

灣仔金鐘大廈流拍 歷來第5宗

底價8億 強拍過程沒有任何出價

本港商業市道已低迷幾年，令商廈價值下跌，發展商興建新商廈的意欲亦很低。港島在一個月內便連續錄得兩宗可重建商廈強拍的流拍個案。當中包括灣仔金鐘大廈，強拍底價為8.01億元，在沒有任何出價的情況下，成為歷來第5宗流拍。

大公報記者 樓向陽

由永倫集團收購的灣仔金鐘大廈，於2022年向土地審裁處申請強拍令，當時已持有該廈86.67%業權。該申請於月前獲批強拍令，其底價為8.01億元，並安排於昨日進行公開拍賣。

據了解，連永倫在內，沒有任何人士或公司按強拍程序領取拍賣牌號，現場亦未見有該公司的代表到場，拍賣官最後唯有宣布取消拍賣，成一個月內第2宗強拍流拍個案，亦是自強拍條例正式生效近25年以來，第5宗流拍個案。

樓價兩年跌11% 低於底價

根據該強拍令判書顯示，永倫尚餘3個單位未能成功購入，分別是A號地舖、D號地舖，以及地下入口大堂連1樓，該公司在遞交申請前後，曾4度

位於灣仔的金鐘大廈外觀。

大公報攝



出價收購，但價錢因應市況下跌而有所調整，如地下入口大堂連1樓，由2022年初的8400萬元，下降至去年底約6875萬元，減幅約18%；D號舖的減幅更近24%，由1630萬減至1240萬元。

另文件顯示，土審處今次批出的強拍底價為8.01億元，低於2年前申請時該廈近8.35億元的現況估值；然而，若計及乙類商廈的售價指數近年已跌約11.3%，即現價值只約7.43億元，低於今次強拍底價。

該廈約於1967年落成，現為1幢18層高附有零售樓面的寫字樓大廈。該廈地盤面積約4509方呎，土地現規劃為商業用途，地積比率達15倍，重建的商業樓面逾6.76萬方呎。

希雲大廈申延長強拍時效

另外，由金朝陽申請強拍的銅鑼灣希雲大廈，於上月17日進行強拍，但金朝陽基於本港房地產價值可能繼續向下調整，而該廈的重建估值只約21億元，低於24.25億元的拍賣底價，當日放棄競投，並於稍後正式向土審處申請延長強拍時效，並重估強拍底價。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，若小業主所持業權的價值較大，在下跌市中，更容易出現發展商棄投情況。而重新申請底價估值，需時不長，能貼近市況，減重拍再流標的風險。



▲由於無人出價競投，拍賣官宣布取消拍賣。

大公報攝

近年強拍流拍個案

拍賣日期	個案	底價	收購者
2020年11月16日	九龍城獅子石道73及75號	2.234億	寶聲集團
2021年7月27日	尖沙咀加連威老道61至73號	19.26億	鄧成波家族
2022年1月28日	尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓	8.123億	神秘財團
2024年4月17日	銅鑼灣希雲街2至30號及禮頓道128至138號希雲大廈	24.25億	金朝陽
2024年5月14日	灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈	8.01億	永倫集團

大公報記者整理

元朗新盤周六盡推213伙 663萬進場

【大公報訊】鐵路上蓋新盤銷售快馬加鞭。新地(00016)旗下元朗站頂The YOHO Hub II，鐵定已公布價單未推的213伙，於周六(18日)次輪「晒冷」。

新地代理總經理陳漢麟指出，The YOHO Hub II的1號、2號及3號價單待推的213伙，將於周六次全數盡推，包括107伙2房及106伙3房，折實663.57萬至1462.35萬元，折實呎價13484至18843元，折實平均呎價15640元，對銷情有信心。按定價計，整批單位市值約21億元，將於明日(16日)截票。

次輪銷售安排沿用首輪模式，繼續分A及B兩組揀樓，須購入1伙600方呎或以上3房單位、或購入2至4伙的買家，將納入A組，並優先揀樓。而該組

別將撥出20伙2房及58伙3房供認購。項目第8座「鳳凰樓層」全層10伙，其中9伙昨日(14日)向傳媒開放，第8座56樓C室，實用面積534方呎，3房間隔，向北可望及南生園，米埔自然保護區等的綠化環境，甚至可遠眺后海灣海景。

朗賢峯兩週內再度雙破頂

鷹君(00041)旗下何文田站上蓋朗賢峯在兩週內再錄雙破頂成交。鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，朗賢峯II A期以招標售出2伙。其中，第2座21樓A實用面積1432方呎，4房2套連工作間及洗手間間隔，遠眺海景，剛以4047.9萬元售出，呎價高見28267元，雙雙再創項目新高。項目至今累計有54伙招標成交。

恒地(00012)啟德HENLEY PARK剛上載銷售安排，落實周六推售5伙，實用面積250至392方呎，折實618.39萬元起，折實呎價23656元起。至於會德豐地產旗下啟德MIAMI QUAY I昨日再沽2伙，重售3日以來連售15伙，套現近1.7億元。



▲陳漢麟表示，The YOHO Hub II周六次輪推售213伙。

關於受理社會各界對國家開發銀行資產安全監督舉報的公告

國家開發銀行(以下簡稱「開發銀行」)成立於1994年，是國家出資設立、直屬國務院領導、支持中國經濟重點領域和薄弱環節發展、具有獨立法人地位的國有開發性金融機構。開發銀行以「增強國力，改善民生」為使命，緊緊圍繞服務國家經濟重大中長期發展戰略，籌集、引導社會資金，加大對重點領域和薄弱環節的支持力度，積極服務經濟社會高質量發展，致力建設成為世界一流現代開發性金融機構，為經濟社會持續健康發展提供有力的金融支持。

自2006年9月開發銀行公開受理來自社會各界的資產安全監督舉報以來，取得了較好效果。為進一步確保國有資產質量穩定和維護資產安全，有效防控金融風險，熱忱歡迎社會各界對開發銀行資產安全進行監督，對危害或可能危害開發銀行利益的行為進行舉報。

現就有關事項公告如下：

一、監督範圍

與開發銀行資產相關的法人及組織。包括開發銀行(含控股子公司)各類資產的項目客戶，為開發銀行資產提供各類擔保的客戶，以及開發銀行的管理資產所涉及的其他客戶等。

二、監督內容

(一) 利用虛假的信息或材料騙取開發銀行資金的行為。包括但不限於利用不真實或虛假的客戶信息、財務報表、項目情況等申報材料，騙取開發銀行資金等行為。

(二) 開發銀行客戶違反合同約定的行為。包括但不限於借款人或用人違反合同約定，擅自將項目資金挪作他用、侵佔、私分和轉移，或造成開發銀行重大損失，或存在其他違法違規使用等行為。

(三) 惡意拖欠或懸空開發銀行債務的行為。包括但不限於企業借資產重組、改制等重大經營事件，轉移和抽逃資金，逃避和懸空債務，以及其他惡意逃廢債務等行為。

(四) 提供虛假擔保或惡意轉移抵押物的行為。包括但不限於擔保企業利用不真實或虛假的財務報表、產權文件，通過辦理虛假登記等方式，為開發銀行支持貸款項目提供虛假擔保，以及惡意轉移抵押物等行為。

(五) 其他危害開發銀行資產安全的行為。

三、舉報方式

社會各界人士如發現上述情況，可採用書信、電話、電子郵件等形式，隨時向開發銀行反映或舉報。舉報人應提供具體的事實、依據或可查線索，並對舉報內容的真實性、客觀性負責，不得主觀臆測、捏造事實、製造假證、誣告陷害他人，否則須承擔法律責任。提倡實名舉報(提供個人或單位真實身份信息及有效聯繫方式的，視作實名舉報)，開發銀行依法保護舉報人的合法權益，對舉報人的相關信息嚴格保密。舉報人請勿重複舉報。

四、受理聯繫方式

1. 總行
來信地址：北京市西城區復興門內大街18號 國家開發銀行 審計舉報辦公室
(郵編：100032)

電話：010-68333171
E-Mail：jubao@cdb.cn

2. 分行
來信地址：香港中環港景街一號 國際金融中心一期33樓 國家開發銀行香港分行
審計部(郵編：00852)

電話：852-88309333
E-Mail：kehutousu@cdb.com.hk

五、此公告由開發銀行負責解釋，相關內容已在開發銀行官網予以公布特此公告。

國家開發銀行香港分行
2024年5月15日

荃灣租賃增7% 愉景新城租金漲一成

【大公報訊】本港住宅租賃市場提前進入旺季。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣區租賃活動升勢持續，5月份暫錄約75宗，較4月同期約70宗增加7.1%，區內指標屋苑愉景新城本月暫錄10宗租賃，由於租盤短缺，租金明顯上揚，其中9座低層A室3房單位，實用面積652方呎，租客剛遷出，火速以每月2.3萬元租出，實用呎租35.3元，而上手租客於2021年9月租金為2.1萬元，新租對比舊租反彈2000元或9.5%。據悉，業主於2021年3月斥952萬入市，租金回報約2.9厘。

美聯物業高級分區營業經理梁仲維說，荃灣海之戀9座中層C室1房戶，實用面積393方呎，獲內地專才以每月1.9萬元承租，實用呎租48.3元。

泓景臺放租一日 即獲承接

香港置業首席聯席董事謝啟源表示，長沙灣泓景臺5座低層E室2房戶，實用面積504方呎，享內園池景，業主以1.98萬元放租，短短1日即獲外區客洽詢，雙方議價至1.96萬元租出，實用呎租38.9元，較市價高約3%。據了解，業主於2023年

1月以785萬元購入單位，租金回報近3厘。豪宅租賃亦轉旺，美聯物業助理區域經理楊家俊表示，大潭陽明山莊4座極高層3房單位連車位，實用面積1468方呎，獲外籍租客承租，月租約7.4萬元，實用呎租50.4元。據了解，業主於2014年10月以3260萬元購入物業，租金回報約2.7厘。

中原營業額破紀錄 後勤派花紅

另一方面，樓市撤辣釋放市場購買力，地產代理收入水漲船高。中原地產香港住宅部3月份營業額逾7億元，創歷史新高，該行宣布全線後勤首季獲發0.4及0.6個月花紅，較去年首季升逾倍。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，北水湧港，中央大力支持香港旅遊業，近日股樓齊升，相信本港樓價將緊隨成交量增加而緩步上升，料今年上半年二手樓價升5%。

美聯集團亦宣布，向中央專業部門及前線文職派發0.5個月首季花紅。美聯集團副主席黃靜怡表示，撤辣後本港住宅價穩量升，首季一二手住宅成交共約1.51萬宗，按季升逾六成，預料次季挑戰1.62萬宗，按季再升7%。



九龍樂善堂
Since 1880 成立

鳴謝

本堂於五月十四日舉行二零二四年度總理就職典禮，荷蒙民政及青年事務局長麥美娟SBS太平紳士主持監督、致詞，並頒發委任書及各項證書；政府部門首長、團體代表、社會賢達及各界嘉賓指導，惠賜多珍，盛意隆情，至深銘感。謹佈謝忱，招待不周，敬希見諒為荷。

九龍樂善堂常務總理會

主席 莫文韜

副主席 李培基
副主席 溫文蕙
副主席 董麗滙

總理 常務

董志鋒 陳予宏 李健平 李聖根 彭志宏 梁志安 李聖濠

陳美燕 施金堆 陳健邦 關嘉游 黃嘉影 鍾子權 王凱瑜 廖鄭凱 廖偉賢 李敬恩