

新世界擊退11競爭者

波鞋街重建 棄豪宅包裝

位於核心消費地段、一眾發展商爭崩頭競逐的市建局旺角洗衣街（俗稱波鞋街）項目，最終由新世界發展（00017）擊退11個財團投得，為集團首奪市建局項目。新世界表示，該項目位於旺角罕有的黃金地段，勢成區內全新地標，但不會以豪宅包裝。地產界人士估計，挾尖沙咀名鑄效應，住宅落成後每呎索價可逾1萬元。

本報記者 林惠芳

新世界發展宣布，成功投得市建局旺角洗衣街重建項目，集團一向採取穩健的策略，有計劃地增加土地儲備，今次為集團繼尖沙咀名鑄後，再次與市建局合作發展項目。

住宅290伙半數限呎戶

新世界發展執行董事及聯席總經理陳觀展認為，洗衣街項目位於旺角罕有的黃金地段，聞名國際的「波鞋街」具有極高的品牌效應，而且項目內的商業樓面逾半需出租予運動用品商戶，對本港旅遊業具有非常好的推動作用。他又謂，項目完成後提供約290個住宅單位，當中約一半單位為限呎戶，公司不打算把項目以豪宅包裝，以迎合市場上車需求。

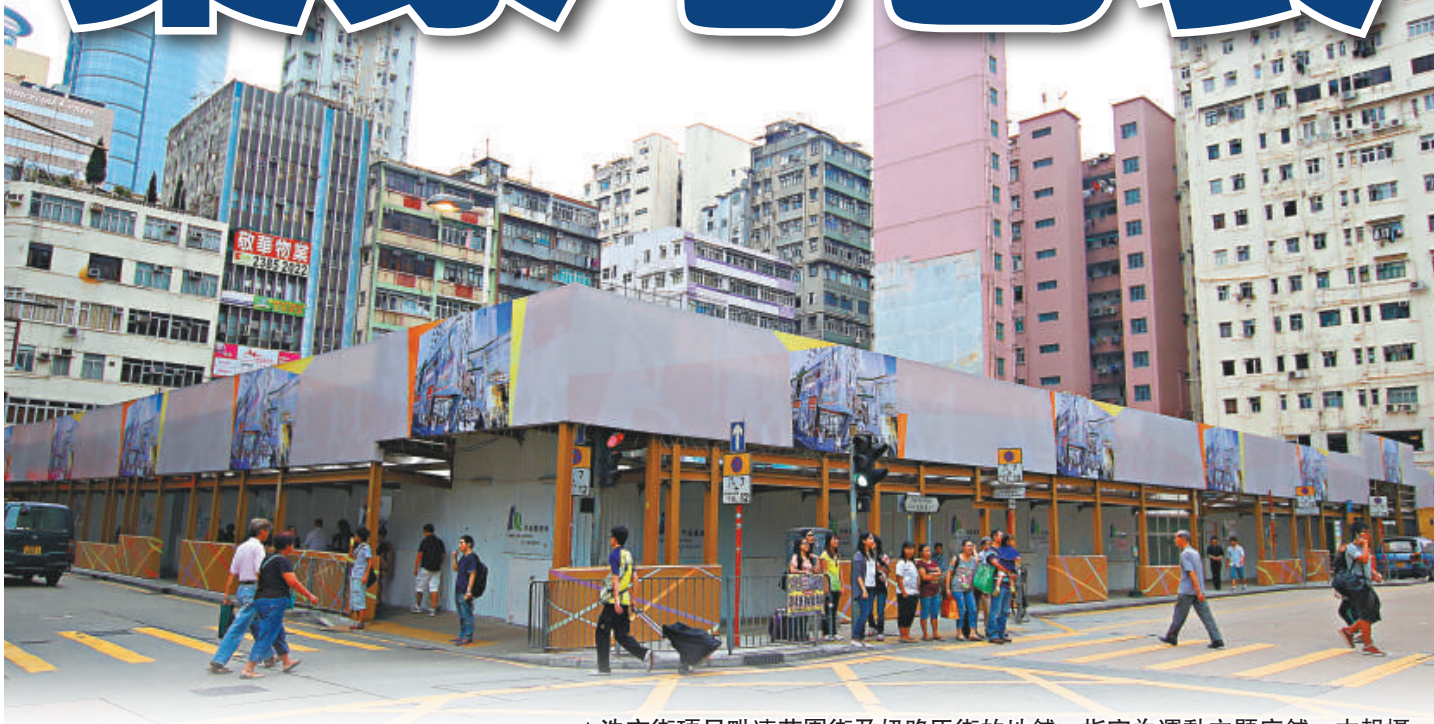
雖然市建局不肯透露中標價，但地產界人士分析稱，旺角洗衣街項目入標數目達12份，為2004年以來競爭最激烈的市建局項目，在眾多競爭對手下，一向罕有競投市建局項目的新世界發展，今次能夠擊敗長實（00001）、新地（00016）及恒地（00012）等多支勁旅，反映該集團非常看好波鞋街項目前景，不惜出高價入標。

事實上，今次為新世界首度成功競投市建局項目，該集團對上一次與市建局合作，乃尖沙咀四街重建項目名鑄，因為新世界持有項目逾70%業權，當年透過參與「土發」的業權參與計劃，合作發展該項目（另見副稿）。

高緯環球大中華區評估及諮詢部董事張超楚表示，該項目位於核心地段，住宅落成後呎價必逾1萬元。據招標條款訂明，項目將來出售住宅時，若實樓收益超過23.8億元，即每方呎價逾1.275萬元時，市建局便可獲分紅，首1億元得20%，次1億元得30%，第3個1億元為40%，之後一律為50%。

項目商業樓面五萬餘呎

洗衣街項目佔地約2.67萬方呎，總可建樓面逾24萬方呎，住宅約佔18.67萬方呎，計劃提供約290伙，當中半數單位必須為實用面積500方呎以下。項目的商場樓面約5.33萬方呎，市建局持有一半業權，首5年與發展商共同營運，期後再把整個商場招標。位於部分洗衣街、奶路臣街及花園街，位處以體育用品店鋪雲集而得名「波鞋街」的旺角區。



▲洗衣街項目毗連花園街及奶路臣街的地舖，指定為運動主題店舖 本報攝

十二年前合作建名鑄

新世界（00017）早於12年之前與土地發展公司（市建局前身）合作，發展尖沙咀河內道四街重建項目，在籌劃逾10年間，樓市經歷了科網爆破、沙士及金融海嘯，項目有幸於2009年落成，成為區內地標「名鑄」，當年首批住宅呎價達1.73萬元。

名鑄為1幢集商場、酒店及住宅於一身的「三合一」綜合發展項目，基座6層為商場名為K11，以藝術品味作主題，4至24樓為凱悅酒店，27樓至67樓全屬住宅名鑄。

翻查資料，名鑄前身為尖沙咀河內道四街重建項目，屬於首個採用業主參與計劃的重建項目，土地發展公司早於1998年正式出價收購，由於新世界集團早於多年前已在該區進行舊樓併購，所以在土發提出收購之時，該集團已持有項目近70%業權，土發便與新世界發展達成合作協議。

該項目規模最初佔地約8.1萬方呎，直至2011年，新世界成功併購地盤毗鄰的新雅圖酒店，令重建規模擴大近10%至9

萬平方呎。

市建局花了超過14年時間籌劃名鑄項目，由1998年亞洲金融風暴、2001年科網熱潮爆破、2003年沙士以及2008年金融海嘯，樓市經歷多番挑戰，名鑄終於在2009年8月樓市回升時誕生，首批住宅66伙單日沽清，平均呎價達17363元。現時名鑄仍有部分一手貨尾待售，以特色戶主導，例如高層逾5200方呎單位，呎價超過4萬元。



▲新世界與市建局早於10多年前合作發展尖沙咀名鑄

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
入標數目	12 份
中標發展商	新世界發展
項目估值	25 億至 60 億元

迎海加推36伙 瓏門提價2%

新盤銷情大收旺場，發展商亦全速推盤。恒地（00012）等發展的馬鞍山迎海，發展商昨加推36個單位，平均呎價9820元。新地（00016）屯門瓏門昨亦加推26伙全屬3房戶，平均呎價8077元，較之前加價2%。

同時，恒地新盤推售步伐亦加快，深水埗曉尚最快可於日內公布價單，發展商意向呎價約1萬元，若以面積370方呎的1房戶計算，入場費約370萬元。

另市傳長實（00001）荔枝角道項目會在月底前命名，並在下月開售。

QE3推出加上發展商貼市價推盤，剛過去的周末新盤銷情大旺，發展商推盤步伐亦未有放慢。

消息稱，恒地深水埗大埔道新盤曉尚

，最快日內公布價單並隨即開售。該盤合共有138伙，採1梯5伙設計，單位面積約370至900方呎，市傳發展商意向呎價1萬元，估計入場費約370萬元起。發展商會在今日向傳媒介紹項目資料。

荔枝角道項目900萬進場

另有市場消息透露，長實荔枝角道873號項目，發展商會在本月底前正式命名，有機會在10月底前開售。據了解，項目共提供286伙，單位面積由683至1300方呎不等，市傳發展商意向呎價約1.3萬元，推算入場費900萬元以下。

至於已開售的新盤方面，恒地等發展的馬鞍山迎海，發展商昨加推36個單位，平均呎價9820元。據價單顯示，該

批單位包括1座B、F、G室，以及2座C、F、G室，訂價由553.3萬至1280.9萬元，呎價則由8540至11651元。新地屯門瓏門昨亦加推26伙，全屬3房單位，面積772或777方呎，平均呎價8077元，較之前加價2%，入場費605.21萬元，呎價7840元。

由信置（00083）等發展的白石角溢珉，天賦海灣，新價單今日起生效，買家加價前趕入市，過去三日共沽20伙。據了解，發展商見銷情理想，考慮在本周加推單位迎接黃金周長假期買家，加推單位有機會加價1至3%。

另外，新世界（00017）沙田溱岸8號，昨錄5宗一手成交，該盤開售至今累沽約750伙，涉68億元。



▲市傳長實荔枝角道873號項目會在本月底前命名 本報攝

梁朝偉沽威靈頓街舖賺5000萬

近日娛樂圈掀起買舖投資熱，不過數年前已入市的影帝梁朝偉卻反其道而行，出貨套現離場。市場消息透露，梁朝偉新近以作價7950萬元，沽出中環威靈頓街73號地舖，持貨短短4年多，帳面勁賺超過5000萬元，賺幅高達1.76倍，新買家在市場盛傳為資深投資者「物流張」。

不少影星近期紛紛買磚頭保值，不過早在數年前低位入市的名人卻選擇沽鋪套現，賺錢離場。市場消息透露，影帝梁朝偉新近以作價7950萬元，沽出威靈頓街73號地舖。據了解，該舖位面積約800方呎，另連600方呎閣樓，未計閣樓成交呎價達13.25萬元。

梁朝偉在2008年3月斥資2880萬元向投資者「玩具鄭」鄭躬洪購舖，以此計算梁在短短4年間帳面大賺5070萬元，舖位升值1.76倍。市傳新買家為資深投資者「物流張」，以舖位現時月租8萬元計算，回報率料只有1.2厘。

據了解，梁朝偉投資物業並不活躍，對

上一次要追溯到2010年，當時梁朝偉以3236萬元，沽出持貨20年的西貢海天灣洋房，勁賺2736萬元；其後再以6038萬元購入淺水灣海峰園頂層連天台B室。其妻劉嘉玲之前接受訪問時曾指梁朝偉沒興趣撈樓，又指梁的物業可能不及她多。

近日不少娛樂圈中人均看好舖市前景紛紛入市，當中中環區尤受追捧。例如藝人謝霆鋒在7月便以1.17億元向資深投資者羅家寶買入中環擺花街26號地舖，其老闆楊受成亦在6月斥9120萬元購入擺花街28號地舖，再轉贈予謝霆鋒。另外，同屬英皇藝人的歌手古巨基，則在5月份斥5400萬購入擺花街22號地舖。

雖然舖市前景看俏，但亦有名人趁市旺沽貨，其中玄學家蘇民峰在今年7月沽出中環結志街10號地舖連閣樓，成交價4700萬元。

蘇民峰在2004年9月以1350萬元購入結志街10號全幢物業，2005年已沽出樓上5層住宅，連同今年7月沽出的地舖，賺4210萬元。

教會2.65億購城市花園平台舖

舖價越升越有，教會亦斥巨額購入舖位。近日基督教宣道會香港區聯會斥資2.65億元，購入北角城市花園商場第4至6座地庫及平台舖位，成交呎價約8800元。

土地註冊處資料顯示，北角城市花園商場第4至6座地庫及平台舖位，在本月初以2.65億元成交，以舖位面積超過3萬方呎計算，成交呎價約8800元。

新買家為基督教宣道會香港區聯會有限公司，公司董事包括畢德富、陳茹九、張美薇及范國光等人；上業主則早在1987年一手向發展商購入舖位，當年作價6428萬元，是次轉售帳面獲利逾2億元，舖位升值逾3.1倍。

據了解，近期舖價上升，市場亦錄得一些過往甚少買舖的機構入市，其中，香港兒童合唱團在5月便斥1.5億元購入大角咀形品，星寓1至2樓兩層舖位，成交呎價約6000元。另外，資金流向北角等舖價



▲陳欽玲預計，奧海城9、10月的營業額可達3.1億元，較去年同期升15%

奧海城

apm料黃金周營業額升15%

中秋節假期及十一黃金周將至，各大商場各出奇謀爭客。其中信置（00083）大角咀奧海城斥350萬元，與本地設計品牌G.O.D.住好啲推出藝術展，料今明兩月營業額將按年升15%；另新地（00016）觀塘apm則投放220萬元作中秋及黃金周推廣，推廣期間營業額料可按年升15%至20%。

各大商場各出奇謀爭客。信置旗下大角咀奧海城商場今年中秋及十一黃金周，將斥資350萬元，與信置藝術及本地設計品牌G.O.D.住好啲推出「燈燈燈燈——香港地道街市之旅」藝術展，以獨特的「街市燈」與全港市民迎接中秋。信和集團租務部總經理陳欽玲預計，奧海城9、10月的營業額可達3.1億元，較去年同期升15%。

為吸引更多內地旅客於中秋前夕到訪購物，奧海城在9月中起以應節月餅作免費迎新禮物，另亦在奧海城將於國慶8天假期提供免費跨境購物專車。

另外，新地代理租務總經理馮秀炎表示，今年觀塘apm將舉辦「apm中秋國慶人型燈籠展」大型推廣計劃，邀請本地著名人型設計單位Toy2R、聯同美國世界級塗鴉大師Gary Baseman，為apm搭建佔地3000方呎的巨型燈籠陣。馮秀炎稱，今年apm中秋國慶宣傳推廣費達220萬元，較去年升10%。

馮秀炎預料，一連21天中秋國慶推廣期（9月17日至10月7日），該商場人流可達600萬，較去年同期升10%至15%；生意額則可望升至1.5億至1.7億元，較去年同期升15%至20%。

東堤藉QE3呎價新高6475元

二手破頂潮持續，尤以細價屋苑最頻密，東涌東堤灣畔一個2房單位，新近反價8萬元至518萬元沽出，折合呎價達6475元，創屋苑分層單位新高。

中原地產助理分區營業經理鍾慧儀表示，QE3出台後，二手業主更趨心雄，東涌東堤灣畔7座高層C室，面積800方呎，屬2房間隔，反價8萬元至518萬元沽出，呎價6475元創屋苑分層新高，買家為外籍用家，原業主於2001年6月以236萬元購入，帳面獲利282萬元。

火炭居屋穗禾苑亦創新高。世紀21陽光物業區域經理陳世民表示，火炭穗禾苑G座極高層11室，面積703方呎，獲換樓客以348萬元承接，呎價4950元，創屋苑同類單位97後新高。

中原地產分行經理黃裔材說，九肚山松翠小築首得9月份首宗成交，呎價創新高。該成交為A座頂層連天台，面積1097方呎，成交價910萬元，平均呎價8295元，創屋苑呎價新高。

此外，天后莊苑亦刷新高價。世紀21北山地產助理客戶經理彭志偉表示，莊苑高層C室，面積544方呎，2房間隔，享煙花海景，以658萬元獲外區上車客購入，呎價12096元，創同類型單位歷史新高。

除高價外，買家擔心遲買更貴，不惜追價入市。香港置業營業經理李冠超表示，紅磡海逸豪園有買家追價30萬元入市，單位為17座中層F室，面積749方呎，望內園景，以680萬元沽出，平均呎價約9079元。

屯門豐景園亦挾新盤效應，獲買家追價入市。祥益地產分行主管巫嘉露表示，豐景園4座低層4室，面積489方呎，2房間隔，原業主放盤僅2小時，便速獲4組聯樓客視察單位，其中2組即時還價競爭，買家為免錯失置業良機，更主動加價3萬以213萬成功打動業主，成交呎價為4356元。



▲近月娛樂圈掀起買舖投資熱，不過數年前已入市的影帝梁朝偉卻出貨套現離場 資料圖片