

大叻報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao
www.takungpao.com

2013年1月
24 星期四
壬辰年十二月十三日
第39286號 今日出紙三疊十張 零售每份六元

中國忠旺

全球領先的交通運輸工業鋁型材研發製造商
產品應用於交通運輸、機械裝備製造及其它行業

忠旺行謹上茶銘材
遠承年越 引領未來

責任編輯 邱家華
美術編輯 馮自培

荃灣地價飆 五年漲逾倍

新世界夥萬科34億奪西站六區

荃灣西站壓軸一幅地皮——六區(TW6)，爆冷由新世界(00017)與「過江龍」內房龍頭萬科聯手，撼贏7個「地頭蟲」以超級高價34.35億元摘得，每呎樓面地價5088元，比長實(00001)半年前投得的鄰近荃灣五區灣畔地價高出18%，較5年前批出的毗連荃灣七區地價更漲逾1倍，貴絕荃灣區。市場人士表示總投資額約60億元，落成後海景單位呎價可達1.2至1.4萬元。本報記者 林惠芳 陸香明

《施政報告》後首幅截標的地皮，結果出人意料，擔任招標代理的港鐵(00066)表示，新世界發展及萬科置業(香港)合作奪得荃灣六區限呎地。據了解，新世界發展佔項目80%權益，其餘20%由萬科持有。新世界發展執行董事兼聯席總經理鄭志

剛表示，對今次成功投得荃灣六區項目非常高興，認為價格合理，發展潛力優厚，合乎集團穩健發展及計劃地增加土儲策略。

鄭志剛直言價格合理

他續說，集團與萬科首次合作，成功投得該項目，實為一個好開始，萬科為內房龍頭企業，集團亦是最早進入內地的香港地產商，旗下新世界中國(00917)在內地擁有品牌優勢，透過今次合作，他預期兩間公司建立的戰略合作夥伴關係，在內地和香港將有更多合作機會。萬科集團總裁郁亮表示，非常高興與新世界發展合作，相信透過相互的品牌效應，能增加市場份額，加強發展優勢。

荃灣六區每呎地價達5088元，不但較長實半年前投得的五區灣畔地皮，每呎地價4309元貴18%，較長實5年前摘下的荃灣七區首幅地皮七區、每

呎地價僅2385元大漲1.1倍，升幅驚人，除反映地價上漲外，更意味中資對本港樓市前景看俏，不惜夥拍本地地產商進取搶地。

不過，新世界強調，地皮位置優越，前臨海濱，毗鄰港鐵荃灣站，更屬荃灣最後一幅擁有廣闊海景的純住宅用地，十分罕有及珍貴，何況該地屬純住宅，與以往批出的荃灣西商住用地難作比較，綜觀將軍澳地價

亦節節上漲，該集團認為今次投得的六區地價合理。

測量師指出，若連同建築費、利息成本及最少20%利潤，六區住宅落成後呎價最少1萬元，若以同區二手屋苑呎價約8000元計算，該盤落成後叫價1萬元呎亦有捧場客。

長實海濱王國遭切割

荃灣六區限呎地一直被視為長實志在必得，項目位於長實旗下的荃灣五區灣畔和荃灣七區之間，今次被新世界夥過江龍爆冷奪得，令長實海濱王國被切割。荃灣六區佔地約14.8萬方呎，總樓面80.4萬方呎，可建2幢共894伙，項目設有多項限制，其中520伙實用面積少於538方呎，更不准建特色戶，發展商須於項目內興建1幢12.92萬方呎的公眾體育館，所以住宅樓面僅佔67.5萬方呎。鑑於項目設有多項條款，所以測量師估值僅26.4億至29億元，現時中標價比估價上限高出18.4%。

附近一帶二手呎價介乎7000餘至近萬元，荃灣六區逐步成形，預計上址落成後呎價將達1萬元起，市場人士更認為，海景單位呎價可高達1.2萬至1.4萬元。



荃灣六區地皮(黃線)

新世界夥拍萬科以34.35億元投得地皮，每呎樓面地價5088元



萬科 新世界

何文田豪宅王招標試水溫

政府頻頻推地，繼輕鐵天水圍天樂站上蓋今日截意向後，屯門掃管笏第56區限量地亦於明天截標，連同明天起招標的何文田豪宅地王，政府短期內已有3幅地皮出籠，迎合不同發展商胃口。測量師稱，何文田常樂街地王為買家印花稅(BSD)後首幅市區豪宅地皮，勢成豪宅後市試金石。

港鐵(00066)天水圍天樂站上蓋項目今日截意向書。項目不設限呎數量等元素，住宅樓面約90萬方呎，商業樓面2207方呎，可建約1500伙，市場估值29億元起。美聯測量師行董事林子彬表示，相信會吸引不少大型及中型發展商參與，他估計項目樓面呎價為2250元，地價為22.09億元。

屯門掃管笏第56區限量地緊接明天截標，項目佔地約29萬方呎，總樓面37.8萬方

呎，限建最少460伙，上限480伙。中原測量師行執行董事張競達表示，掃管笏住宅地興建中小型單位，可配合區內需要，預計對發展商入標意欲影響不大，他估計每呎地價約4000元，市值約15億元。

今年首季賣地計劃頭炮——何文田住宅地及東涌商業地，明年亦一併推出招標，3月18日截標。張競達表示，何文田常樂街與常盛街交界豪宅地，佔地25.9萬方呎，最多可建樓面114.2萬平方呎，指定作私人住宅用途。他預計該地樓面呎價9000元，估值約103億元，成百億地王。

萬科在港業務開枝散葉

內房龍頭萬科早至去年已為「走出去」作好連串部署。去年先收購本港南聯地產借殼上市，並改名萬科置業海外，作為擔當在港大展拳腳的旗艦角色，上月更申請由B轉H來港上市，務求由紅轉藍，藉此打開另一條集資渠道，明顯是為集團開枝散葉鋪路。

萬科是次以「過江龍」身份牛刀「大」

試，「仔住」會豪情壯語要再打入本港五大發展商的新世界這枝「盲公竹」，首度出擊一扑即中搶贏荃灣六區地皮，雖則上址非荃灣最關鍵性的地皮，但成功憑上址作踏腳石打開進軍香港地產之門，作為內房龍頭的萬科絕非浪得虛名，相信未來將會動作多多，活躍程度或不比老牌商號的中海外遜色。

港鐵荃灣西站六區項目招標結果

總樓面	80.4萬方呎 (住宅67.5萬方呎)
伙數	894
地價	34.35億元
每呎樓面地價	5088元(純住宅計)
中標財團	新世界、萬科

荃西四項目提供6000伙

荃灣西站共4個上蓋項目經過5年招標終全數批出，合共提供接近6000伙，成為區內住宅新供應重鎮，其中長實牽頭的荃灣七區環宇，料會在年內登場。隨着新區逐漸成形及配套改善，市場料將來這些上蓋項目單位呎價動輒萬元。

荃灣市中心一帶的物業多為舊樓，除市區重建項目萬景峯外，該區多年來大型新住宅項目甚少。不過隨着荃灣四區上蓋項目全數批出，單位數目多達5940伙，料填補區內供應不足。

其中，由長實及南豐於2008年投得的七區項目，已命名為環宇，料可在年內登場，成為荃灣西站首個上蓋項目。資料顯示，環宇由7幢物業組成，以兩房及3房單位為主，分層戶面積介乎650至1200方呎，全盤提供1720伙。

另外，去年荃灣五區城畔由華懋投得，一度流標的灣畔部分亦終由長實投得，兩個項目將分別提供942及2384伙。隨着新區逐漸成形及配套改善，市場料將來這些上蓋項目單位呎價動輒萬元。

荃灣物業呎價

1. 荃灣廣場呎價6493元
2. 荃灣五區灣畔，長實去年以96.31億元投得，每呎樓面地價4309元
3. 荃灣五區城畔，華懋去年以26億元投得，每呎樓面地價3124元
4. 萬景峯呎價9476元
5. 御凱呎價9900元
6. 爵悅庭呎價7514元
7. 荃灣七區，長實2008年以26.63億元補地價，以及2.4億元入場費，總地價29.03億元，每呎樓面地價2385元投得，命名環宇，今年開賣
8. 海灣花園呎價5578元
9. 海濱花園呎價5764元

40年麵店不敵租金黯然結業



▲利苑粥麵專家在銅鑼灣經營逾40年

銅鑼灣舖位租金因自由狂飆，再有老牌食肆成為加租狂潮下的犧牲品。在區內經營逾40年的麵店「利苑粥麵專家」，負責人指出該店月底前會正式結業。據悉，舖位業主叫租達每月85萬元放租該舖位，麵店每日要賣出逾1000碗雲吞麵才夠交租。

未決定另地重新開舖

再有老牌食肆因難抵業主大幅加租黯然結業。市場消息透露，位於銅鑼灣駱克道539號地下經營超過40年的麵店「利苑粥麵專家」將會結業，有指下周二將是最後營業日。該店負責人郭先生回覆本報查詢

時，稱因業主大幅加租，因難以負擔只好結束營業，但未決定確實結業日期。他又稱，暫時未決定會否在其他地方重新開舖。

消息稱，該舖位面積1000方呎，由於舖位位於崇光百貨後面，人流甚旺，業主正以月租85萬元放租該舖位，估計較舊租金貴逾1倍。若以利苑粥麵現時一碗雲吞麵賣28元計算，該店要每日賣超過1000碗雲吞麵才夠交租。

土地註冊處資料顯示，該舖位在1955年10月由WONG YUEN CHING購入，當年作價為4.5萬元，其後舖位在2002年轉讓予現有業主YAU SHU MING。若果以業主意向租金計算，該舖單是每月租金

收入已是購入價的18.89倍。

據了解，駱克道近崇光百貨一段單號舖位，原先多由時裝店、鞋店租用，但近年租戶組合逐漸開始「迎合」自由旅客口味。例如早前有一間藥房以月租65萬元租用駱克道529號地舖，呎租650元，舊租戶為鱷魚恤；駱克道521號地舖亦獲藥房以月租80萬元租用，呎租800元；另駱克道531至533號地舖，則由周大福(01929)以月租150萬元租用，呎租746元。

屯門新都商場售3億

除銅鑼灣外，自由旅客至愛的鐘表珠寶店亦在其他地區搶佔據點。市場消息

稱，周大福以月租88萬元承租彌敦道703至705號地舖，面積2030方呎，呎租433元。

另邊廂，大類工商舖物業交投頻仍，消息稱，新世界(00017)以約3億元，沽出屯門新都商場3樓全層及其他部分樓面，面積3萬方呎，呎價1萬元。至於宏安(01222)旺角彌敦道724至726號地舖至2樓，9396方呎，傳獲買家出價4.5億元洽購。此外，資深投資者黎永滔剛購入中環雲咸街30號1及2樓，涉1.938億元，呎價24225元。

土地註冊處資料顯示，旺角彌敦道607號東京銀座商場地下A部分，早前以2億元成交，登記買家為昌利興業有限公司，董事包括陳兆熙、陳詠英、梁煒殷。