

# 年初流標荃灣地 長實逾96億獨得

## 總投資200億 李澤鉅：從來沒打算撤出香港

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年初曾經流標的荃灣西站限呎項目灣畔,昨由長實以96.31億元獨資投得,較市場預期的上限高7.7%。每呎樓面地價4,309元,比年初華懋投得毗鄰的城畔高37.5%。長實預計灣畔發展成本(連地價)總投資200億元,每呎約7,000元,市場料日後售價8,500至1萬元,消息刺激區內二手樓即掀反價封盤潮。長實副主席李澤鉅昨罕有地在中標後見傳媒,指看好項目的發展前景,集團從沒撤出香港的打算。

近月來中小型住宅交投火熱,今次限呎地灣畔重新招標亦變得搶手,昨由長實獨資96.31億元成功擊退5位對手投得。長實須一筆過預繳付款及從項目所得純利的5%固定比率攤分利潤予荃灣西公司。中標價較市場預期上限的89.4億元高7.7%。每呎樓面地價4,309元,也比今年1月由華懋投得毗鄰的城畔(3,132元)高37.5%。另值得一提的是,這次由截標到揭標,只有短短兩日時間,創了最短揭標時間紀錄,反映政府對標價相當滿意。

### 貴城畔地近四成 兩日開標創紀錄

長和系上月16日由「小超人」李澤鉅掌舵後,向來偏重本地地產業務的長實,亦聯同長建、電能及李嘉誠基金會斥資77億元收購英國燃氣網絡,引來長實減少在港投資的揣測。李澤鉅昨強調,集團從來沒有撤出香港的打算。他表示,目前長和在53個國家都有投資,於外國投資電網,「因為不可能在香港買一個電網」,中國水務因是國家產業,因此要到外地才有投資機會,又如長科投資的澳洲葡萄酒園,主因在外國才有,至於電訊業務於全世界都有投資。他坦言:「我自己也不喜歡長期坐飛機」,若「計好數」能為股東帶來回報,集團亦會於本港投資。

此項目日後的售價,只稱,集團於荃灣西七區的住宅新盤亦快將推售。

### 長實半年逾300億掃7地

事實上,長實自上財政年度至今已投入逾300億元買入7幅土地,反映其對香港的投資投下信心一票。長實執行董事吳佳慶指出,長實是以獨資投得此項目,作價96.31億元,每呎樓面地價4,309元,連同建築費每呎超過2,000元,及利息開支等,每呎樓面成本逾7,000元,預料總投資額約200億元。

展望第四季樓市走勢,李澤鉅笑言:「我無水晶球!」但他指出,集團近期樓盤銷情理想,希望貨如輪轉,有利潤的項目會繼續做。

### 測量師料「麵包」每呎1.5萬

LANDBASE測量師陳昌傑表示,區內新樓如發水20%的萬景峯,二手呎價逾8,000元,而今次灣畔地成本價約7,000元,以10%發水計,實際成本約6,300元,以現時市價計,利潤每呎約1,000至2,000元,邊際利潤約25%,加上其商場呎租約40至50元,日後呎價約1.5萬元,再加上車位市價約80萬至100萬元一個計,今次的成交價屬合理。他相信,土地供應雖然持續增加,但長實以此價投得灣畔及毗鄰港鐵的地皮,為區內業主注入強心針。



李澤鉅表示,長實從沒有撤出香港的打算。



總樓面(方呎)	地價(元)	每呎樓面地價
<b>官地(住宅)</b>		
元朗牛潭尾	101,095	6.62億
半山波老道	435,296	116.5億
元朗屏山屏葵路	65,402	3億
紅磡利工街*	104,841	8.01億
北角油街	755,632	62.672億
<b>市建局項目</b>		
中區卑利街/嘉威街項目地盤B*	191,500	/
荃灣西站第五區灣畔*	2,235,145	96.31億
總數	3,888,911	293.112億**

註: \*限呎地; \*\*未計市建局項目 製表: 顏倫樂

### 荃灣西站第五區灣畔項目

地盤面積: 461,776方呎 總樓面: 2,235,145方呎  
住宅樓面: 1,798,664方呎 商業樓面: 436,480方呎  
提供單位: 2,384伙

發展限制: 設限呎條款, 規定51.8%單位實用面積不得多於50平方米

中標財團: 長實 中標價: 96.31億元  
樓面地價: 4,309元/呎 總投資額: 200億元



## 區內二手瞬即反價封盤

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)長實以96.31億元高價獨資投得港鐵(0066)荃灣西灣畔後,區內二手市場氣氛即時升溫,區內指標屋苑麗城花園隨即有兩成多放盤小業主加價或封盤,萬景峯亦有三成盤源即時反價。港府昨日則繼續潑冷水,指整體住宅樓價在過去半年來再升11%,樓市泡沫危機未解除,呼籲置業人士需加倍留意風險。(港府評樓市新聞詳見A4版)

### 業主心雄 麗城反價30萬

晉誠地產陳德全表示,長實高價奪地的消息傳出後,麗城花園業主更為心雄,盤源即時收窄至300個以內,當中有兩成多為加價或封盤的個案。其中2期2座中層H室,面積786方呎,原先開價393萬元,昨反價至410萬元,加幅4.3%。另外,3期6座中層B室,3房896方呎大單位更大膽反價30萬元,由490萬元加至520萬元,加幅6.1%。現時麗城花園平均每呎叫價約5,300元,升幅約2%。

美聯物業徐偉業指,萬景峯有三成盤源即時反價,封盤比例約一成多,盤源進一步減少至約180個。當中2座中層F室,面積672方呎的2房戶,原叫價560萬元,昨反價至578萬元,加價3.2%。他續指,區內業主叫價更趨取,現時屋苑平均呎價8,500元。

中原賴文成表示,爵悅庭東靚軒高層652呎戶,加價30萬元,由開價450萬元加至480萬元,加幅6.7%。美聯賴青青指,愉景新城10座中層2房戶,面積610方呎,由360萬元開價加至現時380萬元。成交方面,有代理透露荃灣中心11座中層420呎戶,原業主開價220萬元,最新以228萬元成交,平均呎價5,429元。

## 長實投樓市信心一票

香港文匯報記者 顏倫樂

長實昨日高價搶地,資深測量師陳東岳直言對市場注入強心針,由於長實為本港龍頭發展商之一,相信對其他發展商會起「帶頭作用」,有利日後出售地皮的造價,由於樓盤以高價成交,預計出售時每呎可能達1萬元以上,估計亦會帶動區內二手成交價持續硬淨,而長實下半年預備推出的荃灣西站第七區項目,售價亦預料有正面作用。

他又指,今次地皮以高價成交,策略上除了對長實下半年開售的荃灣西站第七區開售價有幫助外,對整體市場的一、二手成交亦會有正面作用。

樓市明朗化 發展商進取

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,灣畔屬於荃灣西區中最高端的一幅地皮,全港的優勢亦是今次長實願意高價投地的原因。他分析,早前灣畔流標之時,正值特首選舉的關鍵時間,市況充斥不明朗因素,反觀新政府順利換屆,未有打壓樓市的政策出台,不明朗因素一掃而空,對發展商投地亦增加信心。

他又指,灣畔規模大,單位總數2,384伙,日後開售對該區有指標作用,今次高價成交,連同建築費等,預計日後開售價可達每呎1萬元以上,目前同區較新舊的樓盤呎價亦僅8,000至9,000元,預期消息必令該區二手樓造價更硬淨。

有助系內新盤訂價

陳東岳表示,今次長實高價投得灣畔地皮,無疑為後市投下信心一票,由於預計市場兩年內加息機會微,估計長實會加緊於兩年內推出項目樓花出售,但因地盤有限呎因素,日後售價可達到哪個水平,要視乎市場對細單位的接受程度,但因望海景的地理優勢,出售呎價最少達9,000元,高層單位甚至可達1萬元或以上,日後勢必成為區內指標。

## 市建擁50%商場「肥肉」 波鞋街估值銳減32%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局昨正式推出旺角波鞋街項目招標,早前提交意向的18間財團全部獲邀請入標。不過,項目同時亦設不同發展限制,除一半單位限呎外,亦設分紅比例,日後發展收入超過23.8億元,須按比例向市建局分紅,市建局並保留價值最高的商業樓面50%業權,有測量師因此將估值調低32%,由36.67億元銳減至25億元,個別發展商直言入標出價會有保留。

### 受影響商戶按市值租舖

波鞋街項目昨日招標後,將於9月12日截標。據悉,項目佔地26,673方呎,住宅方面提供約186,712方呎樓面,提供290伙,約一半單位為實用面積501方呎單位,預料興建1幢23層高的大廈。因應波鞋街的歷史因素,日後會有約22.22%(53,346方呎)作商業用途,位於最底3層,重建成富地區特色的「體育用品城」。

市建局表明,日後將與發展商將共同持有項目全部商業樓面(各佔50%業權),出租商舖5年後,然後出售,目的是為保存和強化體育店舖的地區特色,並讓受影響的部分體育用品商戶,於項目落成後可選擇按市值租金,租用項目內指定的運動主題店舖。成功投得項目的發展商並將獲委任負責管理該商業樓面。

### 賣樓收逾23.8億須分紅

同時,招標條款亦列明,日後賣樓收入若超過23.8億元(樓面地價達9,914元)便要與市建局分紅,首1億元分紅比例為20%、第二個1億元為30%、第三個1億元為40%,其後分紅比例為50%。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,項目位處本港最熱鬧的旺角,商業樓面是其「最值錢」的部分,今次市建局將一半樓面業權保留,無疑令地盤價值大打折扣,吸引力大減,該行因此將原來的估值36.67億元大幅調低32%,最新估值僅約25億元,並不排除有發展商因此退縮。

### 麗新:出價將有所保留

有份參與競投的麗新發展,公司副總裁潘銳民表示,入標與否仍要待研究招標條款後再決定,對於市建局保留波鞋街一半商業樓面業權,不會影響集團的投標意欲,但計算入標出價方面就會較之前有所保留。

資料顯示,波鞋街項目早前共收18份意向,包括長實、新地、莊士機構、鷹君、香港興業、恒基、信置、新世界、中國海外、百利保、英皇、麗新發展、會德豐、金朝陽、永泰地產、嘉華、九建、南豐。其中鷹君在旺角擁有朗豪坊等大型商業物業,消息指該公司亦對項目相當感興趣。

## 版面導讀

**要聞** 受困歐債危機,本港經濟再度收縮,通脹則惡化。港府昨下調全年經濟增長預測,預料全年的增長,將由1%-3%減慢至1%-2%,但料出現滯脹的風險不大。詳刊A4

**要聞** 民主黨主席何俊仁及前主席李永達被傳媒踢爆「黨產」,「私產」混淆不清,租金去向不明,狗急跳牆,李永達昨竟到廉署投訴,圖阻止報章繼續揭發醜聞。詳刊A6

**要聞** 韓國和日本就獨島(日稱竹島)主權爭議再掀外交風暴,繼韓方宣布將在獨島海域軍演後,總統李明博昨日登上獨島宣示主權,日本即召回駐韓大使以示強烈抗議。詳刊A8

**中國** 今年以來內地共有18個省份先後上調最低工資標準,其中,每小時最低工資標準最高的是北京,時薪人民幣14元,其後依次為新疆(13.4元)和深圳(13.3元)。詳刊A14

**中國** 湖南永州11歲女童遭強姦和被迫賣淫,其母唐慧不服法院判刑多次上訪被勞動教養。昨日勞教會因唐慧的女兒需特殊監護,決定撤銷對唐慧勞教讓她回家。詳刊A15

**國際** 英超班霸曼聯先後傳出尋求在港上市,但最終未能成事,昨在美國紐約證券交易所上市,招股價為每股14美元,折合球會市值約23億美元(約178億港元)。詳刊A17