家將如何發展地盤。上述物業為首宗以八成業權申請強拍的個案，陳氏相信因降低強拍申請門檻後已一年多，以八成業權申請強拍的拍賣個案將會陸續出現。

## 裕泰興申建酒店獲支持

裕泰興或有關人士向城規會申請，將大角咀福全街46至48號舊樓，重建為1幢18層高酒店，提供50間面積約110至210方呎酒店房。規劃署表示不反對有關申請，料本周五很大機會通過。

規劃署指出，擬建酒店地積比率僅9倍，沒有超出限制，亦與周邊發展相容，而且，擬建酒店只提供不足50個房間，預計不會為周邊基礎設施帶來不良影響或負荷，所以不反對有關申請。

大角咀福全街46至48號現為1幢3層高商住混合舊樓，佔地約2041平方呎，屬於住宅（甲類）用途，申請人擬以地積比約8.98倍，重建為一幢18層高酒店，總樓面面積約18322平方呎，合共提供少於50個酒店房間，每個客房面積介乎108至215平方呎，預計主要針對內地旅客市場。

此外，「舖王」鄧成波今年初以約4.7億元購入的觀塘偉業街133號長輝工業大廈，樓齡40年，向城規會申請全幢改裝為12層酒店，提供約286個客房，規劃署表示，有關建議合乎活化工廠措施，故不反對有關申請。

## 內地客買港樓收租

滙豐及中銀加息，本港不少買家即打退堂鼓，內地客反而無有怕繼續捧場買港樓。兩名內地客昨分別購入奧運站君瀝港及長沙灣昇悅居收租。

世紀21中華物業公司（海桃灣分行）分行經理連錦標表示，內地投資客購入奧運站君瀝港3座高層D室兩房，面積621呎覽覽海景，作價652萬元，呎價10499元，買家購入收租，物業以交吉形式易手，市值租金2萬元，回報3.7厘。原業主於去年11月斥資509.8萬元購入上址，持貨至今10個月，帳面獲利142.2萬元，期內升值27.9%。

中原地產泓景豪A組高級分區營業經理許永生表示，昇悅居1座低層E室643方呎兩房，享內園泳池景，獲內地客睇樓兩小時以442萬承接，呎價6874元，單位保留收租。屋苑現時同類型單位的市值租金約14000元，預料上址之租金回報率可高約3.8厘，回報十分理想。

據悉，原業主05年12月以245萬元入市上址，持貨近6年，是次沽出單位帳面大幅獲利197萬元離場，單位升值80.4%。西九四小龍本月至今暫錄約32宗成交。

股票簡稱(A股/B股)：錦江投資、錦投B股 編號：臨2011-012  
證券代碼(A股/B股)：600650、900914

### 上海錦江國際實業投資股份有限公司 第六屆董事會第十八次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

公司第六屆董事會第十八次會議於2011年9月16日在公司會議室召開。會議應到董事11人，實到11人，公司監事列席會議。本次會議符合《公司法》、《公司章程》的有關規定，所作決議合法有效。會議由沈惠興董事長主持。

經審議表決，一致通過《關於聘任王平濤擔任公司副總裁職務的議案》。

根據《公司章程》的有關規定，經首席執行官提名，聘任或平濤為公司副總裁，任期與本屆董事會任期一致。

獨立董事關於高級管理人員聘任的獨立意見：

公司第六屆董事會第十八次會議通過決議，聘任王平濤為公司副總裁。作為公司的獨立董事，按照《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》的有關規定，基於獨立判斷的原則，現發表獨立意見如下：

1、經審閱王平濤個人工作履歷等有關資料，沒有發現有違反《公司法》關於高級管理人員任職相關規定的情況，以及被中國證監會確定為市場禁入者，並且禁入尚未解除的現象。任職資格合法。

2、聘任的程序符合《公司法》和《公司章程》相關規定。獨立董事：胡茂元 劉永章 陸紅貴 林利華

特此公告。

上海錦江國際實業投資股份有限公司  
董 事 會  
2011年9月20日

附：王平濤簡歷

王平濤，男，1956年12月出生，碩士研究生學歷。歷任上海市旅遊汽車公司總經理、上海錦江汽車服務有限公司副總經理、上海錦江商旅汽車服務股份有限公司總經理（兼）、上海錦江汽車服務有限公司總經理。

# 飛鵝山道10號3.88億易手

## 可重建樓面1.13萬呎 每呎地價3.4萬

### 傳統豪宅

樓市再現暗湧，惟九龍區豪宅頻錄天價成交。市場消息指出，九龍傳統豪宅地段飛鵝山道10號剛以3.88億元易手，按可重建樓面近1.13萬呎計，每呎樓面地價34383元，若以現有樓面1萬方呎計，呎價3.88萬元，地價及呎價俱貴盡飛鵝山。

本報記者 梁穎賢

大市氣氛陰陽怪氣，豪宅市場卻頻錄天價成交，市場消息指，飛鵝山道10號剛以3.88億元易手，地盤面積28212呎，上址建有一幢約1萬方呎洋房，按現有樓面計，每呎3.88萬元，倘按照地積比率0.4倍，可重建11285方呎計，每呎樓面地價則34383元，無論樓面地價及呎價均同創飛鵝山新高。

飛鵝山道成交不多，不過成交每每錄理想價，今次易手的10號屋地，前臨有「燈芯絨大王」之稱的紡織界人士江達可持有的飛鵝山道11號友恭小築，江於08年以1.8038億元購入，若按現有樓面約5000方呎計，呎價3.6萬元屬當時最貴，若以可建樓面8000方呎計，每呎地價則22548元，而飛鵝山道10號取代上址成飛鵝山最貴。

飛鵝山屬九龍傳統豪宅區，媲美港島半山，豪宅屋地極為搶手，亦成不少名人聚居之地甚至成「集郵」之地，其中思捷環球主席邢李媛自98年以785萬元購入飛鵝山8號屋自住後，邢於06年以1.3億元再購入達臣道入口處3萬多平方呎的地皮，5年來大興土木，據傳該處將興建3座洋房組成的豪宅，送給愛妻林青霞，估計現市值6億元。

至去年尾，邢又以2.6億元購入飛鵝山道嵐霞路一個物業，該大宅現有物業面積約1萬方呎，於65年落成，



飛鵝山道10號

並由立法會議員葉劉淑儀及其家人自住約45年，地盤面積約5萬方呎，若以重建地積比率0.4倍計，可建樓面約2萬方呎，每方呎樓面地價為1.3萬元，如以現有面積約1萬方呎計算，每方呎樓面地價為2.6萬元。現時邢於該區內持有3項物業，成區內最大地主。

此外，中國海外（00688）早前以2.9億元購入同區飛鵝山道5號，每方呎樓面地價逾1.8萬元，並且已向城規會入則，申建為5幢獨立洋房。

還有東華三院副主席楊超成（英皇集團老闆楊受成的胞弟）、黃創山家族、四洲集團（374）主席戴德豐、國泰航空（293）執行董事袁力行等，亦擇居飛鵝山或持有

該區物業。

### 君臨天下呎價創出5萬元

另一方面，恒隆地產（00101）君臨天下1座79B複式單位，落實以1.461億元沽，呎價5萬元創九龍區分層戶新高。

此外，市場消息，新地（00016）將軍澳天晉未能趕及月底開賣，索性先推部署已久的沙田壹號雲頂第3期頂峰別墅，項目提供13座洋房，10間有泳池，面積約3700至5000呎，項目已有入伙紙，意向呎價1.8萬元，入場費約6600萬元。

# 領凱周內第四度原價加推

價663萬元（即供623.2萬元）；同座20至29樓右翼A室一口價530.3萬元（即供498.5萬元）。

黃又稱，綜合代理表示，領凱至今已錄得近20拾客有意大手掃貨，最少也掃8伙起，涉資約半億元，最多則掃15至16伙，涉資約1億元，為求照顧用家利益，可能會設大手上限，之前也試過一名一個單位的限制。

市場消息指出，市況波動，為避開淡市，有傳新地（00016）將軍澳天晉或押後下月開盤。

此外，港島南豐跑馬地雲暉大廈及嘉華（00173）牽頭發展的黃竹坑深灣9號，今日再施展軟銷攻勢。

另新世界（00017）尖沙咀名鑄加推1伙，位於31C室1568呎，涉價2288萬元，呎價14592元。



▲黃思聰（左）稱，領凱周四或周五加推。旁為南豐發展董事兼地產部總經理麥一擎

二手上周成交銳減25%

「息魔」再襲，二手氣氛急凍。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑上周僅錄193宗二手買賣，較前周的256宗銳減25%，再次跌穿200宗關口，6周最差，紅磡海逸豪園、將軍澳維景灣畔及奧運站帝柏海灣全周「捧蛋」。二手樓價同步按月下跌1.2%，近13周最大單周跌幅。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，大型新盤即將開售凍結市場購買力，加上銀行上周五突然調升按息，準買家置業情緒受影響，拖累二手大市氣氛急降。

九龍區表現最差勁，受累領凱開售，凍結同區以至東南九龍一帶大量購買力，銀行加息亦令投資者放慢入市步伐，導致該區20個指標屋苑上周僅錄51宗買賣成交，較前周的92宗急挫45%，海逸豪園、維景灣畔及帝柏海灣交白卷。

港島區方面，該區9個指標屋苑上周亦只有35宗買賣，較前周的42宗減少17%，柴灣杏花邨及小西灣藍灣半島交投銳減80%或以上，亦未能為太古城及康怡花園成交報升所抵銷，拖累該區二手交投報跌。

至於新界區交投跌幅則相對輕微，21個指標屋苑上周交投僅下跌12%至107宗。

陳大偉認為，有準買家及業主選擇等待新盤銷售成績及施政報告揭盅後，才作決定物業買賣去留，因此相信短期內二手成交量價將尋底，不過，鑑於加息幅度輕微，預期是次調整力度則不會太大。

# 希慎廣場頂層意向呎租逾百

儘管外圍經濟動盪，金融危機持續擴散，大業主對旗下寫字樓租信信心十足，希慎興業（00014）旗下銅鑼灣希慎廣場，寫字樓部分已獲會計師行承租，中層樓面獲多家金融機構洽租，而最頂2層寫字樓，屬特色設計，意向呎租達3位數字，勢挑戰區內新高。

希慎旗下建築成本達25億元的銅鑼灣希慎廣場，昨天舉行平頂儀式，該公司行政總裁嚴磊輝指出，希慎廣場的寫字樓分三個階段洽租，當中低層寫字樓已獲畢馬威會計師事務所承租，而中層樓層現正與多間銀行及金融機構洽商租約事宜，餘下最高之三分一樓層則留待下一步進行。

他稱，希慎廣場寫字樓最頂2層，各層面積約1.6萬

▲嚴磊輝指出，希慎廣場零售部分計劃明年6至7月開業

平方呎，合共逾3萬平方呎，採用獨立升降機系統，附設天台空中花園，十分罕有，意向呎租達三位數字，不但較旗下利園的逾60方呎呎租貴出一截，更創銅鑼灣新高。

被問到現時環球金融危機，他強調，銅鑼灣區寫字樓的租金水平，比中環區低出一半以上，具備相當的吸引力，所以對租賃不擔心。他相信，希慎廣場可以與區內甲級寫字樓，打造成銅鑼灣新晉甲級寫字樓地帶。

希慎廣場的零售舖位方面，迄今租出60%，當中以大面積舖位較多，面積超過1萬平方呎的租戶達3個，包括時裝及生活品味品牌，最大面積的租戶超過2萬平方呎，現餘下面積較細的店舖在洽租中，預計今年底落實全數租約，明年6至7月份商場部分正式開幕。

希慎廣場樓高40層，當中15層為甲級寫字樓，另17層為零售商舖，總建築面積達71萬平方呎，預計明年第一季取得入伙紙。