



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

觀塘市中心重建接4標書

供應增入場貴 6財團「甩底」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)入場費達80億元的市建局觀塘市中心項目第二、三區地盤昨日截標，雖然早前邀請多達10個財團入標，但有6個財團「甩底」，僅獲4標書，長實、信置及新世界等未見影蹤。測量師認為，雖然項目屬難得的市區大型地盤，但發展條件多，投資金額巨大，加上政府有大量土地接着推出市場，相信地產商權衡各因素下，決定轉移目標競投其他地盤。



會德豐地產代表。張偉民攝



恒地代表。張偉民攝

港府上季批地收24.5億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署今年第二季(4月至6月)註冊14宗契約修訂及3宗換地個案，上述土地交易所得的地價收入總額約24.59億元。市場最新一宗補地價個案為元朗錦田錦上路地盤，地段面積約36,791方呎，獲批換地補地價共6,359萬元，日後可建低密度住宅，折合每呎補地價約1,728元，為年內第二宗區內地皮獲批補價。

地政准濱海中心變酒店

另一方面，位於觀塘道326號的濱海集團中心，雖然於2011年已獲准活化為辦公室、商店及服務行業，但業主後來改變初衷，申請發展酒店，並於去年獲城規會批准，可建63個房間。地政總署昨日公布，項目已獲批准全幢改裝的特別豁免書，用途為酒店。批准活化後，項目改裝預料短期內開展。



觀塘市中心計劃第2、3區檔案

- 地盤面積：234,160方呎
- 樓宇幢數：4幢四十多層住宅
- 住宅樓面：約149.5萬方呎；非住宅樓面：約35.7萬方呎
- 提供單位：約1,700伙
- 招標條款：1.發展商競投住宅發展權至少出價80億元
- 2.發展商要自行建議利潤分紅比例
- 3.多層平台包括舖位等，須交還予市建局，後者支付18億元建築成本。
- 4.中標者須在45個月內完成平台，方能興建住宅大樓，工程延誤會被罰款。
- 總投資額：約162億元(扣除市建局承擔的18億元建築成本)

製表日期：記者 顏倫樂

觀塘市中心項目第二、三區地盤規模龐大，總面積達149.6萬方呎，地盤範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街，惟最終反應未如理想，只收4份標書，包括新地、恒地及會德豐地產等。市傳騰君有份入標，惟昨日發言人未就此作出回應。翻查資料，市建局早前邀請多達10間財團入標，即是有6個財團未入標，包括長實、信置、新世界、太古、南豐及嘉里。

時間金錢樣樣有規限

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，原先估計項目至少收8份標書，但最終僅得4份，出乎意料，但由於招標條款已為項目「保底」，要求投標金額最少80億元，相信項目不會流標。他又說，雖然最近地價下滑，但地價差的地皮都位於新界，與位處市區的觀塘市中心地盤難以比較，預料最終的成交價不會太低。張翹楚分析，項目反應差或因投資額巨大，發展

商考慮到日後的風險，加上招標條款複雜，除訂底價外，非住宅部分又要交回予市建局，平台更有限時完成，都增加發展商的憂慮。

發展商「留彈藥」揀靚貨

問到多間大型發展商放棄投標，他相信不同地產商有其發展部署，而且政府之後尚有多幅地皮推出市場，發展商於有選擇下，或會「保留彈藥」競投其他地盤。他又指，不排除個別發展商參與投標，只是想一睹項目的招標詳情，甚至真正的目標是之後推出的商業部分，入標純粹「刺探軍情」。

若撇除項目不作出售的商業及社區設施樓面面積，張翹楚估計，單位住宅部分約149.6萬方呎計算，每呎樓面地價可至6,200元。而綜合市場資訊，該住宅部分的市場估值約89.76億元至97.24億元，樓面地價約6,000至6,500元。

市建最大項目落成需12年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)觀塘市中心計劃為市建局至今開展的最大型重建項目，總地盤面積達5.35公頃(575,874方呎)。據了解，整個重建計劃需時約12年，並分階段發展五個發展區，其中第一區早於2009年10月由信置奪得發展權，屬於項目首階段發展，已建成新盤「觀月·樺峯」，去年底開始銷售，實用呎價約1.4萬元至1.8萬元左右。

其餘四個發展區屬於觀塘市中心項目(主地盤)，包括昨日截標的屬於第二、三期區，屬於第二階段發展，日後預料可興建約1,495,981方呎住宅樓面，提供1,700伙。

發展商估計日後要投資約162億元開發項目，按住宅樓面計，即每呎樓面的發展成本約10,829元，連同發展商利潤，即日後實用面積呎價約1.5萬元，與現時同區新盤售價相若。

第四、五區商業發展

餘下第四、五區，即靠近觀塘道一帶的地盤，為整項重建計劃的第三階段發展，計劃興建1幢60層摩天大廈，內有寫字樓、酒店等，以及一個大型商場，提供225.7萬平方呎商業樓面，料整個觀塘重建項目將於2021年完工。

紅磡城中匯 2房566萬入場



城中匯 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上車盤旺場，香港小輪於紅磡寶其利街的「限呎盤」城中匯昨晚公布以貼區內二手呎價推出首張30伙價單，實用面積由410方呎至423方呎，全部為2房戶，售價由627.9萬元至762萬元，呎價15,203元至18,332元，以發展商提供最高9.7%的折扣優惠計算，最低入場費約566萬元。

首批30伙貼區內二手價

區內地產代理表示，現時紅磡區屋苑二手呎價約11,452元至17,117元來看，城中匯呎價屬貼市價。根據價單顯示，入場單位為7樓A室，面積413方呎，售價627.9萬元，呎價15,203元。項目共提供95伙，實用面積由410方呎至423方呎，包括10個連平台或天台特色戶。

發展商為城中匯買家提供四種付款選擇，包括80天成交(照售價減4%)、150天成交

(照售價減3%)、向私人名義；買家提供即供二按計劃(照售價減3%)，二按最高25%，一二按不可超過85%，而建築期付款計劃則沒有折扣優惠，買家亦可以發展商提供成交價6%的現金回贈作為從價印花稅金額優惠。

維峯提供最高30%二按

同系恒基地產的北角維峯昨晚亦公布加推12伙，包括3伙平台特色戶，當中5伙於本週六推售。本週六推售的5個單位實用面積為280方呎至287方呎，售價由667.9萬元至799.3萬元，發展商提供最高20%折扣優惠。發展商提供最高30%樓價二按，一二按不可超過樓價90%。

新世界於洪水橋漆柏昨晚亦加推21伙3房戶，分布於2至26樓D室，售價由613.6萬元至658.9萬元，發展商提供最多9%折扣優惠及70%DSD從價印花稅優惠，於本週六推售。

長實否認嵐山綑綁出售

至於長實旗下大埔嵐山第1期首批單位將於明天開價，長實地產投資董事劉啟文昨否認該盤196套「1+親」177方呎至196方呎的開放式單位連3房連組合以綑綁式出售，而示範單位於本週五開放予公眾參觀。早前他表示，該盤首批推售單位逾20%(即逾215伙)。

其他新盤方面，大埔逸瓏灣II沽2伙，元朗漆柏、荃灣環宇海灣、北角DIVA及灣仔匯匯各售1伙。

紅磡二手屋苑呎價

樓盤	平均呎價
舊點	17,117
半島豪庭	13,647
御悅	13,514
燕湖居	13,466
海逸豪園	13,104
海濱南岸	12,325
黃埔花園	11,452

資料來源：綜合各代理數據

資金續湧港 恒指升113點

香港文匯報訊(記者 周紹基)港匯繼續強勢，金管局昨日兩度入市，繼紐約時段注入19.37億元後，歐洲時段再向銀行體系注入27.13億元，令本週四銀行體系結餘預測增至2,075.74億元。經歷14次入市後，金管局已向銀行體系注入437億元資金。港匯強勢繼續推高港股，恒指全日收報23,459點，升113點，成交524億元。

「鐵塔」推高 中移破80元

藍籌股普遍向上，其中由於「鐵塔效應」持續，令重磅的中資電訊股續升，中移動(0941)突破80元水平，急升3.37%至81.2元，推高恒指49點，是表現最佳藍籌。中電信(0728)及聯通(0762)亦升逾1%。連帶電訊設備股亦造好，中興(0763)上調中期盈利，價升8.38%。飛毛腿(1399)更見6年高位1.35元，收升9.17%。此外，晨訊(2000)漲11.4%、京信(2342)升2.47%、通達(0698)升2.88%。

不過，招銀國際策劃師蘇沛豐表示，中移動升至現水平技術上已呈超買，預料升浪已屆尾聲。他表示，鐵塔公司的成立其實對電訊商有利有弊，加上行業未來兩年盈利預測不理想，故預期中移動股價將回落，但電訊設備股則料續有支持。

港股方面，蘇沛豐指，將於今日公布的內地上半年GDP數字若理想，恒指本月有望升至24,000點水平，否則或要回落至23,000點的支持位。但整體而言，由於美股創新高、內地新增貸款勝預期，以及資金持續流入港元，相信中線港股仍會向好。

央企改革股搶高急升

其他方面，國指升31點報10,489點，即月期指升73點至23,439點，低水20點。市場焦點為國資委宣布6家央企成為國企「4項改革」的試點企業，包括國家開發投資、中糧集團、中國醫藥集團總公司、中國建築材料集團、中國節能環保集團與新興際華集團。相關股份被炒上，中糧油(0606)漲7%，中食品(0506)更狂飆16.7%，中糧置地(0207)亦急升8.2%。另外，國藥(1099)和中建材(3323)均升5%。

科網股亦表現不俗，金蝶(0268)急升6.46%、擎天(1297)升2.1%、神州數碼(0861)升2.2%、金山(3888)升2.16%、騰訊(0700)漲0.8%。獲112家本港券商遞交「滬港通」系統測試申請的港交所(388)股價企穩，微升0.13%報153.9元。

虎都暗盤價破底跌3.8%



中國聖牧董事長姚同山出席公司上市儀式。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 黃子慢)今日上市的中國男裝品牌虎都(2399)，上市前暗盤表現未如理想，據輝立交易場資料顯示，虎都暗盤開市報3.9元，與招股價相同，之後低收見3.75元，跌3.846%，以每手1,000股計，賬面蝕150元。至於昨日上市的聖牧(1432)輕微「潛水」跌0.4%，不計手續費，每手1,000股蝕10元。

虎都公布招股結果，以招股價範圍3.35元至4.4元的中間價3.9元定價，集資淨額估計約3.94億元。公開發售部分超額認購17%；至於國際發售股份錄得輕微超額認購。

聖牧掛牌 每手蝕10元

另一方面，聖牧昨日上市，開市報2.45元，惟升至2.46元乏力，午後低見2.3元，全日收2.38元，較上市價2.39元，低0.4%，成交5,297萬股，涉資1.26億元。

該公司董事長兼首席執行官姚同山表示，原料奶勢頭良好，預料下半年原奶及有機食品價格會隨市場一同成長。公司將以內地市場為主，續走向世界。

中糧(北京)農業產業股權投資基金旗下寶華投資為聖牧基礎投資者之一，被問到未來合作計劃，姚氏未有透露，僅稱會逐步發展，愈做愈大。對於與蒙牛(2319)的關係，他指大家會共同發展，把市場做大，重申只有競爭才能發展。

信利分拆獲聯交所批准

其他上市公司方面，信利國際(0732)早前計劃將信利汕尾分拆並於一間中國證券交易所作獨立上市，而可能被視為出售於附屬公司之權益的進展。公司宣布，昨日獲得聯交所確認，公司可繼續進行建議分拆上市，有待中國證監會批准。

信利國際昨日收報4.69元，跌1.47%，成交2,310萬元。

永泰下月重推瑋華23伙

香港文匯報訊(實習記者 陳家恩)永泰(0369)執行董事兼營業及市務總監陳玉成昨日於記者會透露，銅鑼灣瑋華將於8月推出餘下23伙，並考慮保留約12伙單位連傢俬招租，意向月租由4.2萬元至7.5萬元，平均呎租約110元；售價則會按早前每方呎2.6萬至2.9

萬元售價，再視乎市況調整。

部分擬招租 一房索4.2萬

瑋華提供103個單位，以2房1套房及1房細單位為主，前者實用面積610方呎及612方呎，後者實用面

積383方呎，連同1伙頂層特色戶，迄今累售80伙，有15伙已完成交付。陳氏表示，計劃出租的單位分布於32樓、33樓及35樓，租金以33樓為例，383方呎一房戶租金介乎4.2萬元至4.3萬元；612方呎兩房戶租金約7.5萬元。

另外，該集團高山道項目的預售樓花同意書已獲批，料於第三季尾或第四季推出，視乎市況而定。