

紅磡商業地截標 5財團爭奪

包括長實新地會德豐信置嘉里 地皮估值35億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 紅磡灣臨海商業地皮昨日截標，僅接獲5份標書。測量師形容，反應僅屬「合格」，由於該幅地皮毗鄰一幅酒店地，相信不少發展商考慮到兩地的協同效應，未來或要投放更多資金競逐，減低投資意慾。保守估計，昨日截標的商業地、連同毗鄰的酒店地，合共估值達到60至70億元，令是次入標的財團以大型發展商為主。

地政總署發言人表示，昨日截標的紅磡灣商業地皮，接獲5份標書。據了解，入標財團全為大型發展商，包括信置、新地、會德豐、長實、嘉里，大部分獨資。韋堅信測量師行董事林晉超表示，昨日入標的反應僅屬「合格」。

與毗鄰酒店地有協同效應

他解釋，近期推出的數幅商業地皮，以上述紅磡灣商業地皮最優質，地皮位於臨海位置，估計，市值達33.71億元，樓面地價約5,714元。由於毗鄰一幅酒店地，兩地預計產生協同效應，若投得商業地皮後，未來估計亦需再投放一筆巨額資金以投得毗鄰酒店地，兩幅地皮合計估值達到60至70億元，非中小型發展商所能負擔，令發展商於入標的考慮因素增加。

大發展商料投放巨資競逐

其次，不少大型發展商於該區發展多項物業，例如長實、新地等，相信對是次標地皮興趣甚濃，部分發展商估計中標機會較微，間接降低入標興趣，因此認為是次僅接5份標書，情況可以理解。

資料顯示，紅磡灣填海區紅磡道與建灣街交界，地段為九龍內地第11111號，上月獲財團以21.39億元勾出。地盤面積約14.75萬方呎，可建樓面逾59萬方呎，以勾地價計算，每方呎樓面地價3,625元。

世紀21 (香港) 首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳表示，估計地皮市值約35億元，即每呎地價約6,000元，他認為，地皮附近以住宅為主，較昨日批出的九龍灣商地商業發展配套為少，估計將吸引在區內有發展經驗的發展商競逐，並可與附近酒店造成協同效應，預料發展商會作寫字樓為主的長線商業發展，日後呎租達50至60元。



長實代表投標書。



會德豐代表投標書。



嘉里代表投標書。



信置代表投標書。

香港文匯報記者張偉民攝



紅磡灣臨海商業地皮昨日截標。測量師形容，反應僅屬「合格」。



紅磡灣商業地皮資料

地皮位置：	紅磡紅磡道和建灣街交界
用途：	非工業(不包括住宅、貨倉、酒店及加油站)
地皮面積：	147,499平方呎
可建總樓面：	589,996平方呎
入標財團：	5份(長實、新鴻基地產、信置、會德豐、嘉里)
估值：	世紀21：35億元(5,932元/呎)
	美聯：34億元(5,763元/呎)
	韋堅信：33.71億元(5,714元/呎)
	中原：32.4億元(5,500元/呎)

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

西浦最快下周開售 呎價1.45萬測試市場

香港文匯報訊 (記者 周穎) 港島區新盤競爭激烈，發展商唯有以快打慢極速鎖客。嘉里旗下上環西浦已經派發樓書，最快下周可以開售。昨日市傳，發展商推出30樓價單以測試市場反應，呎價介乎1.45萬至1.63萬元水平。市場消息指出，已經有數宗高層單位預留。

示範單位今起開放

市場流傳，發展商推出西浦30樓全層單位價單測試市場反應。據悉，呎價介乎1.45萬至1.63萬元水平，單位面積727至1,179平方呎，售價由約近1,100萬至近1,800萬元之間。有消息指出，目前已經有數宗買家出價預留，主要集中高層單位，呎價約2萬元水平。

另外，又有消息指出，西浦位於鯉魚涌嘉里中心的示範單位最快可在今、明兩日開放，將優先開放予嘉里旗下物業業主和住客之VIP客戶及代理參觀。

已有數高層單位預留

發展商早前曾表示，項目接獲查詢逾1,000個，整體平均呎價1.5萬至1.6萬元，30樓以上高層單位意向呎價1.9萬至2.1萬元，估計向南單位入場費逾900萬元。最高三層的7個特色單位，面積介乎1,500至2,150平方呎，意向呎價為2.5萬至2.6萬元。整個項目149伙沽清，可套現近30億元。同時為方便換樓客及投資者入市，考慮提供二按。

山林道地舖呎價2.6萬易手

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府連環出招打壓樓市，不受額外印花稅規範下的工商舖頗受投資者投資出路。九龍尖沙咀山林道13-15號地下15B號舖剛以2,080萬元易手，回報3.4厘，呎價約26,000元，買家為資深投資者。

利嘉閣工商舖地產聯席董事丁劍明表示，該地舖建築面積約800呎，租客為時裝店，租金為59,000元(全不包)，此地段為食肆、時裝、酒吧租客各適其適，不乏靚租客，此地段置盤甚少，放盤約一星期即被市場吸納，足見該地段低水，引來一班投資者青睞。

環球大廈單位呎價1.9萬售出

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 中環環球大廈8樓05A至06室剛以6,366.9萬元售出，呎價1.9萬元。中原工商舖寫字樓部高級營業董事蔡德寶表示，該單位面積約3,351呎，以交吉形式易手，買家為長線投資者，打算作長線收租。參考該區市值呎租約60至65元水平計，料上址回報約4厘。

嘉湖投資客 勁蝕百萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本月7日匯豐銀行第四度調升H按息後首周，本地樓價表現平穩，反映大型屋苑走勢指數的中原城市領先指數CCL最新報99點，按周微降0.08%。市場觀望氣氛濃厚，天水圍嘉湖山莊一名投資者勁蝕108萬元離場。

祥益地產分行主管謝利官表示，天水圍嘉湖山莊7期(景湖居)近日有業主看淡後市，索性勁蝕108萬元離場。該單位為景湖居1座中層A室，建築面積820呎，三房兩廳連套廁，一名區外上車買家「即睇即買」以275萬購入自住，平均呎價為3354元，原業主持貨14年蝕108萬元。

四度加H按息 樓價微跌

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，10月份特首施政報告公佈新的房屋政策前，預料CCL將在99點高位反覆橫行。今年3至7月份銀行已經四度加H按息率，CCL由首度加息前的98.15點，升0.9%至最新的99點，4個多月以來CCL持續在高位反覆徘徊。

北角半山慧雅閣業主降價10%沽出

香港文匯報訊 世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，北角半山慧雅閣新近錄得一宗成交，一名買家對後市抱樂觀心態，逐斥資2,700萬購入一個2,145呎單位作自住用途。據知，原業主叫價3,000萬，後隨市況調低叫價10%，以2,700萬成交。上述成交單位為慧雅閣B座高層02室，面積2,145平方呎，連車位成交價2,700萬元，平均呎價12,587元，屬市價水平。原業主於2008年11月以1,835萬元購入單位，是次易手帳面獲利365萬元，單位升值約47%。

香港仔中心兩房戶減價4%易手

香港文匯報訊 中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，該行新近促成香港仔中心K座高層2室成交，該單位面積529平方呎，擁兩房兩廳，望開揚樓景。原業主叫價350萬元，經買賣雙方商議後，業主減價15萬元至335萬元易手，累減幅度約4%，屬於市價成交。該單位由物業承接，原業主則於1995年9月以138萬元購入單位，持貨將近16年，是次沽出單位賬面獲利197萬元，單位升值逾1.4倍。

淡馬錫188億奪又一城



新加坡淡馬錫旗樓下豐樹產業以188億元向太古地產購入又一城全部權益。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港零售業表現暢旺，令商場成為投資新寵兒。新加坡淡馬錫旗樓下豐樹產業經過短短2個月的談判，落實以188億元向太古地產購入九龍塘又一城全部權益，成為香港史上最大額物業交易，每呎樓面成交價15,553元，市場估計回報率約4.2厘。

元朗41萬呎工業地 准轉住宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會昨日通過將元朗東頭工業區約41.66萬呎的地盤，由其他指定用途註明「商貿」或「商貿1」，修訂為「住宅(戊類)」地盤，當中涉及一幅本年度主動招標的「限呎地」。但考慮到元朗區議會擔心地盤的密度過高，以及與周邊地區的融合，該會將參考年初招標的前元朗邨地皮，在修訂的同時加入設計上的限制，涉及平台及停車場等部分。

據了解，前元朗邨地皮設計上，停車場限制建於地庫，高限訂在100米，平台高度不超過主水平基準以上14.1米，地盤覆蓋率60%，綠化率不少於30%，其中最少一半須為地面綠化，目的在改善空氣流通尤其在地面水平，以及減低項目對景觀的影響，項目並須預留逾5萬呎作商舖。

「波叔」多幢工廈申改酒店

「舖王」鄧成波「波叔」近期積極透過活化工廈為物業增值，繼早前申請將葵涌葵豐工業中心、長輝工業大廈申改酒店發展，近日再向城規會申請將偉業街164號康康大廈、葵涌明邊街15至19號萬通大廈，由現時工業大廈改裝為酒店發展，分別提供110及160個房間。荃灣汀九松溪別墅，去年底以4,250萬元易手，業主剛向城規會申請放寬地積比由0.4至0.75倍，興建1幢2層高獨立屋，樓面約4,847呎。

厘。持有太古地產的太古股份(0019)可因套現降低負債比率，及把所得資金投放於發展中的地產項目及海洋支援項目。

通告指出，有關交易預期於今年8月18日完成。以其於去年12月31日估值171.7億元計，太古控股於此交易的帳面獲利約16.3億元，及進一步來自遞延稅項及商譽變動帶來的0.97億元溢利。消息人士透露，又一城現時的年租金收入約8億元，以今次成交價計，回報率約4.2厘。

兩個月談妥 回報料逾4厘

太古股份主席白紀圖表示，又一城一直是太古的重要物業資產，今次有機會將這項投資的價值變現，交易所得收益將用作太古股份的一般營運資金，讓太古取得優勢，繼續進行重大的投資計劃。白紀圖表示，太古股份會繼續在香港、中國內地及其他地方開拓更多投資商機。

消息指出，相比太古其他現有於香港的投資組合而言，又一城為一項獨立物業，只有商場及寫字樓，沒有酒店等配套，加上有買家感興趣下，促成此項大手物業買賣。

太古套現投資 無意再售資產

太古地產發言人表示，出售又一城後，太古無意再出售其他資產。發言人指出，又一城的總樓面逾120萬呎，其中商場樓面980,089呎，寫字樓樓面228,660呎，現時商場及寫字樓的出租率均達100%。發言人表示，出售又一城後，太古可因而降低負債比率，去年底太古控股的負債率為19.7%，並會把套現所得資金投放於發展中的地產項目及海洋支援項目，如香港、內地及美國發展中的地產項目，此外，太古集團旗下太古海洋開發公司，亦要買船及設備租予離岸開採石油公司，需要一定資金來發展。

今次買入又一城的新加坡豐樹產業基金，經營地產發展、投資及資金管理業務，過往多年於香港以工廈為收購目標，租金收益豐厚，於資金要尋找出路下，近2個月因有中介人推介又一城，遂一拍即合。

資料顯示，又一城地皮為中信泰富與太古合作於1993年合作於賣地場上以28.5億元投得，各佔一半股權，總投資額約50億元，於2006年1月，太古向中信泰富購入又一城商場物業50%權益，作價61.8億元，令太古全資擁有又一城。

領匯可用百億買商場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 星基金家擲188億元掃香港又一城商場，香港房地產信託基金領匯(0823)繼早前向南豐購入將軍澳南豐廣場後，亦正研究收購其他私人商場，領匯企業傳訊及策略總監潘啟迪昨表示，以借貸額最高可達資產值45%計，現時領匯即可時動用100億元進行收購。

「麻雀館大王」家族奪西貢商業地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 西貢對面海一幅小型商業地皮早前獲勾出招標，由「麻雀館大王」石鑑輝家族成員以5,527.5萬元投得，樓面地價約4,126元，接近市場上限價，較勾出價高出約85.55%。測量師指，雖然地皮成交價理想，但規模及涉及資金較細，相信由用家購入，對後市影響較細。

成交5527萬 超勾出價86%

西貢對面海地皮，位於對面海康健路，屬臨海地段，毗鄰西貢灣苑，早前獲2,980萬元勾出招標，地盤面積約17,862呎，可建樓面為13,396呎。該盤招標反應不俗，接獲12份標書。地政總署昨公布，采置有限公司投得地皮，公司董事包括石炳祐。消息人士指，石炳祐為「麻雀館大王」石鑑輝之子。

他指出，領匯收購目標包括大中小型私人商場，以便與其持有的公營屋邨商場作出平衡，以剛收購的將軍澳南豐廣場為例，回報率約4厘，由於私人商場可以變身主題商場，比公營商場更靈活，因此，領匯未來會繼續物色機會，並期望商場市場交投活躍，增加收購機會。

中原測量師行執行董事張競達表示，不排除地皮將打造成特色酒樓或作後勤辦公室、私人會所等用途。有測量師表示，由於地皮所涉銀碼不高，市場上有能力負擔的財團大有人在，相信買家將自用或發展商業出租圖利，難以反映後市。

市場人士指，石鑑輝於50、60年代曾任警隊探長，34歲離開警界後，40多年前創辦端興麻雀館，現於油尖旺持有約九間麻雀館，故被稱為「麻雀館大王」。

石氏一直熱衷投資物業，尤其鍾愛購買油尖旺舖位，有傳其家族現時持有逾百個物業，市值達60億元。近年較矚目的一役，為98年擊退鄭裕彤、大鴻輝等人，購入旺角西洋菜南街好望角大廈7個相連舖位，作價4.12億元，賣方為日資機構。