

# 12財團搶標波鞋街 8年最爆

## 市建局項目截標 五大發展商參與

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局今年最大重建項目一波鞋街地盤昨日截標，雖然市建局保留一半商業樓面，又設5年禁售期及需要分紅等，但無損發展商投標熱情，全日接獲12份標書，為8年來新高，大、中、小型發展商無一缺席。業界分析，市區核心地段「靚地」買少見少，令發展商對此地盤虎視眈眈。



恒地代表

英皇代表

記者張偉民攝

記者張偉民攝

市建局發言人表示，旺角洗衣街項目接獲12份標書。根據資料，地盤早前截收18份意向書，換言之今次入標數量佔意向書比例高達66.67%，反應熱烈。標書數量同時創下過去8年新高，僅次於2004年9月截標的深水埗保安道及順寧道重建項目(現建成豐盛居)，當時接13份標書。

段，商業部分價值尤其高，而且投資規模亦適中，招標條件雖較複雜，仍獲中、大及小型發展商垂青。該行分析，若以每呎樓面地價約6,500元計算，住宅部分估值12.1億元，而連同商業部分，整個項目估值25億元。

### 大中細發展商齊搶

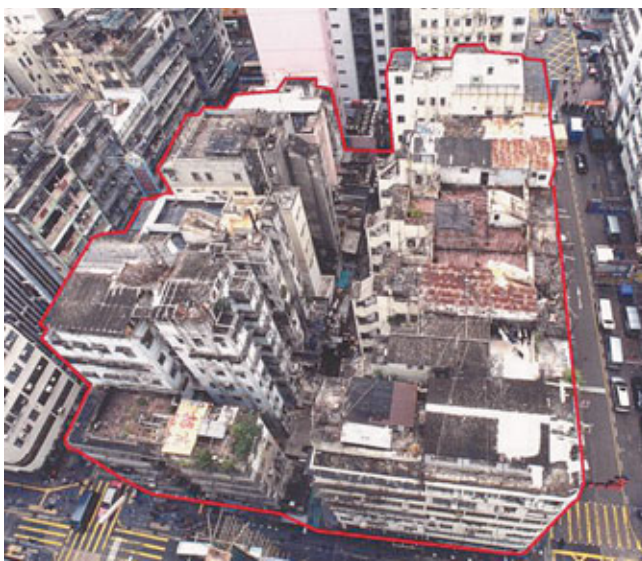
綜合市場資料，地盤估值介乎25億至27.5億元，樓面地價10,414至11,500元不等，由於入場門檻不高，不同類型發展商均主動出擊，五大發展商長實、新地、恒地、新世界、信置全數入標，其餘有南豐、會德豐地產、嘉華、百利保、英皇、麗新發展等。大部份集團選擇獨資，包括新地、信置、恒地、會德豐、新世界、英皇、嘉華等。惟有消息指，個別中小型發展商合資競投以增加勝算及分攤風險。

### 傳統旺地 港人地標

中原專業服務公司總裁黎堅輝表示，項目享傳統消費區的優勢，加上多年來運動品牌商店林立，早已成為港人地標，相信多間發展商因看好前景遞交標書，而大部分獨資入標，反映對項目信心十足。預計項目樓面地價為11,500元，估值27.5億元。

據了解，項目佔地26,673方呎，住宅方面提供186,712方呎樓面，提供290個單位，當中一半單位為實用面積501方呎單位，預料興建1幢23層高大廈。因應波鞋街的歷史因素，日後會有22.22% (53,346方呎)作商業用途，位於最底3層，將重建成富有地區特色的「體育用品城」。

招標條款列明，市建局與發展商將共同持有項目的全部商業樓面(各佔50%業權)，出租商舖5年，然後出售。這個安排目的是為保存和強化體育店舖的地區特色，並讓曾受此重建項目影響的部分體育用品商戶於項目落成後根據市建局安排，選擇按市值租入店舖。成功投得項目的發展商將獲委任負責管理該商業樓面。



項目提供290個住宅單位，物業最底3層將成為富有地區特色的「體育用品城」。資料圖片

### 旺角波鞋街項目檔案

地盤面積	26,673方呎
住宅樓面	186,712方呎
商業樓面	53,346方呎
提供單位	290伙
招標條款	實樓收入若超過23.8億元須分紅，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%。市建局與發展商將共同持有項目的全部商業樓面(各佔50%業權)，出租商舖5年，然後出售。
市場估值	25億元
樓面地價	10,414元
入標財團	長實、新地、信置、恒地系、新世界發展、南豐、會德豐地產、嘉華、百利保、英皇、麗新發展等。

製表：記者 顏倫樂

## 上月賣樓利潤 平均56%新高

香港文匯報訊(記者 方楚茵)二手物業買賣回升，業主挾客賣樓重現。據綜合土地註冊處資料，8月全港錄3,730宗二手私宅獲利買賣登記，佔同期已知上手買賣價比成交比率99.3%，數值相比7月98.8%，回升0.5個百分點。沽樓利潤亦見升勢，8月份私宅轉手個案平均獲利56.1%，按月急增3.3個百分點，創出歷史新高。

### 細價盤99.9%獲利

特首表明不壓樓市，加上實質負利率維持不變，推動私宅樓價。8月全港錄1,026宗價值200萬至300萬元的已知買入價二手買賣登記，當中1,025宗獲利，比率99.9%，按月升0.3個百分點。此外，價值300萬至500萬元的中價物業轉手獲利比率高達99.8%。

沽樓利潤亦見升勢，8月私宅轉手個案平均獲利56.1%，按月急增3.3個百分點，創出歷史新高。而沽樓獲利1倍以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例由7月15.4%，提升2.8個百分點至18.2%。據各大屋苑狀況，8月錄得獲利成交登記最多及轉售獲利為100%的屋苑分別為天水圍嘉湖山莊(101宗)、馬灣珀麗灣(60宗)及沙田第一城(57宗)。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按推算9月私宅業主沽樓獲利比率有望首次出現「百分百」水平，每宗轉手個案平均賺幅跳升逾60%。

## 高登舖位呎價3.75萬

香港文匯報訊(記者 方楚茵)投資氣氛升溫，深水埗欽州街高登電腦中心錄得一籃子舖位成交，中原(工商舖)戴錦輝表示，買賣涉及1樓51A、51B及52至53號舖，總建築面積800方呎，成交價3,000萬元，平均每方呎3.75萬元。舖位現月租12萬元，租金回報率4.8厘。原業主於2003年以1,290萬元購入上址收租，持貨9年帳面獲利1,710萬元或1.3倍。

## 陳振聰寶雲道舊居3.8億沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)急於套現支付2.3億元訟費，最終敗訴在已故華懋主席龔如心千億遺產案的陳振聰早前以公開招標出售半山寶雲道16號名屋，結果於昨日截標前以3.8億元售予一名地盤，比市價5億元低24%，樓面地價23,750元。

### 成交低市價24%

此屋地原於昨日中午截標，但於本月初已易手。市場估計，基於陳振聰套現心切，準買家成功壓價，令地皮成交價遠比市價為低。

據了解，此幅地皮為陳振聰最值錢資產，於1993年以公司名義斥4,900萬元購入，一度為其居所，前已拆卸，現規劃為「住宅(丙類)」用途。該地盤包含兩個地段，內地地段2,304號面積為800方呎，另地段延伸部分為7,447方呎，合共15,447方呎。地盤可重建面積約1.6萬方呎，樓高4層包括停車位的獨立大屋。今次易手陳振聰賬面獲利3.31億元。

## 逸瓏呎價三萬四 九龍塘分層新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、方楚茵)豪宅價格續創新高，信和置業於九龍塘逸瓏剛獲港客以1.92億元連購兩伙，其中第三座10樓A室天池屋建築面積3,097方呎，連泳池售價1,058萬元，呎價34,162元，創出屋苑新高售價及呎價，亦創出九龍塘分層新高呎價。

另外，早前以1.88億元向長實買入中半山堅尼地城君珀29、30樓A室複式戶的買家為田淑珍。土地註冊處資料顯示，該複式戶面積3,866方呎，以成交價計，呎價4.86萬元，為中半山新高呎價。

### 威利閣SSD盤實賺70萬

另外，香港置業李穎倫表示，跑馬地威利閣低層A室，建築面積673方呎，2房兩廁，成交價595萬元，呎價8,841元，創屋苑今年呎價新高。原業主2011年4月以500萬元購入上址，扣除SSD約25萬元開支後，轉售獲利70萬元。

# 迎海收票千一明晚售



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)新界區新盤接力出擊，恒基地產及新世界等合作的馬鞍山烏溪沙迎海1期首批330伙於明晚推售，恒基地產營業部總經理林達民(見圖)昨表示，現時市場上收票約1,100張，有信心首批330伙天接近沽清，料可套現23億元。

他指出，目前準買家對迎海的2房及3房戶均感興趣，其中2房戶約佔一半，3房約佔逾30%，客源主要來自馬鞍山及沙田區，而內地客佔6%至7%。現時推出單位平均呎價8,800元，日前加推的20伙水晶玻璃屋已有數十個查詢，不排除會加價加推。

他又稱，迎海與恒生銀行合作，為買家提供一站式按揭及財富管理諮詢服務。

美聯物業新界區營業董事陳光明表示，不少業主憧憬

後市，期望新盤「迎海」帶動區內及鄰近物業價格上升，馬鞍山近2成業主因此借售封盤。

### 馬鞍山兩成業主封盤

區內屋苑近日亦不乏高價成交個案，日前美聯物業連環促成兩宗今年新高成交。嵐岸一伙5座低層F室991方呎單位，屬三房套房連工人房間隔，獲用家以634萬元承接，呎價6,398元，呎價創屋苑今年同類型戶新高。原業主賬面獲利150.1萬元，物業升值31%。

另一個成交位於新港城Q座高層8室498方呎單位，屬兩邊廳，獲上車客以320萬元承接，折合呎價6,426元，為屋苑今年同類型則新高價。原業主轉售獲利154萬元，升值93%。此外，區內成交呎價亦有所上揚，以銀湖、天峰為例，現時屋苑呎價約7,800元，較上月同期之7,500元升約4%。陳光明預料隨着「迎海」開售，該區二手呎價可望進一步上調。

# 上海大名城企業股份有限公司

證券代碼：600094 900940 證券簡稱：大名城 大名城B 編號：臨2012-030

### 上海大名城企業股份有限公司 2012年第二次臨時股東大會決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

**重要內容提示：**

- 本次會議沒有新提案提交表決。
- 會議審議的《關於修訂〈公司章程〉部分條款的議案》以贊成票超過出席本次大會的股東所代表的股份總額的三分之二為有效；
- 會議審議的《關於選舉公司獨立董事的議案》以贊成票超過出席本次大會的股東所代表的股份總額的二分之一為有效。

一、會議通知、召開和出席情況

2012年9月18日，公司在《中國證券報》、《上海證券報》及《香港文匯報》及上海證券交易所網站上發出了關於召開公司2012年第二次臨時股東大會的通知。2012年9月12日上午，上海大名城企業股份有限公司2012年第二次臨時股東大會在上海三湘大廳一樓湖南廳會議室舉行。會議由公司董事長召集，副董事長張慶雄先生主持。出席本次大會的股東共59名，代表股份1,162,722,232股，佔公司股份總額的76.9222%。其中內資股股東共39名，代表股份1,113,480,195股，佔內資股股份總額的84.8148%；外資股股東20名，代表股份49,242,037股，佔外資股股份總額的24.7796%。公司部分董事、監事和高級管理人員列席了會議，會議符合《公司法》、《公司章程》的有關規定。

二、提案審議情況

會議對下列議案進行了逐項審議，並以記名投票方式進行了現場表決，表決結果如下：

1. 關於修訂《公司章程》部分條款的議案：

《公司章程》第一百五十六條為：「公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉增增加公司資本。但是，資本公積金不用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不少於轉增前公司註冊資本的25%。」

《公司章程》第一百五十七條為：「公司股東大會對利潤分配方案作出決議後，公司董事會須在股東大會召開後六個月內完成股利(或股份)的派發事項。」

《公司章程》第一百五十八條為：「公司進行利潤分配時應遵循以下原則：(一)公司應優先考慮現金分配，且現金分配比例不低於最近三年實現的年平均可分配利潤的百分之三十。(二)在符合現金分配條件情況下，公司原則上每年進行一次現金分紅。在有條件情況下，公司董事會可以根據公司的資金狀況提議公司進行中期現金分紅。(六)如果年度盈利但未提出現金分紅預案的，應在定期報告中詳細說明未分紅的原因、未用於分紅的資金留存公司的用途和使用計劃。獨立董事應當對此發表獨立意見並公開披露。(七)若存在公司股東連續佔用公

司資金情況的，公司應當扣減該股東應分配的現金股利，以償還其佔用的資金。(八)公司向境內上市外資股股東支付現金股利，以人民幣計價，以外幣支付，公司依法代扣所得稅後，劃付至境內上市外資股股東在證券公司開立的賬戶上。境內上市外資股股東的外匯折算準備金按股東大會決議日後的第一个工作日的中國人民銀行公佈的有關外幣兌換人民幣的匯率中間價計算。」

第一百五十九條原為：「公司利潤分配政策為：(一)公司可以採取現金或股票方式分配股利；(二)公司應優先考慮現金分配，且現金分配比例不低於最近三年實現的年平均可分配利潤的百分之三十。(三)公司中期可進行利潤分配。公司中期進行現金分配應經董事會、監事會審議通過，並經股東大會批准。公司應在實施現金分配前，應先經股東大會批准。公司應在實施現金分配前，應先經股東大會批准。公司應在實施現金分配前，應先經股東大會批准。」

《公司章程》第一百五十九條現為：「公司利潤分配政策為：(一)公司可以採取現金或股票方式分配股利；(二)公司應優先考慮現金分配，且現金分配比例不低於最近三年實現的年平均可分配利潤的百分之三十。(三)公司中期可進行利潤分配。公司中期進行現金分配應經董事會、監事會審議通過，並經股東大會批准。公司應在實施現金分配前，應先經股東大會批准。公司應在實施現金分配前，應先經股東大會批准。」

《公司章程》第一百六十條現為：「公司進行利潤分配時應遵循以下原則：(一)公司應優先考慮現金分配，且現金分配比例不低於最近三年實現的年平均可分配利潤的百分之三十。(二)在符合現金分配條件情況下，公司原則上每年進行一次現金分紅。在有條件情況下，公司董事會可以根據公司的資金狀況提議公司進行中期現金分紅。(六)如果年度盈利但未提出現金分紅預案的，應在定期報告中詳細說明未分紅的原因、未用於分紅的資金留存公司的用途和使用計劃。獨立董事應當對此發表獨立意見並公開披露。(七)若存在公司股東連續佔用公

2. 上海市正律師事務所出具的關於上海大名城企業股份有限公司2012年第二次臨時股東大會的法律意見書。特此公告

上海大名城企業股份有限公司董事會  
2012年9月13日

證券代碼：600094 900940 證券簡稱：大名城 大名城B 編號：2012-031

### 上海大名城企業股份有限公司 關於公司控股子公司 參與福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合 整治及開發項目的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，並對公告中的任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔責任。

2012年9月6日，公司第五屆董事會第二次會議審議通過公司控股子公司名城地產(福建)有限公司報名參與福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合整治及開發項目，並支付項目保證金1000萬元的決議。同時授權控股子公司，如最終被確認為合作開發方，將由控股子公司與福清市政府簽署正式合作開發協議。

2012年9月9日，公司控股子公司名城地產(福建)有限公司作為福清市政府確定的合作開發企業，與福清市福清市土地發展中心簽署了關於「福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合整治及開發項目協議書」。本次合作開發面積約為3500畝，土地綜合整治及開發總投資約40億元人民幣。

本次交易不構成公司關聯交易。本項交易尚需獲得公司股東大會確認。股東大會召開時間將另行公告。

(一) 項目名稱

福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合整治及開發項目(暫定名)。

(二) 投資規模

福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合整治及開發項目總投資約40億元人民幣(暫估)。

(三) 項目用地範圍

1、位於觀瀾新區西片區部分：北至龍江流域，南至龍江流域以南約500米，西至大埔大橋延伸段以西700米的市政規劃道路，東至福清大道東側。

2、位於觀瀾新區西片區部分：北至龍江流域，南至龍江流域以南約500米的市政規劃道路，西至福清大道東側，東至觀瀾新區西片區。

3、福清大橋全段。

4、大埔大橋全段。

上述用地範圍合計約3500畝。(項目用地範圍以及面積以本同附件二項目用地位置示意圖標明的具體位置及面積為準)。

(四) 項目用地性質

項目用地性質為：居住用地、商住綜合用地、五星級酒店、商務辦公用地及其公共配套建設用地，項目具體規劃用地性質，依據甲方審定的該區域的控制性詳細規劃確定。

(五) 項目用地運作辦法

1、雙方同意，通過乙方向投資開發建設，將該片區用地由生地開發達到規劃要求的熟地後，可供出讓的經營性用地成熟一宗掛牌一宗。為保證該片區的建設品質，在二級土地市場掛牌時須由甲方向政府提供規劃設計方案，經政府相關職能部門審核認可後方可參加掛牌。

2、項目前期開發費用由乙方向提供。乙方向按甲方發布的招商公告規定的時限，將10億元人民幣用於各項開發資金專項開發。資金使用由甲方負責監管，專項用於項目前期開發費用中的勞動動力、項目開發費用實行專款專用，用於本協議項目的基礎設施建設、征地拆遷費用、安置房建設和項目報批等綜合整治土地一級開發項目的建設成本費用，除上述用途外不得挪作他用。

(六) 項目用地開發成本構成

項目用地開發成本由基礎設施及公共配套設施的建設均由乙方向投資建設。雙方同意，將下列支出列入項目用地的開發成本：

1、福清市觀瀾新區綜合整治土地一級開發項目的建設成本主要包括：片區範圍內道路、給水、排水等市政工程、土地平整費用、片區控制性詳細規劃編制費用、片區範圍內所涉項目自地拆遷及安置、物業設計、土地掛牌、使用權轉讓土地增補掛牌費用、生產生活備用前地增補掛牌費用；片區內道路、橋樑、公園、渠流改造、學校、安置區等項目建設費用。

2、項目用地的開發成本本協議按建設期間進行的《福建省市政工程消耗量定額》、《福建省建築工程消耗量定額》、《福建省建築裝飾裝修工程消耗量定額》、《全國統一安裝工程預算定額福建省綜合單價》等標準計算，該造價總額不下浮，並以雙方共同認可的有資質的審計機構審計的結果為準。資金的合規列支由福清市政府負責審核。

3、乙方向投入項目用地的開發資金，以實際投入的項目開發資金為基數，每年另加10%為財務費用，一併構成開發成本。

(七) 項目用地出讓價

1、可供出讓的經營性用地土地出讓底價(單位：萬元/畝)以綜合整治土地一級開發建設的實際成本總額的10%以上，投標回報率相較高且風險較小，進一步增強公司持續競爭力和盈利能力。本協議的履行對公司2012年度經營成果產生重大影響。

本協議的簽訂，是公司在參與與土地一級開發項目的一項重要項目，協議的簽訂將為公司提供穩定良好的回報預期，且風險相對較小，可以進一步提升公司房地產開發能力及品牌影響力，為公司帶來良好的經濟效益及社會效益，實現全體股東利益的最大化。

(八) 利潤分成

1、項目用地由生地開發達到規劃要求的熟地後，甲方應依法公開出讓，成熟一宗出讓一宗，並將所得的土地出讓款項在獲得分期實際交款後的10個工作日內，按照約定向乙方向支付土地綜合整治及開發建設投資成本和本協議項下的70%的股權。

2、土地出讓價部分分成方案

土地出讓價扣除土地一級開發建設成本、該出讓地所產生的各項基金、稅費剩餘對該款系土地溢價。土地溢價部分按一定比例分成，具體比例由甲乙雙方根據溢價情況另行商定。

(九) 雙方責任及按照協議規定履行相關責任

其中，甲方負責向政府申報辦理項目用地，並確保在本合同簽訂之日起儘快完成用地報批。項目立項及其他行政審批，依法獲得相關批准文件。

乙方向在協議簽訂後60日內完成由甲方向提交項目用地控制性詳細規劃設計方案。乙方向在項目用地滿足建設條件30個月內完成規劃範圍內的基礎設施、公共配套設施的建設。

三、協議的簽署與履行對公司的影響

本協議合作項目在採用10%資金成本加溢價分成回報的方式，在一定程度上確保了公司的年經營收益率在10%以上，投資回報率相較高且風險較小，進一步增強公司持續競爭力和盈利能力。本協議的履行對公司2012年度經營成果產生重大影響。

本協議的簽訂，是公司在參與與土地一級開發項目的一項重要項目，協議的簽訂將為公司提供穩定良好的回報預期，且風險相對較小，可以進一步提升公司房地產開發能力及品牌影響力，為公司帶來良好的經濟效益及社會效益，實現全體股東利益的最大化。

四、備查文件

福建省福清市土地發展中心與名城地產(福建)有限公司簽署的《福清市觀瀾新區西片區土地一級綜合整治及開發項目協議書》。

特此公告

上海大名城企業股份有限公司董事會  
2012年9月13日