## 明日拍賣 嶺南書院舊址估值45億

# 三豪宅地料搶手

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地政總署將於明日公開拍賣三幅位於香港東半山、九龍塘及新界元朗的低密度住宅地皮，業界認為，於息口趨升及增加土地供應下，競投反應及出價可反映發展商對豪宅後市的看法，三幅土地成交價料介乎45億至56億元。其中以司徒拔道嶺南書院舊址的豪宅地最矚目，相信會吸引長實、新地、恒地、嘉里、南豐、以至於區內已有收租物業的恒隆、太古地產等大型發展商爭奪，成交價介乎36億至45億元，樓面地價約2萬至2.5萬元一呎。**

■司徒拔道前嶺南書院地皮明日拍賣。香港文匯報記者曾慶威 攝

### 明日拍賣三幅豪宅地皮資料

| | 地盤位置A | 地盤位置B | 地盤位置C |
|---|---|---|---|
| | 司徒拔道前嶺南書院地盤 | 九龍又一村海棠路62號 | 元朗牛潭尾近新潭路 |
| 用途 | 非工業* | 私人住宅用途 | 私人住宅用途 |
| 地盤面積 | 158,231呎 | 30,247呎 | 252,739呎 |
| 地積比率 | 1.143倍 | 1.216倍 | 0.4倍 |
| 可建總樓面面積 | 住宅：164,689呎<br>商場：16,146呎 | 36,781呎 | 101,095呎 |
| 估值：忠誠 | 45.5億元<br>(25,160元/呎) | 忠誠：5億元<br>(13,594元/呎) | 忠誠：4.1億元<br>(4,055元/呎) |
| 韋堅信 | 43.46億元<br>(24,033元/呎) | 韋堅信：7.68億元<br>(20,880元/呎) | 韋堅信：4.6億元<br>(4,550元/呎) |
| 中原 | 36.2億元<br>(20,000元/呎) | 中原：5.15億元<br>(14,000元/呎) | 中原：4.1億元<br>(4,000元/呎) |
| 美聯 | 45.2億元<br>(25,000元/呎) | 美聯：5.15億元<br>(14,000元/呎) | 美聯：5.25億元<br>(5,200元/呎) |
| 天俊 | 38.4億元<br>(21,235元/呎) | 天俊：4.85億元<br>(13,187元/呎) | 天俊：5.1億元<br>(5,040元/呎) |
| 一太 | 36億元<br>(19,908元/呎) | 一太：5億元<br>(13,594元/呎) | 一太：7億元<br>(6,926元/呎) |

*不包括倉庫、酒店及加油站

司徒拔道前嶺南書院地盤，可瞭望跑馬地景觀，屬丙類住宅地皮，地盤面積約為160,384平方呎，若以地積比率1.13倍計算，可建樓面面積約180,835呎，其中住宅佔164,689 呎，商場佔16,146呎，但該幅地皮只可興建7層高，高度不可超逾120米，並有綠化規限，同時該地盤有斜坡及地下水道隧道，將來在建屋設計上需要遷就。

### 料大發展商及財團爭奪

美聯測量師行董事林子彬預計，發展商將以低密度分層豪宅及洋房混合式發展，可塑性甚高，惟項目依山而建，有機會增加其建築成本，成為發展商考慮因素之一，估計地皮可望以約45.2億元成交，每呎樓面地價約25,000元水平，由於項目涉及金額大，料吸引大型發展商及合組財團競投。

中原豪宅STATELYHOME東半山跑馬地高級區域聯席董事劉威遜指出，由於不少業主看好司徒拔道前嶺南書院地盤成交價，加上區內業主持貨能力強，不急於出售手上物業，因此，截至本月8日跑馬地區內共獲23宗成交，按月下跌20%，但價格並無變化，區內鄰近物業較舊，大部分已逾30年樓齡，呎價接近18,000元水平。區內指標屋苑如禮頓山的平均呎價2.6萬元、嘉雲臺的平均呎價2萬元、比華利山的平均呎價1.5萬元。

區內最新的成交要數上周嘉華大股東呂氏三姊弟以2.56億元分別購入跑馬地司徒拔道嘉帕薈3間屋，成交呎價1.79萬至2.92萬元。

### 海棠路地可建獨立屋受捧

位於九龍塘又一村海棠路的地盤面積約為30,246呎，指定作私人住宅用途 ，地積比率1.216倍，可建樓面36,781呎 ，鄰近又一村花園俱樂部，分析預測介乎3.63億至7.02億元。中原測量師行執行董事張競達指出，由於地皮可用作發展獨立屋，相信有助增添發展商競投意慾，料該幅地皮估值為5.15億元，每平方呎樓面地價約14,000元。

### 牛潭尾地成交料4.6億

至於元朗牛潭尾新潭路旁的土地，地盤面積約為252,738呎，指定作私人住宅用途，地積比率0.4倍，可建樓面約101,095呎，可興建3層高洋房，用地條款已列明，地皮買家需要負責維修保養後方斜坡，而該斜坡面積與地皮面積相若。項目鄰近新鴻基地產發展的「葡萄園」，現時「葡萄園」的二手市場呎價約7,000至8,000元，近年新界洋房大受香港及內地富豪追捧，韋堅信測量師行估價部董事林晉超預計，此地皮的成交價約4.6億元，樓面地價約4,550元。

■米蘭站控股執行主席兼行政總裁姚君達(中)、執行董事黃曉初(左)及董事總經理姚君偉公布招股。

香港文匯報記者張偉民 攝

# 米蘭站招股 內地3年開24店

**香港文匯報訊（記者 劉璇）本港知名二手名牌手袋商米蘭站(1150)昨公布招股詳情，今日起公開招股，入場費約3,373.67元。執行董事黃曉初指出，是次上市集資是其中一個目的，主要目的是為了提高米蘭站的知名度，以更好的發展內地市場。**

**米蘭站招股資料**

| | |
|---|---|
| 發行股數 | 1.63億股* |
| 招股價 | 1.17至1.67元 |
| 集資規模 | 1.9億至2.7億元 |
| 每手股數 | 2,000股 |
| 入場費 | 3373.67元 |
| 招股日期 | 5月11-16日 |
| 香港上市日期 | 5月25日 |
| 保薦人 | 招商證券 |

*1.08億股為新股，5,408.6萬股為舊股；90%國際配售，10%公開發售；另有15%的超額配股權。

### 將在內地打假

黃曉初指，集團於3年前於國家工商局進行商標註冊，並於今年4月拿到商標權，公司將對內地很多的冒牌「米蘭站」採取法律行動。

現時米蘭站擁有11間零售店，遍布香港，內地和澳門。集團主席姚君達表示，集團將以「米蘭站」的品牌於今年將在北京、上海及杭州等主要城市開設6間新零售店，於2012年將在廣州、杭州及成都等其他主要城市開設5間店，未來3年將會在內地新開24間店。

據招股披露，公司2008年至2010年，分別錄得盈利4,602.8萬元、3916.3萬元5,431萬元。香港為該集團主要市場，其收益佔集團總收益逾88%。

對於店舖租金的漲幅，黃曉初續表示，今年米蘭站需要續簽的租金合約已經談妥，今年租金增幅平均在20%左右，而去年租金部分佔總營業額的6%以內，他指出，希望今年的租金部分能夠控制在10%以內。

### 建銀等認購佔2成

此外，米蘭站的基礎投資者，除理文造紙首席執行官李文俊、太子珠寶鐘表主席鄧鉅明，以及經營板長壽司的和之味飲食集團董事總經理鄭威濤以外，亦引進建銀國際入飛，合共認購佔發售股份總數的21.38%。

據招股文件，米蘭站招股價1.17至1.67元，未計15%超額配股權，集資規模1.9億至2.7億元。公司預計，所得款項淨額約68.1%將用作擴展其於內地市場的零售網絡；8.5%將用作於2011年及2012年搬遷和裝修零售店；12%將用於集團營銷及推廣；2.8%將用作設計及開發自有品牌「MS」品牌產品；有6%將分別用作探索網上銷售渠道，員工培訓及發展，及提升本集團的資訊科技系統；剩餘2.6%將用作其本身的營運資金及其他一般公司用途。

# 佛誕睇樓旺 比墅售10洋房

**香港文匯報訊（記者 周穎）不少市民趁佛誕假期睇樓入市，一手市場多個樓盤錄得成交，市傳削優惠加價的大埔比華利山別墅銷情後勁凌厲，市場人士指出，昨單日再售10洋房，當中以富匯半島單位為主，成為一手盤之冠。**

### 現崇山再售出6伙

嘉里旗下黃大仙現崇山仍然吸引大量睇樓客，市場消息指出，昨日最少再售出6個單位。而最貴的第3座呎價達1.8萬元的平台單位仍然洽購中。

睇樓的胡先生表示，現居同區天馬苑，考慮以樓換樓方式，計劃購入700萬至800萬元單位，現時樓價屬於偏高，亦擔心加息，不過因多人買樓，相信樓價不會跌。

### 海桃灣呎價1.4萬

另外，市場消息指出，南豐旗下奧運站海桃灣連環售出兩個單位，均為2座高層A室，單位面積1,056平方呎，成交價分別為1,484萬及1,468萬元，呎價達1.4萬元水平。項目餘下最後10個標準單位、6個頂層連天台及天台平台特色單位可供洽購，個別單位連泳池或按摩池，意向呎價2.3萬至2.5萬元。

# 陝西法門寺景區研港上市

**香港文匯報訊（記者 李曉燕 寶雞報道）**在5月9日舉行的第十一屆中國寶雞法門寺國際文化旅遊節上，法門寺文化景區董事長、總經理劉兵向本報記者透露，已開園兩年的法門寺文化景區擬兩年後在香港上市。

據介紹，法門寺供奉着目前世界上唯一一枚釋迦牟尼真身指骨舍利，是迄今佛教世界獨一無二的至上聖物。法門寺文化景區依托法門寺古寺而建，景區一期工程斥巨資建造（25億元），佔地約1300畝，由台灣著名建築設計大師李祖原主持設計。長期以來，陝西省一直致力於將其打造成為名副其實的「世界佛度」，成為繼兵馬俑之後的「陝西第二個文化符號」。

### 景區開園兩年 收入50億

景區開園兩年來，每年吸引了大約350萬海內外遊客和信眾，實現旅遊綜合收入50億元人民幣。

本次中國寶雞法門寺國際文化旅遊節，不僅舉行了盛大的開幕式，同時還在合十舍利塔一層大殿隆重舉行了「佛佑中華．佛文化藝術展」，展示了中華傳統文化、佛文化的深厚底蘊。寶雞市委書記唐俊昌、市長戴征社、常務副市長喬軍以及來自海內外遊客上萬人參加了當天的活動，著名歌手那英、韓磊、黃聖依、鳳凰傳奇、旭日陽剛等明星更是奉獻了精彩的演出。

# 中國地板擬購森林保供應

**香港文匯報訊（記者 劉璇）**中國地板(2803)董事長兼總裁余學彬昨日接受媒體訪問時表示，未來發展將會主要集中於收購優質的單品冠軍品牌和森林，以提升原料質量及供應的穩定性。

截至2010年底，公司於內地1600多個城市擁有2901間加盟零售店，是內地最大的地板銷售網絡，市場佔有率達到6.5%。

另外，市場消息指出，該公司於2008年至2010年，營業額分別達到8.85億元（人民幣，下同）、9.9億元和16.24億元；盈利則為1.46億元、2.24億元和3.4億元。

# 金至尊「五一」生意增7成

**香港文匯報訊（記者 李永青）**香港資源(2882) 公佈，旗下金至尊品牌於今年5月1日至3日「五一勞動節」假期期間，黃金珠寶首飾之零售及特許權業務總銷售額為6,120.8萬元，較去年增長69%。

其中，內地自營店及加盟店之銷售額較去年同期增長68%，而香港及澳門市場之銷售額較去年同期上升87%。

同時，在「五一」3天假期期間，金至尊之內地自營店及加盟店的交易宗數較去年同期增加23%，平均單價上升30%至約3,200元人民幣；香港及澳門店的交易宗數較去年同期增加3%，平均單價較去年同期大幅增長81%至7,700元。

### 騰訊4.45億入股華誼4.6%

**香港文匯報訊（記者 廖毅然）**騰訊(0700)日前以4.45億元人民幣，透過買入華誼兄弟多名股東在市場上減持的2,780萬股份，使其持有這家民營電影公司的股權4.6%，成為第一大機構投資者。內地傳媒引述騰訊表示，投資華誼兄弟，是騰訊產業共贏基金在影視領域的第一個重大項目。

### 滬陸家嘴恒生新總部啟用

**香港文匯報訊（記者 余美玉）**恒生中國宣布，位於上海陸家嘴新總部昨日正式啟用，上海分行亦同時舉行喬遷慶典。於典禮上，該行董事長高美懿表示，「恒生銀行大廈」新總部的啟用是恒生中國發展的重要里程碑，而在上海陸家嘴金融區擁有恒生冠名的大樓，更有助提高品牌影響力。