

# 美麗臺申強拍料值逾百億

## 經過十年漫長收購 最快後年拆卸重建

曾是發展商「寵愛萬千」的西半山西摩道美麗臺，經過恒地（00012）過去10年的漫長收購後，該公司終湊夠強拍申請的入場門檻，日前正式向土地審裁處提出透過強拍程序，統一業權發展，相信最快後年便可拆卸重建，業界估計其重建價值可逾百億元。

大公報記者 林志光

佔地廣逾5萬方呎的美麗臺，恒地早於2003年沙士過後，樓市開始復甦時開始低調收購，而該物業的業主亦深知其位置優越，且屬半山區可作重建的罕見大面積舊樓群，遂於05年底便透過邀請代理，為整個屋苑作聯合業權招標出售，惟業主叫價偏高，加上期間發生如政府為半山區發展加入密度及高度限制措施，和08年發生世紀金融海嘯等事件，導致屋苑經歷多次公開或暗中聯合標售，均未成功一次過售出大部分業權。

### 樓齡至今年達51年

恒地及新世界（00017）則掌握每次標售的機會，向業主採取逐個擊破策略，一點一滴地收集業權份數，其中恒地表現最為積極，出價也較高，因此，其所能收購的業權佔多數，持有約一成業權的新世界，則於2010年初，有感跟恒地共收購得到的業權已超過八成，便決定放棄收購，由恒地作主導。

然而，基於該屋苑是於1963年入伙，根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，大業主持有舊樓業權達八成或以上，便可引例強拍的重要門檻之一是物業的樓齡必須超過50年，因此，當時恒地等未有即時行動，更不再提價收購，收購價維持之前每伙約2000至3000萬元水平。美麗臺樓齡今年達51年，而過去兩年恒地等只再多收購數伙，基於餘下業主無接受收購之意，恒地等終啓動申請強拍程序。

根據申請文件顯示，恒地等透過7家公司向美麗臺業主展開收購，並取得近84.62%的業權份數，餘下



◀美麗臺佔地廣逾5萬方呎，恒地早於2003年沙士過後，樓市開始復甦時開始低調收購

### 美麗臺資料

地盤面積	52466方呎
住宅座數	5幢
單位數目	196伙
車位數目	123個
總實用樓面	202957方呎
現市值	29.9503億元
獲批重建圖則	2幢50層高，樓面約47.22萬方呎

### 美麗臺事件簿

時間	事件
05年底	業主找代理遞交聯合業權招標建議書
07年1月	委託仲量聯行負責招標事宜
07年3月	接獲約4家發展商入標
07年中	因未達業主40億元意向價，拒接受收購建議，恒地提另一收購方案
07年11月	恒地就美麗臺重建獲批建築圖則
08年1月	恒地收購方案失敗
08年3月	業主透過聯合標售邀請發展商入標，新世界或有關人士曾有機會奪標
08年中	因新世界或有關人士降低收購價，業主再拒收購，再試招標又失敗收場
09年中	業主再低調放售美麗臺，同樣未能聯合售出
2010年初	新世界決定停止收購行動，恒地繼續自行收購單位
2014年11月	恒地等正式向土地審裁處申請強拍令，統一業權

未被收購的逾15%業權，涉及40個業主所持有的單位或車位，據知，有關業主有醫生及公司董事等，而其中一名莫姓業主或與林奮強有關係。另星展銀行、渣打銀行及中銀香港因承造個別單位的按揭，也被列為答辯人。

### 物業現市值近30億

由發展商委託為美麗臺估值的測量師行，評估該物業的196伙住宅單位及123個車位，現總市值約29.9503億元。根據土地審裁處排期審理強拍個案的時間，一般需時約一至兩年便會有結果，因此，相信恒地等應可在後年底便可將物業拆卸重建，參照現時太古地產（01972）現時附近開售中的蔚然、瀚然及肆然3個樓盤，其實用面積呎價由2萬多至5萬元不等，如未來市況無突變，以當年恒地會獲批的重建建築圖則、可建樓面逾47萬方呎計，物業重建後，價值應逾百億元。

## 太湖呎租41元貴絕同區

住宅租金愈升愈劇，大埔太湖花園有2房單位，雖然外望馬路，但仍獲租客以1.45萬元搶入，比市值月租高3000元或26%，折合實用呎租近41元，創同區新高。

中原地產高級分行經理黃達雄說，太湖花園2座低層B室，實用355方呎，建築480方呎，採2房間隔，外望馬路，因為單位附設的裝修、傢俬及間隔均合心意，即使略高於市價，但租客亦拍板以14500元承租，比同類單位月租約11500元高出26%，折合實用

呎租40.8元，不但貴絕太湖花園，更屬同區屋苑新高。據了解，原業主於2013年以295萬元購入單位，是次租出單位可享約5.9厘租金回報。現時太湖花園只有4伙2房單位放租，盤源短缺，最平7座低層G室每月叫租1.1萬元。

據了解，大埔區屋苑以翠屏花園的呎租較高，屋苑一伙約260方呎的單位，月租約9000元，實用呎租約35元。至於同區豪宅比華利山別墅，一般最細約1600方呎單位，月租約4萬元，市值呎租約25元。

## 華蘭花園反價40萬破頂賣

全城上車盤缺貨，帶挈細單位愈搶愈貴。鯽魚涌華蘭花園一伙400方呎連天台單位，瘋狂反價40萬元亦有人追，剛以650萬沽出，創屋苑歷史新高，折合實呎16209元，貴過同區太古城；樓價高企，與凶宅為鄰的單位亦不再便宜，南豐新邨凶宅旁單位以逾470萬元賣出，只低於市價5%。

樓價不斷乾升，樓齡已屆29年的華蘭花園亦受惠，消息指，華蘭花園之蘭閣高層連天台，實用401方呎，建築489方呎，連租約，今年7月開價610萬元放賣，近日獲投資者洽購，即使業主坐地起價至650萬元，但買家照追最終成交，銀碼創屋苑新高，折合實呎16209元也破頂，甚至比同區藍籌太古城還要高。據了解，原業主於4年前以336萬元買入，一直收租至今，帳面勁賺314萬元。

太古城亦錄高價交易，消息指出，金星閣低層C室，實用701方呎，建築800方呎，以1040萬元沽，實呎14836元，創同類單位新高。

單幢樓亦搶到巔，位於香港仔大道的珍寶大廈錄雙破頂。中原地產副區域營業經理周世康稱，珍寶大廈頂層連天台，實用335方呎，建築474方呎，已改為1房間隔，連288呎天台，以426萬元沽出，實呎12716元，無論銀碼或造價均破頂。原業主2年前以350萬元買入，帳面賺76萬元。樓價高企，凶宅同層單位折讓率也愈來愈低。消息指出，鯽魚涌南豐新邨11座極低層C室，實用391方呎，建築474方呎，有指單位位於凶宅旁，獲買家以471.8萬元買入，實呎12066元，只略低於市價5%。

不過，受到逾2000伙新居屋壓境影響，個別私樓價格回調。美聯物業首席高級營業經理梁仲維說，荃灣新居屋向翠苑下月接受申請，折扣後入場費約212萬元，區內私樓議價空間即時擴大，其中荃威花園D座極低層4室，實用434方呎，建築494方呎，以約290萬元沽，實呎6682元，比市價平7%，亦較銀行網上估值近300萬元略低。



▲華蘭花園有單位反價40萬沽出

## 港豪宅價年跌1.1%跑輸全球

政府拋出「辣招」調控樓市，加上內地大力打貪，令本港豪宅表現轉差。據萊坊發表數字顯示，今年第3季，本港豪宅價格指數按年下跌1.1%，跑輸大市；期內全球豪宅價格則按年升4%，但升幅已明顯收窄。

據萊坊發表的《全球豪宅指數》報告顯示，今年第3季，全球33個城市的豪宅價格，平均按季僅升0.2%，表現為過去2年最差，反映全球豪宅升勢突然放緩。據最新報告顯示，今年截至9月份，全球33個城市的豪宅價格，平均按年升幅為4%，較去年6.6%的升幅為低。綜觀各城市，今年第3季以日本東京的豪宅價格錄得最大季度增幅，按季增長9.2%；而以年度比較，印尼雅加達的豪宅走勢最強，按季增長達27.3%。值得留意，受惠於經濟復甦，北美美城市的豪宅價格谷底反彈，平均

按年上升10.5%，反觀歐洲城市的豪宅價格平均只上升1%。

### 東京升9.2%居首

然而，本港豪宅在各項調控措施之下，再加上內地積極打貪，導致今年走勢明顯轉弱，據報告顯示，今年第3季，本港豪宅價格按年下跌1.1%，不但比33個城市期內平均升幅4%遜色，也跑輸上海及北京。資料顯示，上海豪宅樓價按年升5.5%，北京則升3%。不過，本港豪宅第3季價格錄反彈，按季升1.7%，反觀上海及北京均輕微錄跌幅。

該行又指，全球豪宅指數比2009年第2季低點仍錄36.3%升幅，同期萊坊一般樓價指數只上升14.3%。萊坊國際住宅研究部合夥人Kate Everett-Allen表示，日本東京及南非開普敦的豪宅季度表現最好，今年第3季分別上升9.2%及6.3%。

二零壹四年十一月五日

除專函奉達外，特再登報通告。致各基本會員

報告及聘請下年度核數師等事項。

三十一日止財政年度已經香港核數師審查完成之帳項，會董會

行二零壹四年度週年會員大會，省覽截至本會二零壹四年三月

分，在香港中環皇后大道中四十八號萬年大廈三樓本會餐廳舉

本會定於二零壹四年十一月二十八日（星期五）下午五時三十

召開會員大會通告

香港蘇浙滬同鄉會

承會董會命

義務秘書長楊洪鈞啓



2015年羊年運程經已出版  
各大書報攤及便利店有售  
預約電話：(852) 2566 0271  
地址：香港中環皇后大道中四十八號萬年大廈三樓本會餐廳舉

股票簡稱：蘇常柴A、蘇常柴B  
股票代碼：000570、200570  
公告編號：2014-019  
常柴股份有限公司獨立董事辭職公告  
本公司及公司董事會保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。  
公司董事會於近日收到公司獨立董事曹慧明先生的書面辭職報告。根據中組部《關於進一步規範政協委員在企業兼職（任職）問題的意見》，曹慧明先生申請辭去公司獨立董事及董事會專門委員會委員的相關職務。曹慧明先生辭職後將不在公司擔任任何職務。  
曹慧明先生的辭職導致公司董事會獨立董事人數低於法定最低人數，根據《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》及《公司章程》等有關規定，曹慧明先生的辭職自本公司股東大會選舉產生新任獨立董事填補其缺額後方可生效。在此之前，曹慧明先生將繼續按照有關法律法規的規定，履行其職責。公司董事會將按照有關規定盡快完成獨立董事的補選工作。  
公司董事會對曹慧明先生在任職期間的勤勉盡責和為公司做出的貢獻表示衷心感謝！特此公告。  
常柴股份有限公司  
董事會  
2014年11月5日

股票簡稱：蘇常柴A、蘇常柴B  
股票代碼：000570、200570  
公告編號：2014-020  
常柴股份有限公司獨立董事辭職公告  
本公司及公司董事會保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。  
公司董事會於近日收到公司獨立董事朱劍明先生的書面辭職報告。朱劍明先生由於個人工作原因，申請辭去公司獨立董事及董事會專門委員會的相關職務。朱劍明先生辭職後將不在公司擔任任何職務。  
朱劍明先生的辭職導致公司董事會獨立董事人數低於法定最低人數，根據《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》及《公司章程》等有關規定，朱劍明先生的辭職自本公司股東大會選舉產生新任獨立董事填補其缺額後方可生效。在此之前，朱劍明先生將繼續按照有關法律法規的規定，履行其職責。公司董事會將按照有關規定盡快完成獨立董事的補選工作。  
公司董事會對朱劍明先生在任職期間的勤勉盡責和為公司做出的貢獻表示衷心感謝！特此公告。  
常柴股份有限公司  
董事會  
2014年11月5日