

深水埗大小海壇項目招標

賣樓分別逾78億及3.5億市建可分紅

上月底收到達52份發展意向書的兩個深水埗海壇街市區重建項目，市建局昨日正式推出招標。兩項目各定下賣樓收益分別超過78億元及3.5億元，市建局便可獲分紅，比例最高達50%。另該局又要求有權在兩項目持有若干單位作換樓之用。

大公報記者 林志光

市建局昨日公布，經董事會設立的招標遴選小組，按照該局訂定的要求和條件，和考慮有關發展商的經驗和財政能力後，就深水埗海壇街、桂林街及北河街項目（「大海壇」項目），及海壇街229A至G號需求主導重建項目（「小海壇」項目）兩個項目，現正式邀請23家及25家發展商入標競投合作發展，下月8日截標。

遞增分紅由20%至50%

據了解，該局沿用過去慣用的簡單招標模式，向發展商招手。由發展商自訂競投項目的入標價，競投該項目，以價高者得。將來賣樓，則按該局規定好的分紅方式收取。其中該局擬定「大海壇」將來賣樓收益超過78億元，以住宅樓面計，即每方呎約逾1.5萬元，首2億元新增收益，該局可獲分紅20%，隨後2億元，獲分30%，如此類推；當超過6億元後，便獲50%分紅。「小海壇」同樣方式，不過可獲分紅界線的售樓收益為3.5億元，超過後首2000萬元獲20%分紅，當逾6000萬元後，便分一半。

此外，因「小海壇」屬首個需求主導項目，當時該局承諾會保留部分單位，讓被收購業主作原址換樓之用，故該局要求保留將來物業落成後的最低5層，約15個單位，而根據之前已擬定的原址換樓售價，實用呎價由\$8847元至\$9089元，予業主購買。至於大海壇項目，雖非需求主導項目，但該局也要求持有27個單位，相信是基於該局在同區有多個收購項目，所保留單位可作為其他項目的樓換樓之用。

根據資料，上述兩項目於上月底收意向書時，該局分別收到25份及27份意向書，現各缺兩家獲邀參與入標，但一衆內房企業如萬科置業、世茂房地產（00813）、佳兆業（01638）及越秀地產（00123）等則順利過關，或會成為港發展商的心腹之患。

發展商指小海壇效益小

「大海壇」規模較大，涉及3個相鄰地盤，總面積超過8萬方呎，除有5幢住宅及一個逾3.8萬多方呎商場外，還提供逾2萬方呎樓面作社會福利設施及社企經營之用，另亦有約1.6萬方呎休憩用地。至於屬單幢物業的小海壇項目，單位只約70伙，和約4300方呎商舖樓面。有發展商認為，「小海壇」規模太小，經濟效益很小。

另恒地（00012）或有關人士欲將西半山堅道芬芳大廈，重建為1幢約30層高住宅大廈，提供158個單位，不過，因高度超出所定限制，不獲規劃署支持。



深水埗兩重建項目基本資料

位置	海壇街／桂林街及北河街	海壇街229號A至G
地盤面積	80838方呎	4629方呎
商住樓面	597402方呎	39181方呎
住宅座數	5幢	1幢
單位數目	845伙	69伙
預計落成	2019-2020年	2018-2019年
市建局可享分紅界線		
遞增分紅比例	賣樓收益逾78億元 20%至50%	賣樓收益逾3.5億元 20%至50%
獲邀入標發展商	長實，新地，恒地，新世界，會德豐，信置，嘉華，嘉里，九建，麗展，南豐，永泰，永泰，香港興業，泛海，金朝陽，華置，莊士機，英皇，遠展，萬科，佳兆業，世茂，越秀地產共23家	長實，新地，恒地，會德豐，信置，嘉華，嘉里，麗展，南豐，永泰，泛海，百利保，華置，金朝陽，莊士機，英皇，遠展，萬科，佳兆業，世茂，越秀地產共25家

PARKSIDE周六賣188伙 天晉原價加推45伙反擊

講足半年的將軍澳大戰終姍姍來遲，兩大風頭躉THE PARKSIDE及新地（00016）天晉ⅢB今周正面火併。前者公布銷售安排，首批連加推共188伙鎖定周六盡推；後者原價加推45伙反擊。

將軍澳大戰終擦出火花，THE PARKSIDE已上載銷售安排，鎖定周六開賣，已發價單的188伙當日盡推，周五截票。市場消息指出，該盤累收近1500票，超額近7倍。THE PARKSIDE搶焦點，新地不甘示弱，天晉ⅢB原價加推反擊。副董事總經理雷霆表示，天晉ⅢB經過兩輪推售，累售逾140伙，近項目半數單位，當中已推出的10伙高層4房單位全部沽清，其中實用1118方呎的天晉海至尊售1873.3萬元，呎價\$17,600元，售價及價創項目新高。銷情持續熾熱，再加推45伙應市，基本上屬原價加推，售價純反映樓層及景觀不同，銷售安排將於稍後公布。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，天晉ⅢB新加推的45伙，1房及兩房佔25伙，3房及4房各佔14伙及6伙，當中10伙屬首次推出的首層住宅的平台特色戶，由96.2萬至1861.9萬元，呎價\$13,822至\$16,844元。另外，華懋九龍塘雲門30伙今日發售；嘉里（00683）九肚玖瓏山第二輪173伙繼續收票，首輪的復票將自動過戶。此外，中原營業董事李巍指出，西半山臻環35樓，實用1565方呎，連320方呎平台，剛售7355.5萬元，實呎\$4,700元，買家為內地客。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，據一手銷監局數字顯示，由9月29日佔領行動至今，共錄得約1855宗一手成交。佔領運動首周（9月29日至10月5日），部分大型新盤如天晉ⅢA、馬鞍山迎海星灣御及柏傲山等推售，銷情均不俗，賣出逾500伙，其後發展商擔心新盤銷情受佔領行動影響，減慢推盤步伐，往後數周主要集中銷貨尾單位，及至剛過去周六日才有全新大型項目沙田九肚玖瓏山推售，令一手成交量回升。10月份，一手成交量約錄1359宗，較9月份減少11%。陳永傑預料，隨着佔領行動轉趨緩和，發展商將加快推盤步伐，11月份將會是一手新盤推售高峰期，他預期11月份一手宗數有機會突破2000宗。

政府前年10月底推出買家印花稅（BSD）後，兩年收入接近100億元，應可填補因二手交投淡靜而流失的正常印花稅收益，庫房收入並未受遇市辣招影響而減少。

根據印花署最新資料顯示，由於BSD所涉條例修訂於今年2月才正式刊憲，政府正式入帳始於今年3月份，然於前年底推出後，已即開始徵收有關稅項，故今年3及4月份所收取BSD近29億元稅款，大部分是之前預繳之數。

然而，因為今年發展商全力以赴提供多種稅務優惠補貼買家入市，促銷旗下樓盤，令一手成交大增之餘，政府的BSD收入也按月數以億元計，過去半年已收取近38.4億元，其中上月便佔逾7.9億元，較前月再增18.7%。如由去年底政府引入該稅種後，至今已有近97.26億元收入，涉及5706宗個案。

此外，政府自2010年11月底推出額外印花稅（SSD），並於2012年10月推出加強版額外印花稅後，至上月止已累收約7.4356億元，涉及3811宗個案。不過，上月繳付SSD的個案只38宗，按月跌約31%，涉及收入約1006萬元，按月跌36.7%。

去年樓市受政府雙辣招影響，住宅及工商成交淡靜，全年住宅買賣登記只5萬多宗，整體也只7萬多宗，政府上財政年度來自物業買賣收入也有約182億元，較前年度跌約19%。不過，今年首10月住宅買賣登記已逾5.2萬宗，連工商已約12萬宗登記，因此今年來自物業收入的印花稅應會大增。

楊受成前妻1800萬沽美孚

在樓市辣招之下，二手盤源愈趨短缺，帶挈優質單位不斷破頂。市場消息盛傳，英皇集團主席楊受成前妻持有的荔枝角美孚新邨2期大單位，剛以1800萬元沽出，創屋苑入伙逾40年來造價新高。

市場消息稱，荔枝角美孚新邨2期百老匯街46號低層C室，實用面積1449方呎，建築面積1913方呎，4房間隔，向東南，雖然無海景，但同類大面積單位放盤罕有，所以最初開價達1880萬元，近日僅減價4%即獲買家以1800萬元承接，打破了同座高層凸海單位造出的1780萬元紀錄，創屋苑造價新高，折合實用呎價約\$12,422元，建呎\$9,409元。據悉原業主為楊受成前妻任漫齡及女兒楊珮詩聯名持有，二人於2007年12月以約1090萬元買入，帳面勁賺710萬元離場。

旺角商場拆售入場費50萬

市場資金充裕，大業主紛紛伺機拆售物業套現，資深投資者林子峰於「佔中」後以2.55億元買入的旺角彌敦道現時點In's Point商場，將重新包裝拆售，涉及約122個舖位，面積80方呎起，入場費用約50萬元，考慮提供首2年租金回報保證。

今年連番購入領匯旗下商場的林子峰，再下一城購入彌敦道530至544號現時點商場地下、1樓及2樓，實用面積約2.4萬方呎，當中包括122個舖位，面積由80至200方呎，涉約2萬方呎，其餘約4000方呎會暫作展覽用途。林將斥2000萬元把商場翻新，以玩具作主題，以配合現有租戶，對於商場內尚有約30個舖位仍未完成收購，林氏指現階段無意再作磋商。

中原（工商舖）商舖部高級區域營業董事黃東雄謂，現時點市值建築呎租100元，料本周內開價，大業主考慮提供2年租金回報保證。除了122個舖位外，用作展覽用途的4000方呎樓面已獲洽購。

資料顯示，林子峰今年已斥逾31億元入市，其中逾23億元為「佔中」之後入市，包括將軍澳翠林商場、上水天平商場及屯門兆麟商場等。他指出，「佔中」只是短期，不會帶來長遠影響，仍然看好本港零售市道。提到今年中買入的筲箕灣東熹苑商場、藍田興田商場及香港仔華貴商場及停車場樓面，他直言，該批商場停車場共涉約970個車位，正進行翻新工程，涉及費用約4000萬元，預料今年底前可陸續完工。

匯賢逾39億購重慶大都會廣場

為減低過分對北京東方廣場的依賴，匯賢產業信託(87001)宣布，擬收購和黃(00013)及長實(00001)旗下之重慶物業——大都會廣場及大都會商廈，涉及金額39.1億元(人民幣，下同)，作價較物業於今年8月底之估價41.04億元，折讓4.7%。根據協議，匯賢於收購後未來5個財年獲得不少於2.99億元的收入保證，該物業的回報率為7.65%。匯賢股價昨日升0.03元，報3.37元。

匯賢產業信託假設，若然重慶物業於整個截至2013年12月31日止財政年度已由其所擁有，估計可為其於上個財年之可供分派金額增加4.9%至13.24億元；每基金單位分派將增加4.15%至0.2557元。至於該財年的收益及租金相關收入為2.82億元，而保證收入之2.99

億元較其為高6.03%。

位於重慶的大都會廣場及大都會商廈，總建築面積為16.44萬平方米，折合每平方米的收購價為23,789元。

前者為樓高12層的購物商場（包括353個停車位），截至今年8月底止，購物商場的佔用率約92.5%，平均每平方米的每月租金為295元；每個停車位平均月收入710元。至於後者為樓高37層的甲級寫字樓，寫字樓佔用率為97.3%，平均每平方米的每月租金加商業服務費為120元。

匯賢表示，於收購後公司有意將「大都會廣場」改為「大都會重慶東方廣場」的新品牌，定位為旗下第二個「東方廣場」。匯賢又指，重慶之購物商場為

當地熱門購物商場，深受當地市民歡迎。

雖然匯賢打算以折讓價購入重慶物業，然而，根據2013年由另一獨立物業估值師的估值，截至去年12月底止該重慶物業的估值為25億元，較今年8月底之估價低64%。

匯賢強調，於兩個時段之估值的差價並非由於物業之市值實質的增長，而是基於不同的假設而所得。因此，若按去年12月底止之估值，匯賢的收購價乃高於物業的估值56.4%。

「植物漢堡」一年之後應市

由於人類偏愛肉類，但飼養禽畜的成本高效率低，在過程中消耗大量食物，導致糧食問題威脅着人類未來的發展。「超人」李嘉誠旗下維港投資有份投資的美國科技公司Impossible Food，研究從植物中抽取能組成牛肉的分子，製造出「植物漢堡」，解決糧食危機之餘，亦能讓人們不用放棄肉食的滋味。公司打算，「植物漢堡」之最終產品會於一年後推出。

過往有專家提議人類可改以進食昆蟲為主糧，不過由於不少人被昆蟲的外貌所嚇怕，食昆蟲當主餐至今仍只是一個口號。有見及此，為遷就大部分人的飲食習慣，研究從植物中抽取能組成牛肉的分子，製造出「植物漢堡」。據了解，目前仍在測試中的「植物漢堡」是由菠菜、小麥和大豆的分子組成。「植物漢堡」之所以有「肉味」是由植物內亦含有組成肉味的血紅素，不過其濃度較肉類低，故平日吃不出。故此，Impossible Food從植物中抽取其血紅素，並提高其濃度，組合出具肉味的「植物漢堡」。

維港投資發言人表示，Impossible Food亦有研究用植物的分子製造芝士、雞肉及豬肉。公司計劃當成功



▲圖為「植物漢堡」及「植物芝士」
大公報記者 王嘉杰攝



▲重慶物業——大都會廣場及大都會商廈外觀