

晨光30年
供港奶源 國際品質

www.chengguang.com.cn

大公

經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpjj@takungpao.com

經濟新聞提要

■畢馬威唱淡銀行業前景B2
■日產續看好中國車市B3
■德國有限度救歐豬B4
■資本帳料五年內完全開放B7
■外管局：看空人民幣現象不明顯 ...B8

波鞋街商場值錢收12標書

大中小發展商傾巢而出 04年之後最旺

「梁十招」出台後首個招標的市建局旺角洗衣街（俗稱波鞋街）重建項目，無減發展商搶地熱情，項目極具價值的商場以及樓價只有更高的升勢，造就項目勁收12份標書，為2004年以來競爭最激烈的市建局項目。測量師指出，屯門新盤索價也達1萬元，估計波鞋街項目住宅每呎可賣1.8萬元。

本報記者 林惠芳

市建局今年「重頭戲」旺角洗衣街項目昨天截標，儘管項目招標條款限制較多，但挾地理位置優勢，項目的商業樓面價值甚高，昨天合共接獲12份標書，為04年9月深水埗保安道項目以來最旺場，若以18份意向書計，項目入標率達67%，反應非常理想。

據了解，除了長實（00001）、新地（00016）、恒地（00012）、新世界（00017）、信置（00083）、嘉華（00173）、南豐及會德豐地產等投地常客外，英皇（00163）、麗新發展（00488）及百利保（00617）等中小型發展商亦加入搶地戰，投地意欲非常進取，大部分均以獨資方式入標。

項目落成呎價最少萬八

昨天親身入標的麗新發展高級企業顧問華賢仕指出，該項目位置理想，即使商業樓面鎖定5年後才准出售，但財團出價已反映有關因素。該集團副總裁潘銳民透露，公司今次以獨資方式參與，認為項目可塑性甚高。

英皇國際地產高級物業主任施穎怡遞交標書時說，本港商業用地買少見少，波鞋街項目可以配合公司業務發展，遂以獨資方式競投。被問到市建局佔項目商業樓面的一半業權，她認為發展商出價已反映有關因素，提到5年後項目商舖出售時，集團會否競投，她直言現階段言之尚早。

有測量師分析稱，雖然項目的商業樓面價值甚高，但住宅售價亦絕不便宜，挾市區地利優勢，加上現時屯門新盤索價亦達1萬元，他相信隨着建築成本愈來愈高，洗衣街項目落成後每呎售價最少1.8萬元。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，本港市區舖位難求，位處商業零售傳統旺區的地舖更加渴市，而旺角洗衣街項目零售部分價值較高，遂吸引12財團入標競逐。他預計，項目市值約36.67億元，其中住宅部分每呎地價約7200元，商舖每呎地價約4.38萬元。

測量師估值最高為60億

中原專業服務總裁黎堅輝則說，市建局保留項目



▲旺角洗衣街項目鳥瞰圖

旺角波鞋街項目資料	
位置	洗衣街、奶路臣街及花園街交界
佔地	26,673方呎
可建樓面	240,059方呎
商業樓面	53,346方呎
住宅樓面	186,712方呎
單位	290伙（一半實用面積501方呎或以下）
預計落成	2017至2018年
招標條款	市建局保留商業樓面一半業權，項目商業部分首5年只供出租，住宅銷售收益達23.8億元以上需與市建局分紅。

商業樓面一半業權，加上項目住宅銷售收益達23.8億元以上，發展商需與市建局分紅，為保存體育店舖的地區特色，商業樓面亦需出租5年才可出售，以上的限制影響項目估值，預計每呎樓面地價1.15萬元，估值27.5億元。

洗衣街項目佔地約2.67萬方呎，商業樓面佔約5.33萬方呎，分布在最低3層，擬打造為體育用品城，住宅樓面則約18.67萬方呎，將建290伙，當中半數單位實用面積必須少於約501方呎。測量師對項目估值意見分歧，介乎25億至60億元不等。

新世界代表

英皇代表

會德豐代表

新地代表

信置代表

恒地代表

麗新代表

市建局5大最受歡迎入標項目

年份	項目	標書數量	中標發展商	落成樓盤
2004年8月	深水埗福榮街及福華街	16份	信置	海峯
2004年5月	灣仔莊士敦道	14份	嘉華	嘉薈軒
2004年4月	荃灣楊屋道	14份	信置	御凱
2004年9月	深水埗保安道及順寧道	13份	新地	豐盛居
2012年9月	旺角洗衣街	12份	--	--

陳振聰3.8億元沽楠樺居

千億爭產案主角陳振聰敗訴後近乎輸身家，債台高築下被迫變賣寶貴風水屋「撲水」救命。市場消息盛傳，陳振聰落實以3.8億元售出寶雲道楠樺居，較原先放盤價5.5億元明顯狂撈，據傳買家為近年活躍於本港樓市的北京合康變頻董事長劉錦成。

楠樺居原索價為5.5億

陳振聰發跡地寶雲道楠樺居地皮早前委託測量師招標出售，招標期間吸引多個富豪問盤，並成功於昨日截標時以3.8億元沽出，以地盤可建樓面1.6萬方呎計算，每方呎地價約2.38萬元，貼近同區麵包價，亦與長實（00001）去年以116.5億元投得的鄰近波老道地皮，樓面呎價約2.6萬元相若。寶雲道16號楠樺居為陳振聰及其妻子譚妙清的舊居，1993年陳氏家族以公司名義以4928萬元買入，打造為獨立屋，2009年在爭產案期間拆卸重建，雖然地皮隨着市況升價十倍，唯陳「等錢使」，地盤亦一減再減減價沽，由原初叫價5.5億元再減至4億，最終以3.8億元易手，減幅達30%，過去19年間帳面雖勁賺3.3億元或6.7倍，但套回的現金卻未夠償還5.5億元的巨債。

世紀爭產案中陳氏被判敗訴，單是支付勝方華懋基金的訴訟費及欠稅等債項，如雪球般滾至5.5億元。打官司期間已數度變賣旗下資產，名下位於將軍澳及麥當奴道的物業早前亦被入稟「釘契」。

逸瓏單位售逾億创新高

最值錢而又可即時變賣套現的只剩楠樺居，自去年12月高院把物業「解凍」後即時放售，惟當時無人吼，陳背城借一把物業抵押予新世界財務資借貸解困，但卻食檸檬，無計可施下惟有委託韋堅信測量師行招標出售，最終亦成功變賣稍緩燃眉之急。該地現規劃為「住宅（丙類）1」用途，地盤包括兩個地段，其中內地地段第2304號面積約8000方呎，另地段伸延部分面積7447方呎，合共15447方呎；地盤可重建樓面約1.6萬方呎，可興建樓高4層包括停車位的獨立大屋。

同時，昨日豪宅市場「熨熨熨」，除陳振聰風水屋去向受關注外，豪宅市場連環破頂兼投資者狂掃貨。市場消息指出，1名本地客連環購入信置（00083）九龍塘逸瓏兩伙，共涉資1.92億元，分別3座9及10樓A室，面積3012方呎連715呎平台，以及3097呎連1968呎平台及泳池，9樓作價8644.5萬元，呎價2.87萬元，而10樓作價1.058億元，呎價3.4萬元，10樓成交價及呎價同創九龍塘分層戶史上新高。

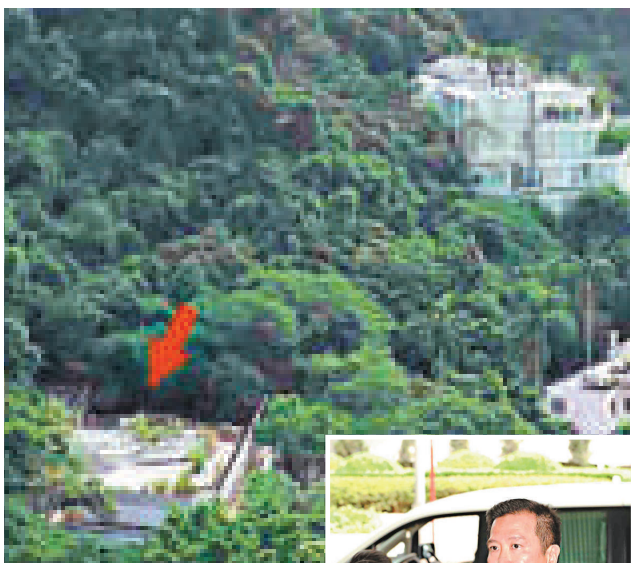
港人億元掃加冕臺9伙

此外，永泰前晚突擊推出的西半山加冕臺住宅，走勢凌

厲，市場消息傳出該項目單位面積細售價吸引，正所謂「細細粒容易食」，過去兩日預留情況理想，共約50伙獲預留，最少5宗大手成交，包括1名港人斥近億元掃入3層低層共9伙，呎價2.1萬元；另有內地客斥約3700萬元掃入中層3伙；另有內地客斥3000多萬掃入2層30樓以上共6伙，呎價高見2.6萬元。

加冕臺總共77伙，單位面積由420至564方呎，以呎價2.1萬元計，入場費約882萬元，比起屯門瓏門入場費過千萬元相當吸引，據悉發展商計劃下周開放示範單位及開價。

另土地註冊處資料顯示，長實中半山君珀29、30樓A室複式戶，面積3866方呎，以1.88億元易手，呎價約4.86萬元，創中半山新高呎價紀錄，與之前盛傳的5萬元相差約1400元。登記買家為高源投資有限公司（FIRST CONCORD INVESTMENT LIMITED），公司董事為田淑珍（TIN SHUK CHUN）。資料顯示，田淑珍去年曾斥資4202.6萬元購入太古西半山蔚然1伙中層戶。



▲紅色箭嘴所指位置為陳振聰狂撈30%變賣楠樺居現址

►寶雲道16號楠樺居為陳振聰（右）及其妻子譚妙清的舊居



迎海首批超購2.3倍料套23億



新地（00016）屯門瓏門開賣後，輪到恒地（00012）牽頭的馬鞍山迎海上陣，發展商引述經紀稱項目已獲逾1100張入票，反應熱烈，對樓盤銷情信心爆棚，料明日開賣的330伙可近沽清，套現23億元。

恒地營業部總經理林達民表示，迎海截至昨天共推8批單位涉及330伙，平均呎價約8800元，個別單位因應景觀樓層作出輕微調整，整體仍屬原價加推，因應市場反應熱烈，林引述經紀稱該盤至今已接獲逾1100個登記，相對首批60伙超額17倍，若然以可供發售的330伙計，則超額2.3倍，對該盤銷情充滿信心，預計330伙明日可近沽清，沽清可套現23億元。

恒地申強拍土瓜灣舊樓

發展商積極透過收購舊樓增加土地儲備，恒地（00012）持有逾九成業權的土瓜灣馬頭圍道196至202號舊樓，獲土地審裁處批准強拍，底價2.39億元。

有沙中線基建概念的土瓜灣區繼受發展商垂青，區內舊樓併購不斷。其中恒地持有逾九成業權的土瓜灣馬頭圍道196至202號舊樓，昨獲土地審裁處批准強拍，底價為2.39億元。恒地去年申請強拍時，已收購馬頭圍道196、200及202號85.71%至96.43%業權，馬頭圍道198號業權已全數集齊。據了解，恒地目前亦已集齊馬頭圍道200號100%業權。

資料顯示，是次獲批准強拍的馬頭圍道196至202號，在去年6月由國達發展有限公司向該處申請強拍。國達發展有限公司董事包括李家誠及李鏡禹等人，其登記地址為中環國金中心2期恒地總部。早前恒地曾透露，項目佔地約4000多方呎

他又稱，1100個登記中，內地客只佔約6至7%，大部分來自沙田及馬鞍山區；至於水晶玻璃戶推出後市場反應不俗，查詢者衆，過去兩日接獲數十個查詢，稍後會推介地下花園及多廣角露台兩類特色戶。

他續說，稍後會陸續加推應市，不排除有機會調高售價，加幅待定。此外，該盤獲恒生銀行提供一站式按揭服務。

至於瓏門銷情，今日續推舊貨為主，故銷情未見大躍進，消息指瓏門前晚約沽58伙，昨日再沽4伙，包括一名前日斥2200多萬掃入兩伙的投資者，再添食購入1伙3座G室，前後動用約3000萬元。

，可建樓面逾3.5萬方呎，將發展為商住物業。據了解，是次獲批准強拍的大廈樓齡逾50年，其中馬頭圍道196至198號為樓高7層的商住大廈，在1957年入伙；另馬頭圍道200至202號同樣為樓高7層的商住物業，在1958年入伙。

住宅摸貨僅7宗幾近絕跡

此外，額外印花稅推出以來，住宅短炒幾乎絕跡，反映短炒情況的摸貨宗數長期處於極低水平。香港置業分析稱，上月本港僅錄得7宗住宅摸貨註冊，若情況持續，今年摸貨註冊量將不足80宗，創有紀錄新低。政府自2010年11月推出住宅額外印花稅措施以來，住宅市場炒家幾乎絕跡。港置高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處資料，8月份本港僅錄7宗住宅摸貨成交註冊，雖然數字較7月份的3宗有所上升，但已連續10個月處於不足10宗的極低水平。

◀林達民（右）有信心迎海暢銷，昨日邀得恒生銀行抵押貸款業務主管爾宗祺為迎海提供按揭一站式服務