



## 經濟新聞提要

- 和黃沃達豐商併愛爾蘭網 B5
- 強積金6月回復正增長 B6
- 糧價急升 通脹添憂 B7
- 機械板塊遭遇黑色星期三 B9
- 北京「準地王」突押後拍賣 B10

# 工商舖搶手 單日現6宗億元「大刁」

## 基金16億洽麗港城 商場停車場

工商舖物業接連傳出巨額成交，單是昨日市場已傳出至少6宗涉資逾億元的買賣或洽購個案，涉資高達36億元。其中，市場盛傳恒隆（00101）旗下藍田麗港城商場連停車場，獲基金出價16億元洽購，料可在短期內落實成交。恒隆發言人稱不會回應市場傳聞。

本報記者 陸香明

大額成交接二連三，綜合市場消息，昨日市場單日錄得至少6宗逾億元的工商舖買賣或洽購個案。其中，市場消息透露，近月多次傳出獲基金洽購的恒隆藍田麗港城商場1期，已接近落實成交階段，成交金額估計接近16億元。

### 市場傳聞恒隆拒作回應

據了解，洽購商場的買家為一個基金。恒隆發言人接受查詢時表示，公司向來不會就市場傳聞作出回應，至於商場有否在市場上放售，發言人同樣不作回應。

資料顯示，商場總樓面約16.3萬方呎，停車場共有165個車位，以市傳成交價推算，未計停車場呎價接近1萬元。恒隆早在1992年以7.17億元購入商場作收租投資用途。

近期不少發展商都積極沽售持有多年的收租物業。土地註冊處資料顯示，會德豐（00020）上月初以2.8億元，沽出深井碧堤半島商場碧堤坊及155個時租車位。資料顯示，商場面積約3.8萬方呎，未計車位成交呎價約7000多元。

此外，由資深投資者、「玩具大王」蔡志明持有的荃灣川龍街豪華廣場全幢銀座式商廈，有傳獲買家出價逾5億元洽購，物業總樓面8.85萬方呎，呎價約5650元。蔡志明早在1999年



麗港城商場外觀

▲恒隆早在1992年以7.17億元購入麗港城商場作收租投資用途

以2億元購入該廈，若成交落實，蔡志明將在13年間賺3億元，升值1.5倍。

上環一籃子物業沽1.2億

另邊廂，老牌家族同樣「唔執輸」，趁市旺沽出持有多年的全幢商廈。消息透露，由建築商家族持有的尖沙咀加連威老道20至22號同順興商業中心，新近以10億元成交，以總樓面51980方呎計算，成交呎價19238元。據悉，該廈業主在1978年購入地皮並建成現有物業，大廈地下至1樓為舖位，4至17樓則為寫字樓。

### 大額工商舖物業近期成交個案

物業	成交價(元)	用途
藍田麗港城商場1期及165個車位	約16億	商場
尖沙咀同順興商業中心	10億	商廈
荃灣豪華廣場	約5億	商廈
深井碧堤半島商場碧堤坊	2.8億	商場
旺角弼街69號地舖	1.83億	商舖
上環荷李活道208至214號地下A、B舖及1樓A、B及D舖	1.18億	商舖

註：市場資訊，部分屬洽購個案

市場上昨日亦接連錄得億元舖位成交，市場消息指出，旺角弼街69號地舖，面積1500方呎，獲資深投資者莫太購入，成交價1.83億元，原業主在今年1月以1.5368億元入市，半年帳

面賺2932萬元，賺幅19%。第一太平戴維斯則稱，上環荷李活道208至214號地下A、B舖及1樓A、B及D舖，以1.18億元售出，呎價10904元，回報近4厘。

## 曉譽加冕台隨時硬撼

西區單幢盤蠢欲動接力登場。市場消息，恒地（0012）西環曉譽，以及永泰（0369）西半山加冕台兩盤隨時對撼，市傳兩盤意向呎價



▲郭子威(左)稱平台戶首度曝光，旁為長實營業代表

1.5萬及2萬元以上；另邊廂長實（0001）將軍澳峻瀅昨兩度加推共84伙，包括首推的21伙平台戶，平均呎價5310元。

市場消息，恒地西環曉譽及永泰西半山加冕台，兩盤同屬舊契俱不受預售樓花措施限制，隨時可於月內硬撼。盛傳曉譽先推19樓以上單位接受預留，全層單位優先，26樓參考呎價1.5萬元，傳即供折扣額高達7%。網上樓書最快今日上載，周六開賣兼開放設於中環國際金融中心的示範單位。

曉譽總數133伙，面積405至712方呎，若以呎價1.5萬元起計，入場費約600萬元。

西區另一個單幢盤加冕台，傳示範單位日內開放予經紀參觀，同樣先處理全層單位及大手掃貨，盛傳意向呎價2萬元以上，該盤以400至500餘方呎精品戶作主打，入場費料1000萬元有找。

另方面，銷情一枝獨秀的將軍澳峻瀅昨日兩度加推單位應市。長實地

產投資董事郭子威表示，分布於各座2樓的平台戶，因擁覽翠綠山景及園景，取名為瀅翠大宅，昨日首度加推應市，涉及21伙，面積920至1001方呎，平台面積由74至752方呎不等，平均呎價5310元，較意向價輕微調加2至3%，稍後再加推同類單位加幅定必超過10%。該批單位約值1億元。入夜後再加推63伙，呎價5002元起，平均呎價5148元，最快六周開賣。

郭子威續說，周一加推的136伙今日分批發售。市場消息指該盤昨日約沽10伙。

此外，嘉華（00173）牽頭的黃竹坑深灣9號，新近沽出連預留共3伙，2個沽出的單位分別為3座及2座，而2座單位則獲預留，共涉資逾9600萬元，平均呎價逾2萬元。

新世界發展（00017）旗下沙田濤岸8號加推2伙，分別1座43樓G室及45樓D室，面積991及953方呎，呎價9322及8959元，定價923.8萬及853.8萬元。另該盤昨沽出4伙。

## 加多利山豪宅意向呎價3萬

豪宅物業造價節節攀升，多個發展商靜極思動意欲參戰分杯羹。過去12年來首度推售獨資項目的中信泰富（00267），旗下嘉道理道近加多利山豪宅項目，籌備明年上半年開賣，售價參考山頂作指標，意向呎價3萬元，入場費6000萬元，較何文田指標屋苑瀕峰以及九龍塘新盤逸瓏高33%。

中信泰富地產董事黃遐亨表示，旗下收租超過20年的嘉道理道123號項目，早年着手計劃拆御重建，樓盤可望於2015年完成，初步預算明年上半年樓花形式開賣，項目圖則現時仍改當中，預計可提供70至80個單位，標準戶建築面積由2000至3000方呎，特色戶則由3000至4000方呎。

中信泰富代理董事關潔瑩則謂，項目每方呎發展成本逾1萬元，訂價會參考山頂的項目，希望呎價可達3萬元水平，入場費則料約6000萬元。

對於特區政府換屆，黃遐亨認為房

屋政策主要處理基層居住問題，豪宅市場供應不多，相信造價未來會平穩發展。他又補充，公司在本港的地產業務以收租投資為主，暫未打算競投前北角地皮。

中信泰富於本港地產市場向來不活躍，集團骨幹業務亦非地產，故對上一次開賣全新獨資樓盤已相隔超過10年，為大埔悠然山莊，該盤總共242伙，當年開賣成績不俗；而早年亦曾夥拍新世界發展（00017）合作發展愉景灣項目。

另外，永義國際（01218）開放旗下何文田勝利道1號28及29樓兩個特質單位予傳媒參觀。

永義國際執行董事官可欣稱，28樓單位面積1274方呎，連312方呎平台，訂價2500萬元，呎價近2萬元；29樓單位建築面積約1301方呎，訂價2350萬元，呎價1.8萬元。官可欣稱，項目累售七成單位，套現2.6億元，估



▲嘉道理道123號項目昨日動工，左起為保華建業執行董事兼行政總裁黃錦昌、巴馬丹拿集團董事關秉淳、中信泰富地產董事黃遐亨、中信泰富代理董事關潔瑩、奧雅納工程顧問董事吳家倫

本報攝

計全盤沽清可套現6億元。發展商為購買標準樓層A單位的買家，提供73萬元家俬優惠。

至於同系太子道西313號項目，預計會在明年第二或第三季以現樓形式發售，項目將提供49伙。

▲前北角邨東面地盤將於明天截標

## 長江製衣新蒲崗酒店料過關

瞄準內地訪港旅客帶來的商機，不少工廈積極轉型為酒店用途。長江製衣（00294）新蒲崗大有街香港安全印刷大廈，早前申請重建為1幢27層高酒店，提供1150間客房，較之2004年獲批數目大升27.8%，規劃署表示不反對有關申請，預計明天闖關機會極高。

香港安全印刷大廈位於大有街20至24號，早於04年已批建1幢27層高酒店，提供900個房間，業主早前提出申請，把酒店房間增至1400間，惟在諮詢期內接獲市民反對，申請人遂把房間數目修訂至1150間，個案將於明天在城規會審議。

據規劃署指出，該項申請可以逐步淘汰現有的舊式工業大廈，可改善現有區內環境，而且，申請符合規劃意向，沒有與周邊環境呈現不相容。

雖然新申請的建築物高度達101.15米（主水平基準以上，下同），比04年獲批方案增加了5.4米，但沒有超出限制，而擬議的地積比率為12.49倍，超出分區計劃大綱圖所規定的12倍，但申請人可透過地盤後移，獲得額外的0.49倍地積比率，綜合各項因素，規劃署不反對有關申請。

## 美孚SSD盤易手賺近百萬

藍籌屋苑素來是旺市搖錢樹，往往帶挈投資者袋袋平安。荔枝角美孚邨再錄額外印花稅（SSD）辣招盤賺錢成交，1個1226方呎3房剛以880萬元易手，除稅及雜費後仍賺近百萬。

中原地產美孚四期高級分區營業經理邱少明表示，美孚新邨8期百老匯街96號中層A室1226方呎3房套房，享內園景觀，880萬元連租約沽，呎價7178元。買家睇樓近1個月，見新政府順利換屆，入市信心大增，決定先入市上址，單位現時月租2.5萬元，買家暫可享3.4厘之租金回報，回報率合理。

據了解，原業主2011年2月SSD生效後以708萬元購入，據不1年半，扣除5%的SSD稅後，以及各項雜費後，帳面賺近百萬元。

政府換屆已成政局穩定，歐債形勢有望紓緩，美孚新邨交投表現即時轉活，至今暫錄約5宗成交，上月同期屋苑未錄得交投。屋苑現時平均呎價拉高至6544元。

另外，中原地產珀麗灣第五分行經理傅美英表示，青衣灏景灣5座低層A室1068方呎3房，享海景，880萬元易手，呎價8240元，創同類型單位近日新高呎價。

原業主03年以315萬元購入，帳面獲利565萬元或1.8倍。