

市建局下月重推 保底價或撤銷

觀塘重建 改則增建有得傾

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)觀塘市中心項目流標翌日,市建局內部即火速開會商討對策,消息指當局已敲定8月中重新招標,而為能順利出售,招標條款將會修訂,其中「保底價」80億元考慮撤銷,改由發展商自行釐訂底價;另45個月的平台完工期限將提供彈性延長,讓發展商可重新設計項目,以提供更多單位戶型,包括增加中小型單位。

觀塘市中心重建項目第二、三區地盤日前宣佈流標,事隔一日市建局內部即開會討論如何「善後」。消息指,市建局初步打算8月中重新招標,將邀請過去曾獲邀入標的10家發展商再次入標,以趕及9月底前批出項目。為增加吸引力,招標條款會有不少調整。本報昨向市建局查詢,但至截稿前尚未回覆。

傳標書不及「保底價」一半

消息人士透露,當局考慮撤銷「保底價」80億元,改由發展商自行釐訂底價。但昨亦有其他消息指市建局「企硬」80億元底價,詳細招標細節要待市建局正式公布。而觸動市建局妥協的最大原因,據悉是發展商當初出價,大部分在40億元至50億元之間,即樓面地價約2,600元至3,300元,僅及原先預計「保底價」一半左右,與大埔白石角一帶官地價值相若,僅高於新界區地價。

增彈性時間改城規規劃

另外,就發展商最關心的平台完工時間,當局亦考慮延長。舊招標條款列明,中標者須在45個月內完成平台,才能興建住宅大樓,工程延誤會被罰款。新條款擬提供彈性,讓發展商可以延長完工的期限,令發



消息指,市建局初步打算將邀請過去曾獲邀入標的10家發展商再次入標觀塘市中心重建項目第二、三區地盤。資料圖片

展商有時間向城規會申請修訂規劃許可,以及重新向屋宇署申請建築圖則,以提供更多類型的單位,包括增加中小型單位。

據悉,市建局之所以考慮延長平台完工時間,主要明白到多個發展商均傾向發展更多細單位戶型,但項目3月批出的建築圖則,供應的單位約1,700伙,按照住宅樓面149.6萬方呎計,平均單位面積約880方呎,屬於中大型的單位戶型。

問到平台完工時間延長,會否影響項目的落成時間,消息人士指,由於到城規修訂至申請建築圖則的時間並不長,相信平台仍可如期於2018年完工,而項目於2019/2020年度提供1,700個住宅單位的目標維持不變。

招標條款新舊對比

舊條款	新條款
1.發展商須出價至少80億元競投住宅發展權	1.考慮撤銷「保底價」,改由發展商自行釐訂底價
2.發展商自行建議日後的分紅比例	2.沒有改動
3.多層平台包括舖位等,須交還予市建局,市建局支付共18億元建築成本	3.沒有改動
4.中標者須在45個月內完成平台,才能興建住宅大樓,工程延誤會被罰款,每日罰款20萬元	4.平台完工期限考慮彈性延長,發展商可根據自身需要重新入則,到城規會修訂規劃許可,包括增加中小型單位數目

製表:記者 顏倫樂

另有消息稱,市建局愛慮項目再度流標,但又不希望賤賣資產。若重新招標時,發展商出價仍遠低於預期,當局寧願收回項目自行發展,屆時或先行興建平台,待兩至三年後再視乎市況,再重推上蓋物業招標。另外,新招標條款細則亦會改用較溫和的字眼,減少用「當局有權全權否決」的字句。

市建不排除先自行發展

觀塘市中心第二、三期區,日後可建約149.6萬方呎住宅樓面,另有35.76萬方呎非住宅樓面,包括零售店舖、公共交通交匯處等。市建局早前曾表示,項目總投資額高達180億元,預料整個觀塘重建項目將於2021年完工。

傳里昂16億購Bigfoot全幢

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)核心區商舖物業成交延續,市場消息指,位於銅鑼灣耀華街的Bigfoot Centre,新近作價約16億元全幢成交。以該廈總樓面約6.71萬方呎計算,折合呎價23,845元,料涉及成交額8.5%的雙倍印花稅達1,368萬元。有傳買家係里昂證券旗下基金。

翻查市場資料,該廈上一手業主於2012年斥資約8.58億元購入上址,持貨兩年後轉手,物業期內賬面升值約86%。大廈樓高26層,地下至8樓為零售商舖樓層,9樓至26樓為寫字樓,每層樓面面積2,800方呎至3,200方呎。

環球大廈全層3.3億

相比之下,中環最新一宗商廈全層成交的升值率卻未及上述物業。市場消息指,資深投資者蔡伯能新近購入中環環球大廈6樓全層,作價約3.3億元,涉及樓面面積16,693方呎,折合呎價19,769元,市場人士形容,這是環球大廈今年首宗成交,屬區內「筍價」。

市場人士續指,原業主為環球信貸,於2012以呎價約1.8萬元購入上址,整項物業作價約3億元,今次轉手物業期內僅升值約3,000萬元,約一成。

深水埗舊樓2億成交

另一宗全幢成交位於深水埗,涉及荔枝角道307至309號全幢住宅大廈,全幢樓面約17,300方呎,新近作價約2億元成交,折合呎價11,561元。該廈自上世纪60年代落成,樓高8層,地盤面積2,112方呎,去年初重建1幢9層高賓館,提供64個房間,可建樓面17,222方呎。

另外,新近以3.7億元巨額易手的中環環道48號物業,市傳新買家為資深投資者陳秉志。

內地樓市

世茂20億摘廈門商住地

香港文匯報訊(記者 葉臻瑜 廈門報道)世茂房地產昨日以20億元(人民幣,下同)摘得廈門翔安一幅商住地塊,樓面價每方呎8,884元,溢價率11.17%,創今年廈門商住地拍賣成交樓面價新高。

據悉,該地處於濱海大道與新城交叉口東南側,總建築面積22.51萬平方米,起拍樓面價為每方呎7,992元,性質為城鎮住宅、批發零售商業用地,出讓年限為住宅70年、商業40年,為今年廈門進入下半年以來第二塊商住地塊拍賣。

樓面價九千不到

拍賣現場除世茂外,還聚集中駿置業、禹洲等4家房企參與競拍,但各公司競拍態度相當謹慎。目前該區地王樓面價每方呎12,546元,為去年由招商地產拍得。此前業內人士表示,翔安難出新地王,但預測該地樓面每方呎成交價或破萬,最終卻九千元不到,確實出乎意料。

記者了解到,這是世茂在廈門島外競得的首幅商住地塊。截至目前,世茂在廈門共拿3幅地塊。

前海下月再拍四地

香港文匯報(記者 李昌鴻、實習記者 黎柳茜 深圳報道)前海管理局8月將通過深圳土地交易中心官網出讓四幅商業辦公土地,競買對象要求為電子商務。

根據前海在深圳土地交易中心官網掛牌公告顯示,該四地處於前海深港合作區十九單元3街坊,土地面積分別為6,118平方米、5,277平方米、6,267平方米及5,776平方米,拍賣起始價分別為12.11億元(人民幣,下同)、8.77億元、5.85億元以及5.78億元。

上述地塊競買申請人主體,需在前海深港合作區註冊成立,其母公司或實際控制人需從事供應鏈管理、電子商務、產品研發設計、進出口貿易等經營業務之一3年或以上,2013年會計年度經審計的資產總額或營業收入不低於50億元人民幣或等值外幣。

長實:滬70單位1小時沽清

香港文匯報訊(記者 章韋蘭 上海報道)長實昨日在上海發佈消息指,集團在上海近郊嘉定南翔興建的「湖畔天下」,在剛剛過去的周末首推「銀湖居」公寓,首批連加推逾70套房源,在短短1小時內火速沽清,套現逾1.7億元(人民幣,下同),平均售價23,000元/平方米。

長實地產投資公司董事郭子威對後市頗為看好,他指近期多重利好因素均有助刺激樓市,如繼中國人民銀行降低存款準備金率,上海已有國有大行宣稱即將於8月給予房貸折扣優惠。此外,內地目前至少有30個城市相繼放寬或取消限購政策,部分城市更同時放鬆限貸政策,市場預計將有更多的城市跟進。

大坑道339號呎價7.3萬



恒基地產營業(一部)總經理林達民強調尚悅會所泳池的牌照申請「要做嘢嘢都配合晒」,預計9月應該發牌。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)8月新盤熱浪持續,供應緊絀的港島區豪宅新盤開價更進取。麗新發展昨公布大坑道339號全數9個單位價單,其中6伙標準戶於下周二推售。至於3伙特色戶則尚未公布銷售安排,當中A座5至6樓連天台戶叫價高達每方呎73,623元,媲美太古地產於司徒拔道的OPUS呎價。

標準戶5850萬入場

根據價單,大坑道339號6伙標準戶分布於A座1至4樓

及B座3及4樓,實用面積1,507方呎至2,433方呎,售價由5,850萬至1.125億元,呎價由38,819至46,758元,創出區內新高呎價。為此,發展商提供即供付款照減8%及6個月付款照減3%等折扣。

至於該項目3伙尚未公布銷售安排的特色戶,當中A座5至6樓連天台戶,實用面積5,046方呎,售價3.715億元,呎價更高達73,623元,叫價媲美OPUS呎價。

其他新盤方面,恒基地產營業(一)部總經理林達民表示,元朗尚悅前晚加推258伙,其中60伙將於本週六原價發售,平均實呎價10,148元,當中6伙特色戶均送1個車位。被問及新推價單有否加價,他回應指「部分加,部分減」。項目共2,580伙,累沽約2,165伙,套現約88億元。

逸瓏灣II加價推57伙

信置昨亦公布加價1%至2%加推大埔逸瓏灣II其中57伙,當中包括首度推出花園戶,信置營業部聯席董事田兆源表示,此57伙將於本週日推售,發展商依然提供最高19.25%折扣優惠,折實售價835.27萬至6,273.38萬元,呎價11,764至29,550元。他稱,市場剛性需求仍在,換樓客多,但集團只輕微加價,期望以吸引吸吸客源。

漆柏銷情佳削優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界區細面積單位持續熱賣,部分新盤削減優惠變相加價。新世界於元朗漆柏昨日推售新一批21伙單位,短短1小時內沽清16伙,有見市場反應熱烈,發展商昨晚決定取消剩餘5伙的「置業易付款」方法,包括取消70%從價印花稅回贈優惠,變相加價。有關價單將於周日生效。該盤已累售1,398伙,套現62.4億元。

同系的西環南里EIGHT SOUTH LANE昨亦沽出1伙,為12樓C室,售價611.1萬元,據悉買家購入作投資用。項目累售32伙,套現逾2億元。

城中匯昨售3伙

另外,香港小輪於紅磡城中匯昨晚加價3%至4%推售的次批30伙,然而反應一般。消息指,昨日只售出3伙,分別為8樓E、11樓A及12樓C室,實用面積410方呎至420方呎,售價由668.3萬至712.2萬元,當中1位買家為印度人。



悅庭軒 資料圖片

九龍夾屋王 悅庭軒實呎11336元

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市區細價中細碼物業繼續備受追捧,造就新高成交延續,九龍鑽石山夾屋悅庭軒一個極高層戶新近以約509萬元成交,折合實用呎價11,336元,刷新九龍一帶夾屋實呎紀錄。另一方面,屯門時代廣場一個高層戶易手,實用呎價亦首度突破5位數,創下屋苑新高。

土地註冊處資料顯示,鑽石山悅庭軒1座極高層A室新近易手,作價509萬元,單位實用面積449方呎,折合呎價達11,336

元刷新高紀錄,打破同屋苑去年9月3座一個低層戶創下的11,312元紀錄。原業主於2000年斥約186萬元購入單位,今次轉手物業期內升值約1.7倍。

屯門時代 實呎首衝萬

另一邊廂,相對低水的新界東北物業亦繼續被搶高價格,市場消息指,屯門時代廣場E座高層8室,新近以272萬元易手,單位實用面積272方呎,折合呎價1萬元,為屋苑呎價首次衝向5位數創新高。原業主於2012年買入,當時作價172萬元,持貨剛滿2年轉手,賬面升值約100萬元。

現崇山高層賬面蝕21萬

不過,市場仍錄得「見紅」個案,中原呂燕萍表示,分行日前成功促成一宗黃大仙現崇山交投,單位為3B座高層D室,實用面積526方呎,成交價720萬元,折合呎價13,688元。原業主於2011年以741萬元購入上址,現易手賬面蝕21萬元離場。

申請酒牌轉讓及續期啟事 M1

現特通告:朱韻蓀其地址為九龍尖沙咀巴利道74-76號奇盛中心14樓C室,現向酒牌局申請把位於新界大埔翠和里3號裕安樓地下B舖M1的酒牌轉讓給陳栢申,其地址為新界大埔廣福坊培培樓6樓B室及續牌,附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2014年7月31日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE M1

Notice is hereby given that Chu Wan Pui Tess of Flat C, 14/F, Kee Shing Centre, 74-76 Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of M1 at Shop B, G/F, Yu On Building, 3 Chui Wo Lane, Tai Po, N.T. to Chan Pak San of Flat B, 5/F, Pui Kam Building, 110-112 Kwong Fuk Road, Tai Po, N.T. with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 31st July 2014

申請酒牌續期啟事 M1

現特通告:梁惠斯其地址為九龍尖沙咀諾士佛台13-14樂福大廈9樓14室,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀巴利道80號地下上層地下及地庫M1的酒牌續期,附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2014年7月31日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE M1

Notice is hereby given that Leung Wai Sze Ivy of Flat 14, 9/F, New Knutsford House, 13-14 Knutsford Terrace, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of M1 at LG/F, G/F, UG/F, 80 Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 31st July 2014

申請酒牌續期啟事 勝利餐廳

現特通告:李南昌其地址為九龍土瓜灣譚公道80號10字樓A座,現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣北帝街141至147號順輝大廈地下A1號舖勝利餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2014年7月31日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SING LEE RESTAURANT

Notice is hereby given that Lee Nam Cheong of Flat A, 10/F, 80 Tam Kung Road, Tokwawan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sing Lee Restaurant at A1, G/F, Shun Fai Mansion, 141-147 Pak Tai Street, Tokwawan, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 31st July 2014

申請酒牌續期啟事 新特警吧II

現特通告:何鎮堅其地址為九龍旺角富榮花園15座6樓J室,現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街252號地下2號舖新特警吧II的酒牌續期,附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2014年7月31日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE NEW KILL HOUSE II PUB

Notice is hereby given that Ho Chun Kin of 6J, Block 15, Charming Garden, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of New Kill House II Pub at Shop 2, G/F, 252 Tung Choi Street, Mong Kok, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 31st July 2014

上海金橋出口加工區開發股份有限公司更正公告

證券代碼:600639、900911 股票簡稱:浦東金橋、金橋B股 公告編號:龍2014-035

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。

本公司於2014年7月30日公告的《2013年度利潤分配實施公告》中的部分日期有誤,更正如下:

一、原文中:

- 1、重要內容提示中:
 - 股權登記日 2013年8月5日
 - B股最後交易日 2013年8月8日
 - B股最後發派日 2013年8月5日
- 除權(除息)日:2013年8月6日
- 現金紅利發放日 2013年8月25日

現金紅利發放日 2013年8月6日

B股現金紅利發放日 2013年8月25日

2、發放範圍:

截止2014年8月5日下午上海證券交易所收市後,在中國證券登記結算有限公司上海分公司登記在冊的本公司A股股東和2016年8月8日下午收市後登記在冊的B股股東(B股最後交易日為8月5日)。

本公司對因此給投資者帶來的不便深表歉意。

特此公告。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2014年7月31日