

羅素街樓上舖半年蝕1500萬

上會前斬倉摸出 料佔中以來最傷

個人遊旋風減弱及「佔中」打擊消費，舖市一朝打殘，炒家極速炒樓貨。市傳內地客今年3月以1.65億元買入的銅鑼灣羅素街8號樓上舖，趕上會前斬倉以1.5億元流血摸出，帳面半年狂蝕1500萬元或10%，料是「佔中」後甚或近年最大宗商舖流血紀錄。

本報記者 梁穎賢

證券基金里昂去年底以約18億元買入的羅素街8號，前身為服務式住宅Shama，買入後包裝成銀裝式商廈分拆出售。項目位處消費地標時代廣場對面，食正強勁消費力，拆售吸引大批炒家及投資者搶住，包括買入上址其中全層低層的內地客。

內地客以1.65億買入全層

土地註冊處資料顯示，該內地客於今年3月以公司名義斥1.65億元買入低層全層，面積4718方呎，呎價34972元。消息指出，該內地炒家有見成交迫近，但眼見局勢動盪兼打擊消費，舖價一沉百跌無人肯接貨，為避上會寧忍痛斬倉，以出血價1.5億元摸出，半年倒水1500萬元，料是里昂拆售該廈以來首宗蝕讓，亦是「佔中」後甚或近年最慘痛流血個案。

有代理指出，上址連對上兩層，早前獲某知名體育品牌預租，呎租約80元。

其里昂今年初拆售該廈時，為提高吸引力，非常醒地向買家提供9個月成交期以換取更大槓桿彈性，招徠大批炒家搶貨，甚至連炒開住宅的老手也轉投舖市興風作浪，不少炒家因此「Good水」袋袋平安。市場有消息稱，蔡姓投資者以約1.43億元摸中層全層，以面積4718方呎計，呎價30284元，持貨僅1日狂賺約700萬元，當時有經紀笑言「好過打劫」。連中建富通（00138）主席麥紹棠也是捧場客。

據悉上址僅餘少量散舖代售，據估計拆售樓面所得可達逾30億元，里昂一鋪勁賺10億元，據悉「食過番香味」，早前盛傳該公司再洽購銅鑼灣一商場，惟似乎未成事。

英皇大道廣場貨尾原價推

另外，資深投資者蔡志忠拆售的北角英皇道390號英皇大道廣場，原價重推50個貨尾，建築面積約40



舖市被打殘，內地客炒樓羅素街樓上舖

方呎至約135方呎，售價由約125萬元至約360萬元，呎價約2.6萬至約3.1萬元。今日收票，每票登記5萬元，料下周初截票。業主提供首4年租金回報5厘，或首2年後買家自用。該場共約150個舖位，已沽約80伙。

業主現仍持約20個舖位長線收租。對於有指該場不可作零售用途，蔡志忠指出，已委託資深律師審核過該項目圖則及契約，該商場容許經營零售業。項目舖位示範單位昨日開放。

恒地申強拍佐敦百祥大廈

由恒地（00012）及有關人士收購的佐敦德成街百祥大廈，經逾4年已取得近九成業權後，為加快統一項目的業權，日前正式向土地審裁處，引用強拍條例，申請統一該廈業權，該廈現市價約4.7億元。

根據申請文件資料顯示，恒地等透過3家公司，收購百祥大廈，現共持有89.585%不可分割業權份數。由於該廈樓齡已超過50年，故強拍門檻可下降至只要獲八成或以上業權，便可進行強拍，故恒地面對剩餘的業主未肯接受收購建議下，惟有透過強拍申請，以盡快統一業權，重建為提供主要1幢中小型住宅的新廈。發展商委託的測量師行，評估該廈的現市價約4.7455億元。佔地約10614方呎的百祥大廈，涉及6個地段

，現為1幢8層高商住樓宇，共有50份業權。恒地兩年前已向城規會申請，要求放寬其重建高限，並成功獲准。

根據當時申請內容，發展商欲重建為1幢26層高商住大廈，住宅及零售樓面各約7.96萬方呎及近1萬方呎。當中地庫及1樓是商業零售及機房之用，2樓至24樓則每層6個住宅單位，採開放式至兩房間隔，平均單位面積約577方呎，共提供140伙。

此外，港中發展日前再為其旺角廣東道舊樓收購項目，向土審處提交兩份強拍申請，涉及廣東道933至935號，和941至943號共4幢舊樓，港中均持有80%業權，而舊樓的現價值共約1.4556億元。

會地兩月5商住批則稱王

今年賣樓成績燦爛的會德豐地產，最近同樣積極為旗下項目爭取建築圖則，7至8月份間已有5個住宅及商業項目獲批圖則，涉及可發展樓面逾230萬方呎，是眾發展商之最。

屋宇署公布，該署於8月份共批出9項住宅及商住發展、8項商業發展、兩項工廠及工業發展，和4項社區服務發展的建築圖則。

將軍澳68B2區臨海地動工

據有關資料顯示，該17份住宅及商住，和商業發展的圖則中，有3份是會德豐地產旗下發展項目，其中何文田常富街，以及將軍澳68B2區臨海地，均屬豪宅級發展，將軍澳地皮更有22幢臨海的2層高獨立洋房。

另一份位於觀塘海濱道123號的商業地，為前九

倉電訊廣場。因會地持有附近的One Bay East樓花園廈，成功以近百億元售予跨國企業，加速其重建該廣場的決心，早前完成修契補地價後，逐步安排租客遷出，現更獲批圖則，相信今年底或明年年初便可拆樓。新商廈圖則會在3層地庫之上，建1幢23層商業大廈。

會地在7月份也有兩份住宅及商住項目圖則獲批，分別位於筲箕灣及屯門掃管笏路。就該5份發展圖則，所涉發展樓面超過230萬方呎，其中最大項目是將軍澳地，可建樓面近85.4萬方呎。

會地去年賣樓現逾100億元，今年更暫套現約近150億元，明年為延續氣勢，必需有足夠項目可供出售，除了早前已經獲批預售的將軍澳THE PARKSIDE，和正申請預售的紅磡灣商業項目外，上述獲批圖則的項目，部分也將是明年賣樓收入的來源之一。

另該署指出，8月獲批動工紙的建築工程有10個，涉及住宅用途的建築樓面約37.5萬方呎，約可提供699個住宅單位。

首8月住宅落成量9657伙

至於新地郭氏家族大冚郭炳湘與長實（00001）合作的何文田亞皆老街豪宅項目正申請預售樓花同意書外，其跟麗新發展（00488）以高價投得的將軍澳68A2區地皮，於8月份獲批圖則，亦是作中檔住宅發展，包括有23幢2至3層高的臨海洋房。

此外，美聯統計該署資料顯示，今年首8個月住宅單位落成量達9657伙，較去年同期1656伙大幅急升約4.8倍之餘，亦超出去年全年8254伙之數，有關數字更是過去9年同期的新高。也是政府年初預測今年全年落成量17614伙的約55%。

8月份主要批則項目

位置	類別	可建樓面(方呎)	建築物	發展商
將軍澳68B2區	商住	853,782	8幢11至17層高商住大廈，以及22幢2層高洋房	會德豐地產
將軍澳68A2區	商住	571,969	7幢12至17層高大廈，以及23幢2至3層高洋房	麗新及郭炳湘私人公司
何文田常富街1號	住宅	388,005	6幢連地庫共19層高住宅大廈	會德豐地產
屯門湖安街	商住	133,240	1幢連地庫共25層高商住大廈	香港興業
何文田勝利道7至7G號	商住	約83,000	1幢26或27層高商住大廈	恒地
跑馬地宏德街1A號	住宅	58,125	1幢28層高住宅，另加2層地庫	英皇酒店
屯門富盛街	住宅	1,188	1幢8層高大廈，1幢2層高洋房	羅氏地產
觀塘海濱道123號	商業	596,220	1幢連地庫共26層高商廈	會德豐地產
九龍灣宏照道/臨利街	商業	555,019	1幢25層高商廈，另加3層地庫	太古地產



▲會地加快步伐重建觀塘海濱道123號商業物業

聚焦「世界經濟看東方」

青島瀕碧樓論壇成功舉辦

【大公報記者陳迪文】首屆青島瀕碧樓論壇於10月12日在山東青島正式舉辦。300餘名海內外企業領導人齊聚青島瀕碧樓，參加論壇暨啓動儀式，並出席當日下午舉行的「2014世界企業領袖高峰會」。其中與會企業不乏微軟公司、特斯拉汽車、俄羅斯謝爾蓋鋼鐵、日本通運株式會社、盧森堡泰納斯、娃哈哈集團、鴻海集團等國內外頂級企業。

此次峰會發起人鄉林集團董事、台灣商業總會理事賴正鎰表示，2014世界企業領袖高峰會是由全球頂尖企業領導人所發起的企業高峰會議，目的是建立一個非官方、非營利的國際性會議組織，旨在通過定期、尋址、跨地域、跨行業的交流交往，本次峰會涉及海洋經濟論壇、醫藥生物環保論壇、科技能運輸論壇、農林畜牧食品論壇、地產建築材料論壇、現代服務業論壇、旅遊餐飲文化論壇、金屬機電塑化論壇等8個板塊。



▲青島瀕碧樓論壇現場

新絲路大時代、企業創新拉動經濟增長、人民幣的國際化商機、互聯網時代的實體經濟、企業應對穩增長調結構促改革的戰略、現代服務業在城鎮化的機遇與挑戰等8個子題，以「世界經濟看東方」為主題，探討了企業可持續增長之道。

峰會中賴正鎰董事長表示，全球經濟復甦腳步這幾年雖放慢，但縱觀中國城鎮化政策，還是可以從變動的經濟情勢中看到希望，因為從人口向城鎮集中，意味著食衣住行娛樂有更強烈需求。與此同時國際資金並未冷淡對中國企業的追逐，反而在強烈內需的支持下，中國成為全球經濟復甦引擎的態勢已經相當明確，本次論壇目的就是通过整合各領域的資源，以多樣化的活動內容來深化合作達到互惠互利的目的。

當天論壇永久會址啓用典禮暨瀕碧樓酒店開業儀式在海上禮堂舉辦，貿促會副會長張偉，海基會前副董事長、現為海峽兩岸經貿文化交流協會最高顧問高孔廉，中國國民黨榮譽副主席詹春柏等300餘位嘉賓參與了活動。據介紹，青島瀕碧樓將做為論壇的永久會址。它由經營台灣日月潭瀕碧樓的鄉林集團投資30億



▲世界企業領袖高峰會永久會址青島瀕碧樓啓用儀式

元人民幣建設，坐落於黃島區海濱，以獨特海景與文創氛圍為特點，瞄準全球旅遊市場高端人士，將成為青島旅遊市場新的「名片」。

盈翠實呎1.5萬青衣樓王

樓市陰陽怪氣，豪宅勁死，中下價樓破頂遍地開花。青衣盈翠半島實呎爆上1.5萬元層層分層王；公屋亦都瘋狂起來，將軍澳景林邨實呎8558元貴絕將軍澳；鯉魚涌太古城凶宅也搶至1萬元。

自古以來「唔搶唔響香」，巔瘋處處帶挈業主成大贏家。盈翠半島11座頂層連天台D室，實用529方呎，建築660方呎，剛售801萬元，實呎爆上15142元創屋苑之巔，揮低瀨景灣青衣分層王。業主98年以348萬元買入，賺453萬元或57%。

另消息指，太古城華山閣極低層E室兩房，實用593方呎，建築691方呎，有指1名老翁去年3月於單位躍下身亡，單位疑似凶宅。剛以630萬元易手，實呎10624元，雖較同類市價750萬至800萬元低逾20%，實呎仍過萬元，以另類貨而言算不俗。業主97年2月以449萬元買入，17年帳面賺181萬元或40%。另將軍澳景林邨4座中層12室，實用208方呎，178萬元易手，實呎8558元貴絕將軍澳。

豪宅成交疲弱，九龍站二手被君臨天下一手貨打殘，除凱旋門有成交外，其餘屋苑全線冷板，君臨天下二手被雪藏至剛過去周一始破冰，連續兩日開單，最新成交為3座高層D室，實用1068方呎，建築1442方呎，剛售2650萬元，實呎24813元，建呎18377元。



▲田兆源（右）及營業部助理總經理梁寶瑛攝於海鑽10座地下花園複式戶

海鑽新增4%折扣 嵐山II超額13倍

一手大碼盤成交踴勇，信置（00083）大埔海鑽，天賦海灣4個已發價單的地下花園複式戶，新增4%折扣優惠。另消息指長實（00001）今日發售的大埔嵐山II二期票約880票，超額13.6倍。

信置營業部聯席董事田兆源稱，近期大碼成交理想，旗下大埔逸瀾灣系列連環錄大手掃貨，不少買家買多伙自用，為吸引買家，天賦海灣系列的海鑽，已發價單的4伙地下花園複式戶，將新增特色戶額外售價4%折扣優惠，同時引入成交期長達1年的付款方式，買家提早成交最多可獲4%現金回贈，至於信和之友減2%額外折扣及即供減4%照舊無雙。

該盤暫已推出5伙複式花園價單，早前已售出1伙，尚餘4伙定價介乎1847.5萬至5237.7萬元，呎價14721至21010元，包括10座地下A室示範單位，連約500萬元裝修傢俬出售，價單售價2792.3萬元，呎價16263元，該單位即日起預約開放。

海鑽至今已售143伙，套現約32億元，下周將首度發售車位，首批約80個，每個售價120萬元，只限該盤業主。至於天賦海灣一期貨尾及車位安排稍後登場。

另外，嵐山II二期首批60伙昨日截止登記，市場消息指票約880票，超額13.6倍，今晚7時於紅磡置富都會集合，8時許抽籤樓樓。

恒地營業（一）部總經理林達民指出，馬鞍山迎海，星灣御最新一批120伙，累收超過1000票，超額認購逾7倍，該批單位周六發售，視乎反應再決定周日加推詳情。該盤10月初首度發售至今已售389伙，佔已推出單位約93%，套現約30億元，平均實用呎價逾1.26萬元，買家以本地居民為主，絕大部分採用即供付款。

補價收入逾47億七季新高

由於政府積極賣地，加上樓價居高不下，發展商為私人土地補價起樓的意欲大減，令政府的補地價收入也大不如前，不過，上季因有將軍澳日出康城四期的補價入帳，令該季補價收入增至逾47.23億元，為過去七個季度新高。

地政總署公布，今年第3季已註冊的契約修訂及換地個案共有34宗，當中只有15宗是要支付補價金額，包括由新地（00016）投得的將軍澳日出康城第四期住宅發展，涉及27.1億元，其次便是由麗新發展（00488）投得的黃竹坑海洋公園酒店發展項目，補價金額為16.48億元。單該兩宗補價個案，便佔上季收入的逾92%。

而上季換地及改契所獲的補價收入為47.23014億元，較第2季急增92%，亦是自2012年第4季的55億元收入後的7個季度新高。由於新世界發展（00017）剛投得港鐵（00066）馬鐵大圍站上蓋項目，所涉及逾103億元補價，相信也將在本季內註冊，因此，本季的補價收入更將大逾倍。

此外，由晶苑集團或有關人士持有觀塘巧明街71號晶苑工業大廈，及鴻圖道25號偉基工業大廈，於早前透過活化工廈政策，成功獲批特別豁免書，可改裝為零售及寫字樓大廈之用。