

波司登

世界名牌

大公報

經濟

TEL: 2575 7181  
FAX: 2572 5593  
E-mail: tkpjj@takungpao.com

經濟新聞提要

■和黃沃達豐商併愛爾蘭網

■強積金 6 月回復正增長

■糧價急升 通脹添憂

■機械板塊遭遇黑色星期三

■北京「準地王」突押後拍賣

B5

B6

B7

B9

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

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



▲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

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。

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，取名為澄翠大宅，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，最快周六開賣。

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）旗下沙田漆岸 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。

# 曉譽加冕台隨時硬撼

西區單幢盤蠢蠢欲動接力登場。市場消息，恒地（00012）西環曉譽，以及永泰（00369）西半山加冕台兩盤隨時對撼，市傳兩盤意向呎價

1.5 萬及 2 萬元以上；另邊廂長實（00001）將軍澳峻澄昨兩度加推共 84 伙，包括首推的 21 伙平台戶，平均呎價 5310 元。



►郭子威(左)稱平台戶首度曝光，旁為長實營業代表

# 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，較何文田指標屋苑瀝收峰以及九龍塘新盤逸瓏高 33%。

中信泰富地產部董事黃遼亨表示，旗下收租超過 20 年的嘉道理道 123 號項目，早年着手計劃拆卸重建，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。

屋政策主要處理基層住居問題，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 樓兩個特色單位予傳媒參觀。

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 樓單位建築面積則約 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道、中信泰富地產部董事黃遼亨、中信泰富代理董事關潔瑩、奧雅納工程顧問董事吳家倫

計全盤沽清可套現 6 億元。發展商為購買標準層 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。

身價挑戰百億元的前北角郵商住地王，將於明天截標，鑑於地皮位置理想，多家大型發展商已表示興趣，其中已奪得北角油街地皮的長實（00001），為統一北角臨海王國，預料勢必積極參與，連同新地（00016）及恒地（00012）等投地常客，預計招標反應理想。

前北角臨海地王佔地約 25.2 萬方呎，可建樓面逾 90 萬方呎，住宅樓面佔 57.78 萬方呎，商業佔 16.15 萬方呎，可作寫字樓或酒店，其餘約 16 萬方呎樓面則撥作公共交通交汇处及政府與社區用途，地皮亦設「限量」條款，發展商須興建不少於 700 伙。

雖然地皮鄰近東區走廊，涉及噪音及空氣污染問題，發展商亦要在項目內興建多項社會福利設施，但挾維港海景優勢，加上鄰近港鐵北角站及北角渡輪碼頭，發展商仍對項目虎視眈眈。

其中，已奪得鄰近油街地皮的長實，為求力保北角臨海王國勢必入標，長實執行董事趙國雄早前透露，公司對北角郵東面地皮感興趣，將會研究入標參與。另外，新地執行董事雷霆亦表示，集團對北角郵地皮感到興趣，正考慮以獨資方式入標。另一投地常客恒地亦稱，公司有意競投該地。除了大型發展商外，會德豐地產亦透露，公司計劃合組財團參與競逐前北角郵地皮。

高力國際（香港）估價及諮詢服務部助理董事譚智仁表示，前北角郵地皮為港島區近年來最大幅的招標官地，位置優越，坐擁維港海景，料可打造成具規模的臨海豪宅發展項目，惟地皮毗鄰東區走廊，發展商需考慮噪音及空氣污染等問題，加上地皮有「限量」條款，初步估值約 84.7 億元，折合樓面呎價約 11600 元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國則表示，前北角郵地盤可發展為商業項目，即使發展商需要負責興建多項社區設施，但可塑性亦高，他估計項目樓面呎價約 1.1 萬元，估值約 82 億元。



## 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，預計明天開關機會極高。

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 109.15 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。荔枝角美孚新邨再錄額外印花稅（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 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，持貨不足 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，歐債形勢有望舒緩，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，中原地產柏麗灣第五分行經理傅美英表示，青衣瀝景灣 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。