



► 衛振聲表示，旺角洗衣街項目價值以地舖為主 本報攝

波鞋街項目接18份意向書

市建局今年「重頭戲」旺角洗衣街（波鞋街）重建項目昨截意向，挾核心區零售概念，項目接18份意向書，成績跟中區嘉咸街項目同樣理想，除了長實（00001）及新地（00016）等投地常客外，百利保（00617）、麗新發展（00488）、九建（00034）、金朝陽（00878）及永泰地產（00369）等中小型財團亦看準項目前景，群起跟大型財團競逐。

在8號颱風懸掛前夕，各地產商代表紛紛到達市建局總部遞交意向書。該局昨傍晚宣布，項目合共接獲18份合作意向書，轄下遴選小組將挑

選合資格的機構投標，預計招標工作將於短期內展開。

今次邀意向的項目共約290伙，佔半數屬於限呎戶，但項目內的商舖價值高，故除了長實、新地、恒地、南豐、新世界（00017）、信置（00083）、中海外（00688）及會德豐（0020）等投地常客外，亦有不少中小型財團遞交合作意向書。

其中，百利保集團投資地產部總經理衛振聲表示，旺角洗衣街項目位處市區，挾交通便利優勢，位置很好，所以遞交意向，集團計劃以獨資

方式競投項目的發展權。被問到項目半數單位限呎，他坦言，項目的價值以地舖為主，住宅涉僅290伙，所以相信影響不大。

在區內持有金雞廣場的麗新發展的九建，為擴大區內版圖，昨天亦分別遞交意向書。此外，英皇（00163）、金朝陽、永泰地產及嘉華（00173）亦表示已遞交意向書。

旺角波鞋街重建項目位於洗衣街、奶路臣街及園圃街交界，佔地約2.66萬方呎，總樓面約24萬方呎，可建約290個住宅單位，其中一半單位實用面積必須少於500方呎，項目商業樓面約佔5.3萬方呎，因為測量師對商業樓面值分歧，令整個項目估值介乎16.8億至60億元，樓面呎價由7000元至2.49萬元不等。

恒隆傳10億沽汀蘭居

近期去貨意欲甚強的恒隆（00101），再度沽出旗下大額非核心物業。市場消息指，恒隆早前低調放售的荃灣服務式住宅汀蘭居，獲買家出價逾10億元購入，以項目共438間客房計算，每間房售價約230萬元。連同汀蘭居在內，恒隆年初至今沽出5項大額物業，已套現超過38億元。

本報記者 陸香明

發展商近月積極沽售非核心物業，當中頻頻出貨的恒隆再有大額物業易手。市場盛傳，恒隆持有多年的荃灣服務式住宅汀蘭居，新近以超過10億元成交，較原先開價12億元低逾一成。市場另有消息稱，物業獲沽至尾聲，買賣雙方預料在短期內簽訂買賣文件。汀蘭居共有438間客房，總樓面約21.6萬方呎，以此計算每間房售價約230萬元，樓面呎價約4700元。

汀蘭居回報率料達6厘

資料顯示，汀蘭居提供開房式、1房、1房連露台等單位，每間房面積由440至800方呎。恒隆網頁顯示，不設廚房的開放式單位面積由440至460方呎，月租1.3萬元起；連廚房的1廳1房單位面積則由660至800方呎，月租1.8萬元起。另外，汀蘭居亦提供短租服務，7晚租金4888元起。據估計，項目全數單位租出每月租金收入可達500萬元，回報率料達6厘。

據了解，汀蘭居由恒隆發展，原屬酒店項目，物業發展時深井一帶樓市炒風熾熱，恒隆亦在1996年12月以10.7億元，將未落成的物業轉售予信置（00083）。不過後來信置在收樓時指貨不對辦，於1998年6月底取消交易，恒隆最終須賠近5億元訂金及利息予信置，恒隆其後將物業改成服務式住宅用途。



► 汀蘭居提供開房式及1房等間隔的單位，每間房面積由440至800方呎，月租則由1.3萬元起

此外，土地註冊處資料顯示，早前傳出獲洽購的長沙灣百佳商業中心，落實以6.25億元成交，呎價4310元，新買家為麗匯發展有限公司，公司董事包括陳淑儀，以及從事紡織業的「燈芯絨大王」江達可。據統計，年初至今恒隆已沽出至少5項大額非核心物業，套現，涉資多達38億元。

另一方面，投資物業交投暢旺，業主放售態度同樣積極，中環一幢總樓面不足3000方呎的單幢商住大廈

威靈頓街53號索1.25億

中原（工商舖）助理營業董事陳權威表示，獲業主委託放售中環威靈頓街53號商住大廈，該廈樓高6層，地盤面積約726方呎，總樓面面積2952方呎，業主意向價1.25億元，8月20日截標。據悉，上址業主早在1978年以150萬元購入上址。

威靈頓街53號索1.25億

中原（工商舖）助理營業董事陳權威表示，獲業主委託放售中環威靈頓街53號商住大廈，該廈樓高6層，地盤面積約726方呎，總