

市區重建局，自相矛盾！

修訂現行的(2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案)，事實是告訴大家過往在立此條法例時，立法者很受客觀環境，主觀意願，欠缺客觀平衡分析，才導致一方(業主)受到租霸的傷害。如今在修訂此法例時，至今仍未見有妥善及可平衡雙方利益的方案出現，只見矛頭直指租客身上，將租客既有利益剔除，為業主租客引進更多利益衝突。以一小撮租霸蓋括全港租客，此種以偏概全的理念，非理性者所為。期望今次修訂，條例草案委員會能以前者為鑑，以平衡各方利益為依歸，令修訂後的法案趨於完善保障大眾。

董特首及地產發展商，為使地產市場浮現良好的投資環境，不惜以居留權吸引投資者到港購置商品。為使投資者更具信心，將不利業主的租務條例作出修訂。法案委員會以公開討論型式，為修訂條例草案付出的努力，有目共睹，在此本會謹代表會員街坊向貴委員會致以謝意！

本會在參閱了市建局回應貴委員會在2004年3月10日會議上提出的問題，發覺市建局跟政府的政策背道而馳，自相矛盾。理據如下：

1. 兩例並存，市建局條例在2000年6月在立法會進行立法程序時，已清晰確立是另一條新法例，而不是取代「業主與租客(綜合)條例」。市建局在已收購的13個項目，亦是跟隨市建局條例去進行收購，從不見有引用「業主與租客(綜合)條例」去進行收購樓宇，因此就算立法會為「業主與租客(綜合)條例」作出修訂，亦與市建局扯不上直接關係，故此市建局承諾重建的25個項目，當中的租客應可獲得豁免權，不受該修訂條例影響原有的安置賠償準則。
2. 背道而馳，政府呼籲各地投資者，帶引資金進入本港投資，地產亦為重點推介產品，市建局在回應的文件中之9及10點，標籤提到的所謂「防止濫用」市建局似乎真是濫用標籤，請委員會代我們小市民問一問市建局何謂「防止濫用」？「濫用了甚麼」？在一個資本主義的社會健全的法制下，一切有盈有虧的交易買賣，均是商業行為，每個投資者均要為風險負責，決不容許單方面輸打贏要(附件一)。市建局提出了20年的長遠工作計劃，以225個地區為目標物，市建局在單方面設立的收購條款中，竟然以業主是否持有單一物業的準則去決定「自住唯一居所」，請問那條法例不准市民擁有眾多物業供作自住。敢問眾立法會議員，如汝等是外地的投資者，又有興趣居於香港不同的地區，購買了多個物業供作自住之用，一旦被市建局看中收購發展，除不能得到議價的權利之外，更被有違商業交易的不平等條款損害己身的權益，汝等有何感想，深信定會令投資者放棄投資在香港。市建局為一己私利，公然跟政府的政策背道而馳。

3. 歧視公民權益,同一地區,業權者在土地權益上,其擁有權及使用權和交易等權益上,是無分彼此。請問眾位立法會議員,市建局在收購樓宇時,為何不是一視同仁,以「出租,自住」去處理收購事宜,而給予大業主豁免上述條款,難道弱小社群就該死!

尊貴的立法會議員,社會上的弱勢社群想得到保障,唯有依靠健全的法制和公義;而這些法制和公義,只有透過您們的啟動,才可令歪理不生,法制公義長存。在此懇請貴的委員會議員,在思考市建局的重建問題上,請多加了解其類別,該等樓宇收購交易,是建基於有盈有虧的商業交易(附件二),請不要強行標籤為福利賜償。我們願意在能力範圍內,付出部份權益和政府及市區重建局攜手建立一個現代化的新都會。

如何之處、佇候覆示。有勞之處、不勝感激。

此致:立法會條例草案委員會

副本交;

立法會眾議員-

房屋規劃及地政局 常任秘書長 林鄭月娥 女士

市區重建局總監 林中麟 先生

市區重建局眾董事

全港舊區重建業主、租客聯盟

2004/3/25



關注重建舊區(觀塘)居民協會
主席 馮煥然

聯絡處: 觀塘翠屏道3號基督教家庭服務中心9樓908室 傳真號碼2304 7762
電話號碼:2701 5592 (黎燕萍 姑娘) (馮煥然 先生)

您好，很久沒有致函問候，念甚！順祝身體健康，工作愉快！


香港踏入猴年，喜見市道有所轉機，尤其是地產項目，似從谷底穩定下來轉勢向上。貴局過往的財務年結，一直是社會大眾關注的問題，尤其過往的公佈，在只有支出沒有收入及市道極差的情況下，該年度年結顯示的虧蝕已是意料中的事。市場千變萬化，隨著市道的轉升，下一年度的年結，深信會起著令人鼓舞的改寫。

香港的樓宇交易市場從不間斷地如常運作，買賣雙方均依據商業法則及該行業慣用的行規進行交易，鮮見出現不必要的爭議，不經不覺既定的 25 個項目，貴局已開展了 13 個，但每個項目在交易的過程中，均出現爭議，真是令人百思不得其解！貴局已處理及完成了多個收購項目，理應可以將一些有違商業常規的條件剔除，減少不必要的爭議，現實不但沒有減少反而日趨嚴重，這種紛爭除會令社會分化之外，貴局亦要撥出巨大資源去解決問題，令「善用資源」之概念受到質疑。這些爭議深信內中必有值得各方人士，去深入探討之處。

在商業社會投資產品買賣，賺蝕這個風險誰可幸免。收購樓宇重新發展，落在一般發展商身上稱之為商業交易，但落在市區重建局身上，竟然可以被人標籤為福利交易，為已在香港投資了土地樓宇的投資者，設立了有違自由市場的規條。回顧私人發展商，房署，房協和已結業的土發公司，它們在經營房地產的過程中，在興旺時期收購了樓宇土地後，將樓宇重建售出，均賺取到可觀的利潤。在這個可賺可蝕的機制下，樓宇買賣明明是商業交易為何要標籤為福利交易呢？本會一直倡議政府及社會大眾和睦共處，共同肩負社會責任建設和諧社區。香港得以蜚聲國際享譽全球，全賴有健全的法規和自由及公平的交易市場。上述的優良傳統文化，期望能得到閣下夥同社會賢達為香港保持這優勢。同時在此懇請林總監三思，在收購過程中，為何會有如此多爭議，問題是否出在買賣雙方，各自單方面提出的條件，流向太主觀和超越法規？但願觀塘在與貴局將來的交易，在各自要求對方的條件上，共譜寫出，廣為社會大眾均可接受的交易條文，以供後來者應用。

關注重建舊區(觀塘)居民協會

2004/2/24


主席 馮煥然

- (四) 正如上述利東街的例子,市建局指其市值僅約 1,414 元〈每呎實用面積〉(附件 C),用建築面積計算,每方呎只不過約值 1,131 元 (1414 元 x 0.8).

我們嘗試用市價收購物業的假設,粗略估計一下該地的重建可行性:

重建成本: 最保守估計,地積比率已用盡,每收購一呎只可以重建等同的面積: --
1,131 元(樓面地價)+ 1,300 元(建築成本) = 2,413 元/呎

稍為接近現實一點,以每收購一呎舊樓可重建雙倍的面積:--
1,131 元÷2(樓面地價)+1,300 元(建築成本) = 1,866 元/呎

相對於目前該區新樓普遍達到每呎 4 千多元的售價,利潤超乎理想,換句話說,目前舊樓的市值(交易價)是不合理的低殘,對於其內在的土地價值有相當大的折讓。

- (五) 資本主義社會的市場價格隨著不同的市況、供求而變動,資產買賣出現相對其內在的資產淨值有所折讓的情況,屢見不鮮,俯拾皆是,較顯著的例子就是在證券市場的股票買賣。

市況低迷時,很多地產股的市值(交易價),經常低於其資產淨值,但當市道一旦好轉,情況就會改善,交易價上升,從而收窄了本來的折讓率,譬如恒隆集團由去年四月的 6 元反彈至目前的 11 元多(附件 D),華人置業更加由 1 元去到 5 元左右(附件 E)。

而當某集團要收購另外一間公司(整項資產)時,它要付出的價格,通常都要貼近被收購者的資產淨值,好像最近港基銀行被收購,其股價在市況平淡時,一直在 2 元左右徘徊(附件 F),但收購價卻是基於其資產淨值估價的 3.68 元(附件 G)。

- (六) 同樣的資產買賣,當地產市道稍有起色,有被收購價值的舊樓市值(交易價)就會向上調升(附件 H),附例中的物業成交價,從去年四月低位至到最近升了超過 70%,而同期樓市只上升了大約 30%;明顯地,多出了的升幅,反映出該等物業的資產(土地)價值折讓率,因市況改善而縮窄了。

說到整幢樓宇或整幅地段的收購(類似整項資產或整間公司的收購)情況,近年地產市道不景,地產商收購舊樓重建的活動並不活躍,手頭上的資料只有兩年前合和集團收購灣仔地盤的最後出價,每呎約為 5,892 元(附件 I),它比較市建局在差不多同時期、同地點收購物業的價格,每呎約為 4,290 元(附件 B),不遑多讓,而比起周圍舊樓的市值(交易價)肯定超出數以倍計。

- (七) 雖然個別例子未必能解釋全部事實,但它在一定程度上說明了: 在資本主義市場,一項資產的市價未必能百份之一百反映出它的內在價值,而一旦整體被收購,它的被收購價與本來的市價並不一定有必然性的關係。

比較起市價,收購價無所謂高、低、平、貴,分別只在於是否值得,正如去衡量麵粉的價格是否合理,就只能看看做出來的麵包能否賣得好價錢。

市建局目前落實了的項目,都只是進行了前期收購,整合地盤的工作,是虧是盈,都只是帳面上的預計數字.故此,市建局用高於市值的價錢去收購物業重建,是得是失,目前言之尚早.或者在今年稍後,當市建局推出幾塊早前落實收購重建的住宅地招標拍賣時(附件 J),市民就會有較多資料去評估.

- (八) 地產市道有跌有起,市建局要重建的項目/計劃的經濟效益也各有不同.本港的市區重建工作是一個將會持續多年的大課題,以個別項目的盈虧去評價整體工作的成、敗是不公平的.

早在著手籌備成立市區重建局之初,房屋及規劃地政局為長達 20 年的市區重建工作做了詳盡的財政可行性研究,總結出「七年樓齡」,這個既可以平衡各方面利益,又可以為整體 225 個重建項目提供盈餘的收購方案.當時,相當一部份受影響的街坊極力反對,爭取更優厚的條款;但主流意見都能顧全大局,盡力支持當局的提案;而立法會亦以僅僅足夠的票數,通過「七年樓齡」的準則,壓倒了「五年樓齡」的聲音.

相對於 225 個重建計劃/項目,目前的市區重建工作只是走出了第一步.在未能積累足夠經驗,得出充份數據去改變遊戲規則之前,收購者(市建局)及被收購者(重建區業主),都應該圍繞在「七年樓齡」這個經過多方面深思熟慮、經議會通過的大原則下,達成比較公平、合理的協議.任何一方提出一些以偏概全的論據,只會引起不必要的爭拗,徒然浪費資源,都應該避免.

XX

XX

XX

市區重建局自成立以來,信守承諾,積極投入展開前土發的重建項目,運作效率優良,成績有目共睹,如果能夠默默耕耘,繼續保持水準.香港的市區重建工作當能乘風破浪、水到渠成.

重建區小業主
二 00 四年二月

慷納稅人之慨 每呎3094元

成星 11.10.2002

市值三倍收樓 市建局捱批

【本報特訊】樓市持續偏軟，但市區重建局卻以每平方呎三千零九十四元的價格，收購深水埗安道及順寧道重建項目的舊樓，呎價為該批單位現時市值的三倍，亦較區內十年樓齡以下的二單位高出五成，甚至貴過新落成樓盤。有地產界人士狠批市建局的賠償遠超市價，是在政府財的非常時期慷納稅人之慨。

項目少百分之三，但明顯高於目前樓價，並問及是否太慷慨，市建局地區發展總監伍展明昨未有正面回應，只表示賠償是根據區內七年樓齡的單位市價，並委託七間測量師行估值，「非常貼近市況」。不過他後來又承認，以目前的經濟環境而言，賠償呎價可謂合情合理，他對收購表示有信心。

市建局：非常貼近市況

地舖方面，收購價介乎二千九百八十元至四千五百五十二元，但靠牆舖則不在收購範圍內，不會獲得賠償，利嘉閣地產美孚區分行經理譚麗芳指出，深水埗的新盤呎價由二千四百至三千多元不等，即使是十年樓齡以下的二手樓，呎價亦只是二千元；但他又認為這有利穩定樓價。

鴻運地產董事總經理田國強表示，四十年的唐樓根本「無價無市」，他批評市建局出價過高。他說：「有乜理由只價重過新樓，政府財赤已經好緊要，點解重咁大使？公帑唔可以亂用，留番個錢傍身好過，依家整體經濟唔好，喇人有錢都唔買樓啦，對樓市同樣無好處。」

地產商：留番個錢傍身

受今次重建的保安道業主張先生極之滿意市建局提出的賠償，他表示：「依家層樓放盤只值八十萬，但係市建局就用每平方呎三千幾蚊收購，加埋九萬蚊搬遷津貼，我可以搵到二百二十幾萬，點會唔滿意喎！」

另外，市建局在今年初向三個優先項目即灣仔、大角咀及深水埗的舊樓業主提出收購，至今只收回七成四業權。伍展明稱，當局已正式啟動「尚方寶劍」（土地收回條例）的機制，其中灣仔區議會更於上月通過，待行政會議批准後，便可收回餘下業權，另外兩個項目亦排期在稍後的區議會討論。

三個優先重建的舊區共有四百一十六個業權，收購呎價介乎三千二百至四千二百九十元，以深水埗福榮街及福華街的進度最差，只成功收回六成八業權，而大角咀櫻桃街及灣仔莊士敦道收購率分別為七成及八成四。



伍展明(左)指賠償貼近市況，合情合理

高價收樓 **保** 安道及順寧道的重建項目佔地千多平方米，涉及十四幢樓齡達四十年的舊樓共約二百戶，屬於「蚊型」項目。市建局昨向受影響的七十二名業主發信，住宅以實用面積每平方呎三千零九十四元收購，業主需於六十日內答覆。



市建局高價收購的重建舊樓。

自願簽「不漏料」承諾書

過去數月，市建局多次出現機密資料外洩，嚴重運作，更令局方在數次商業談判中削弱能力，為解決問題，市建局董事會昨日，要求所有職員、董事會成員及各委員簽署承諾書，避免機密資料在未經授權外洩。

處，他們有自由繼續公開發表評論及個人意見。身兼董事會成員的民主黨議員李華明昨表示，因市建局會議常規已列明有關要求，故他不會簽署。

據了解，市建局行政總監林中麟昨於會議上義正詞嚴地批評，有董事向傳媒及地產商放料是不道德的行為。市建局發言人強調，有關決議與官方機密條例或基本法第二十三條立法無關。

深水埗區附近新盤呎價

屋苑	發展商	平均呎價
逸華軒	恒基發展	\$2809
嘉裕居	恒基發展	\$2700
富裕居	恒基發展	\$2500
順景華庭	普基發展	\$2360
菁盈雅軒	永常集團	\$3650
昇悅居	新地/信德	\$2970

(截至10月10日 資料提供：利嘉閣地產集團)

利東街重建 逾四千呎價收地

市區重建局昨日發信給灣仔利東街重建項目範圍內的 647 名物業業主，提出以市值的 2.9 倍，即每平方呎實用面積 4079 元的價錢收購其物業，估計開支約十五億五千萬元，是市建局兩年來最大型的發展項目。

市建局指利東街的物業狀況大多殘舊及

樓齡逾 40 年，市值僅約每平方呎 1414 元，該局指有關業主可以在收到信後 75 日內回覆，比一般多出 15 日，為鼓勵業主同意收購價，市建局會提供一項額外津貼 92500 元或每平方呎實用面積得 97 元，以較高者為準，而出租或空置住宅物業可得 70700 元津貼。

位於非住宅物業業主則可得物業市值交吉價和津貼，出租或空置住宅物業業主的津貼額是交吉價的 10%，或應課差餉租值的金額，以較高者為準，利東街重建項目會是以商住形式發展，預期 2010 年完成後提供 340 平方米休憩用地及 3170 平方米社區設施。

二百居民轟重建賠償低

約二百名受灣仔市區重建計劃影響的居民發起遊行，認為市區重建局的補償金，不足以購買同區七年樓齡的單位，要求市區重建局以樓換樓或重新估價，提高賠償額，居民將百幾份沒有簽名的收樓同意書，交給市建局代表。

灣仔莊士敦道一帶的舊樓，由上月起正式開展拆卸工程，重建成一個住宅及消閒俱備的商業活動區，預計到 07 年，共有 344 個住宅單位落成，另外有兩萬多平方呎的零售商舖面積，項目總發展成本逾九億一千萬元。市建局地區發展總監伍展明表示，受重建影響的樓宇，已有 40 至 50 年樓齡，若以實用面積計算，每平方呎的市值是 1400 元，現時市建局向居民提供，以每呎 4079 元賠償，比市值高 2.9 倍，他認為賠償是否合理，由市民作判斷。



Feb 22, 1:56

[HK Market](#)
[Warrants & ELI](#)
[Investor Relations](#)
[Trust & Fiduciary](#)
[China Market](#)
[Alternative Investment](#)
[QuamAssure](#)

[Home](#)
[News](#)
[Research Center](#)
[Columnists](#)
[Newsletters](#)
[Gazette](#)
[QuamTV](#)
[Quam](#)

Philippines Singapore Thailand Hong

HK Stock

Please sign in to myQuamnet

User ID:

Password:

if you are not a subscriber, register now!
 change password
 forgot password?

Free Services

- Email
- Calendar
- Portfolio

Tools

Datacards

Paid Services

- Quam Financial Advisory (Ex Money Manager)
- QuamResearch
- AskQuam
- QRWeekly
- Stock Monitor
- Traders Corner
- Stock Library
- Tony's Daily

News Search

Keyword :

[Download Application Form](#)

Special Sections

- eBroker Center
- Bank of China
- Equity Trust
- FXCM
- Prudential

HANG LUNG GROUP LIMITED (0010)

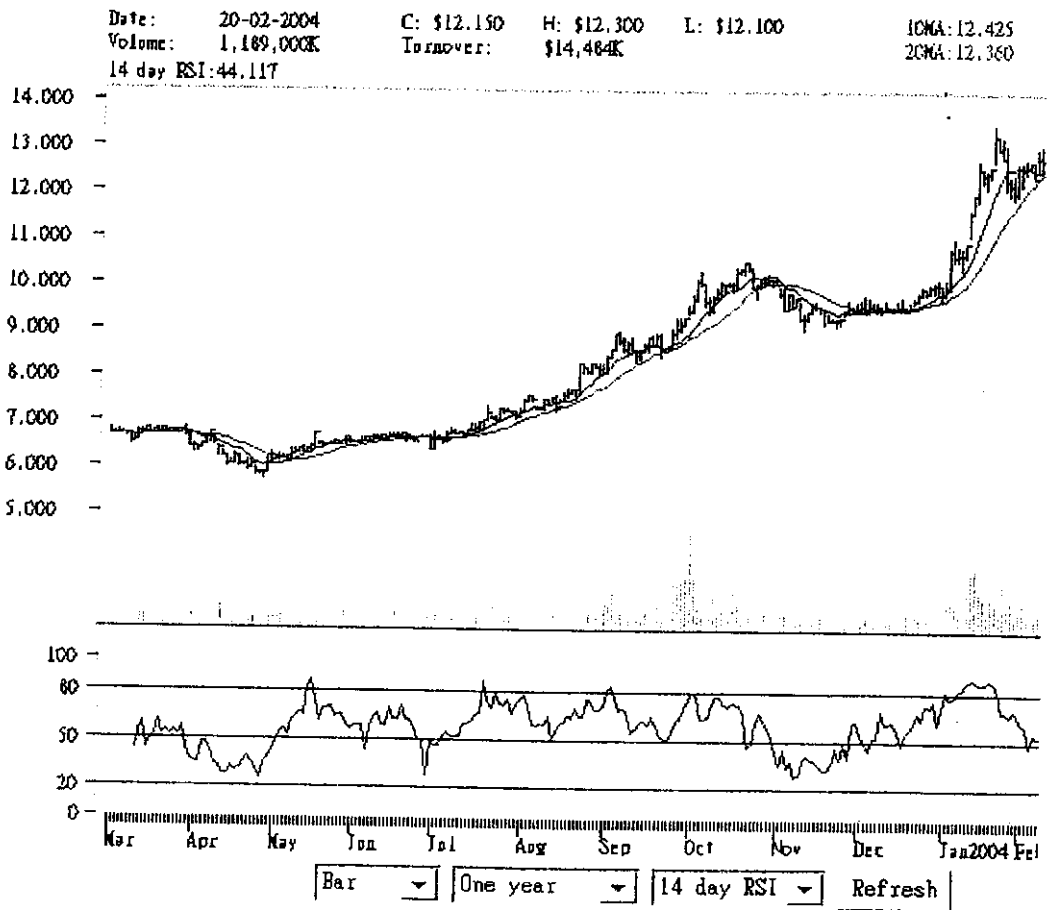
Sector : Property Develo

[Quote](#)
[Chart](#)
[Fin. Data](#)
[Multex](#)
[Estimates](#)
[Profile](#)
[Notices](#)

[Sifu's Advice](#)
[Investment ER](#)
[Streaming Quotes](#)

Interactive Price Chart

Quamnet's interactive charts show data for any date in the last year. Click on the cha





中銀香港證券服務

送上多重獎賞優惠



(E)

Philippines- Singapore- Thailand- Hong

HK Market Warrants & ELI Investor Relations Trust & Fiduciary China Market Alternative Investment QuamAssure

Home News Research Center Columnists Newswires Gazette QuamTV Quam

Feb 22, 1:45

HK Stock

Please sign in to myQuamnet

User ID:

Password:

if you are not a subscriber, register now! change password forgot password?

Free Services

- Email
- Calendar
- Portfolio
- Tools

Datacards

Paid Services

- Quam Financial Advisory (Ex Money Manager)
- QuamResearch
- AskQuam
- QRWeekly
- Stock Monitor
- Traders Corner
- Stock Library
- Tony's Daily

News Search

Keyword :

Download Application Form

Special Sections

- eBroker Center
- Bank of China
- Equity Trust
- FXCM
- Prudential

Chinese Estates Hold (0127)

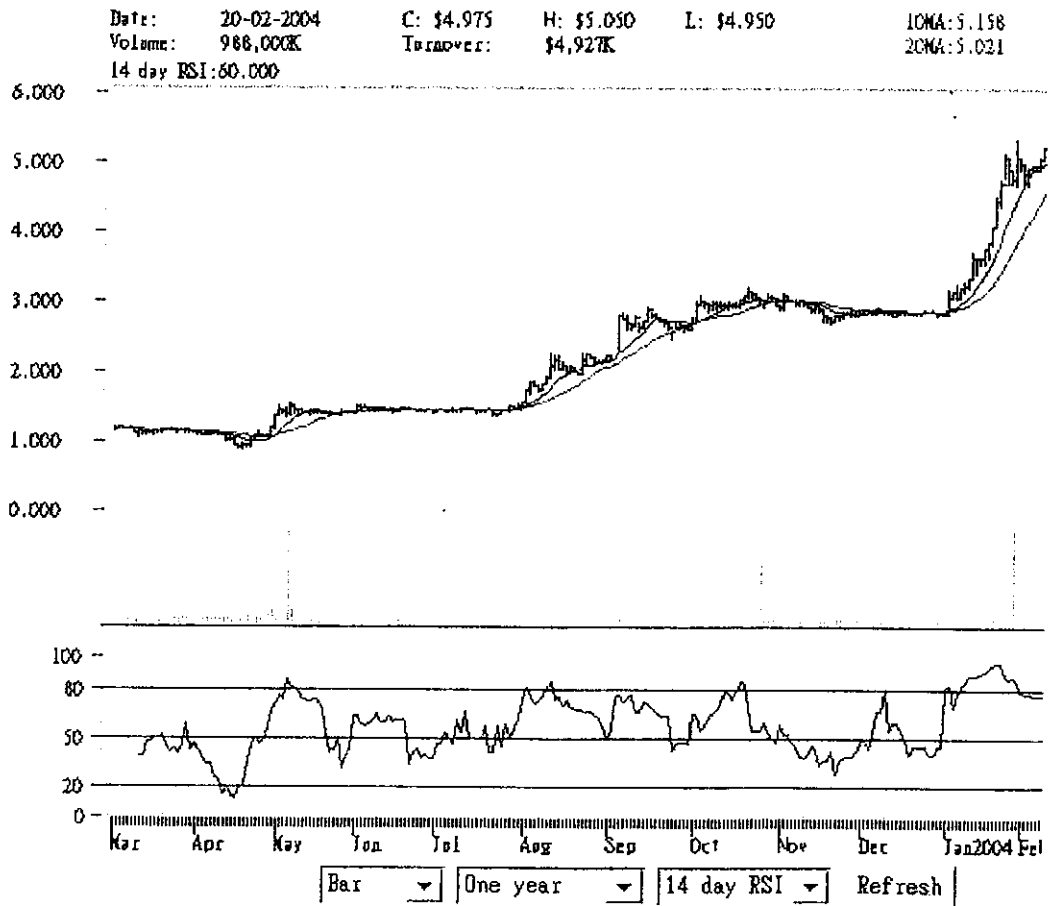
Sector : Property Investment

[Quote](#) [Chart](#) [Fin. Data](#) [Multex](#) [Estimates](#) [Profile](#) [Notices](#)

[Sifu's Advice](#) [Investment ER](#) [Streaming Quotes](#)

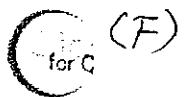
Interactive Price Chart

Quamnet's interactive charts show data for any date in the last year. Click on the cha





中銀香港證券服務
送上多重獎賞優惠



Philippines- Singapore- Thailand- Hong

[HK Market](#) [Warrants & EJI](#) [Investor Relations](#) [Trust & Fiduciary](#) [China Market](#) [Alternative Investment](#) [QuamAssure](#)
[Home](#) [News](#) [Research Center](#) [Columnists](#) [Newswires](#) [Gazette](#) [QuamTV](#) [Quam](#)

Feb 22, 1:49

HK Stock

Please sign in to myQuamnet

User ID:

Password:

if you are not a subscriber, register now!
 change password
 forgot password?
Free Services

- Email
- Calendar
- Portfolio

Tools

Datacards

Paid Services

- Quam Financial Advisory (Ex Money Manager)
- QuamResearch
- AskQuam
- QRWeekly
- Stock Monitor
- Traders Corner
- Stock Library
- Tony's Daily

News Search

Keyword :

Download Application Form

Special Sections

- eBroker Center
- Bank of China
- Equity Trust
- FXCN
- Prudential

Int'l Bank of Asia (0636)

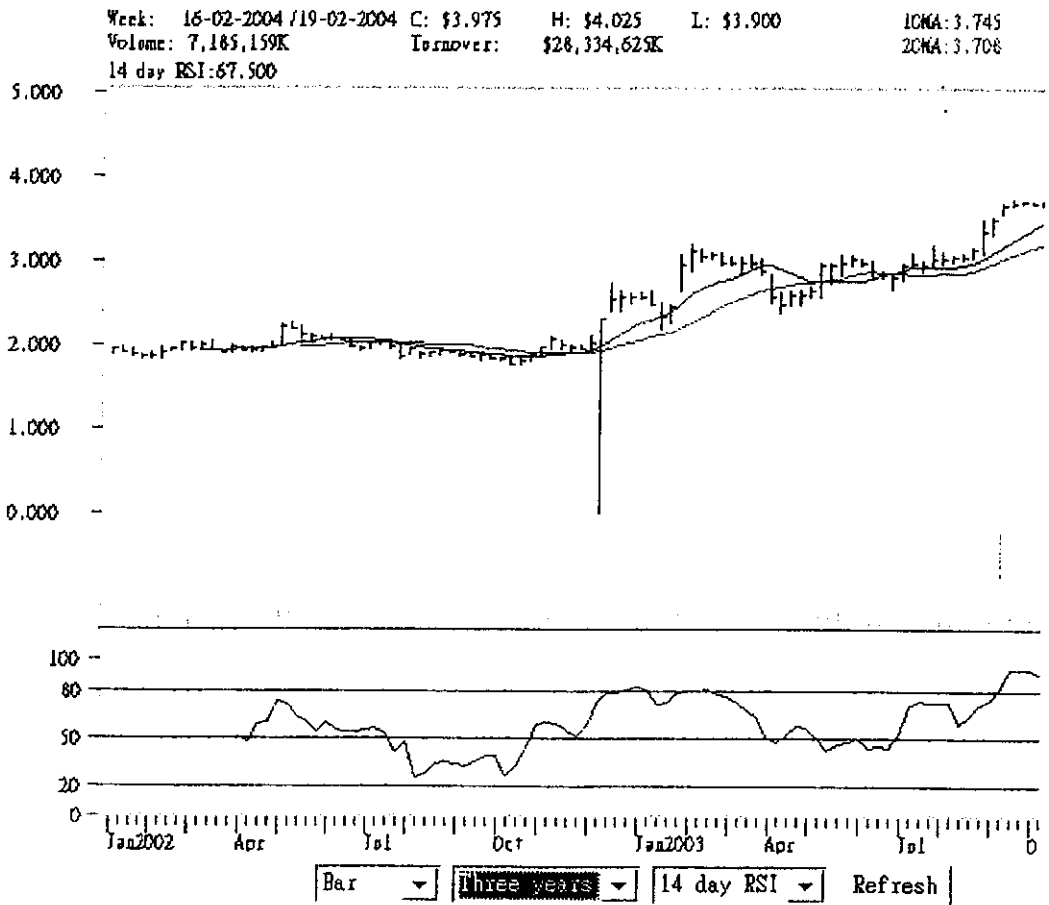
Sector : Banking

[Quote](#) [Chart](#) [Fin. Data](#) [Multex](#) [Estimates](#) [Profile](#) [Notices](#)

[Sifu's Advice](#) [Investment ER](#) [Streaming Quotes](#)

Interactive Price Chart

Quamnet's interactive charts show data for any date in the last year. Click on the cha



富邦金控將收購阿拉伯銀行集團持有之港基國際銀行股權

港基銀行宣佈其大股東阿拉伯銀行集團已於今日與台灣富邦金控簽署買賣承諾，承諾內容為阿拉伯銀行集團同意在富邦金控提出公開收購香港港基國際銀行股權時，讓售該集團持有港基國際銀行55%之股權。惟雙方仍需完成特定程序後始得進行公開收購，其中包括取得台灣與香港之相關監管機構核准。

完成前述特定程序後，富邦金控將提出以每股3.68港元現金之對價，公開收購港基國際銀行之所有股權，包含阿拉伯銀行集團持有之55%股權，收購總值達43億1千4百萬港元，約為港基國際銀行淨值之1.16倍。根據港基2003年7月31日公佈的未經審核中期財務報告書，截至2003年6月30日的股東資金為37億1千7百萬。

富邦金控共同執行長蔡明興表示：「我們的策略目標是成為華人地區中，提供個人理財服務金融機構的領導者。購併港基國際銀行正是切入香港金融理財服務市場的良機，港基國際銀行提供了一個在香港發展的跳板，富邦金控將運用港基國際銀行現有的基礎擴展業務，並且以提高港基的市場佔有率為目標。」

港基國際銀行副主席兼董事總經理馬文德博士表示：「我們對與富邦金控集團建立合作關係的期望很高，我們擴張銷售渠道與客戶群的策略方向，與富邦金控的目標不謀而合。港基以個人理財和零售銀行為主的經營方向，為未來的合作奠定了穩固的基礎。」

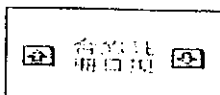
富邦金控提供全方位的金融產品與理財服務，包括商業銀行、人壽保險、產物保險、證券經紀、投資信託與投資銀行，其廣泛且多元的銷售通路，提供700多萬客戶各種金融服務。其中包括330家的分支據點和業務代表處，588台ATM，9,000多名銷售和業務代表，以及電話銀行與網路銀行。截至2003年6月30日富邦金控之股東權益為3百20億港元，總資產約為2千6百40億港元。

港基是一間提供全面銀行服務的機構，分別透過銀行三十九間辦事處網絡為客戶提供優質銀行服務；包括綜合分行、「薈晉」理財中心、及私人貸款中心；此外，附設在分行及主要購物商場的自動櫃員機、電話銀行服務、以及透過港基互聯網www.iba.com.hk的電子銀行服務，亦能為客戶提供優質銀行服務。港基於香港聯合交易所上市，並獲得標準普爾授予A-3短期及BBB長期信貸評級。

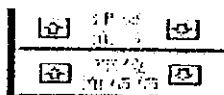
阿拉伯銀行集團於1985年取得新鴻基銀行之股權，該行於1986年更名為港基國際銀行，後於1990年成為阿拉伯銀行集團100%控股之子公司。1993年中國光大集團收購了港基的20%股權，25%股權屬公?持有，並於同年於香港交易所公開發行上市。

富邦金控此次公開收購之財務顧問為花旗環球金融亞洲有限公司；阿拉伯銀行集團之財務顧問則為法國巴黎百富勤證券有限公司。有關公開收購之詳細內容，將公佈於9月9日之香港英文南華早報與中文信報。

- 完 -



可隨時按任何
重新排列及交配



(4)

買賣合約日期 19/01/04	中南樓 3 樓 I 室 (九龍 觀塘) 物華街 50-58 號	成交 70 萬港元
合約註冊日期 18/02/04	FLAT I, 3RD FLOOR CHUNG NAM HOUSE NOS.79-87, 79A-83A & 87A HIP WO STREET NOS.50-56, 52A	歡迎使用中原網頁
(註冊處記錄) 上手買入日期 21/11/03	上手買入價 38 萬港元, 持有 1.9 個月 樓價上升 32 萬港元, 增值 84.2%	備忘錄編號09135301 上手業主買入記錄 (備忘錄09077090)
物業數據庫 物業詳情 圖則 筍盤 估價 地圖 校網 生活 ...		

買賣合約日期 03/01/04	中南樓 6 樓 H 室 (九龍 觀塘) 物華街 50-58 號	成交 48 萬港元
合約註冊日期 15/01/04	FLAT H, 6TH FLOOR CHUNG NAM HOUSE NOS.79-87, 79A-83A & 87A HIP WO STREET NOS.50-56, 52A & 54A MUT WAH STREET KOWLOON	樓齡 39 年 歡迎使用中原網頁
(註冊處記錄)		備忘錄編號09102265
物業數據庫 物業詳情 圖則 筍盤 估價 地圖 校網 生活 ...		

買賣合約日期 21/11/03	中南樓 3 樓 I 室 (九龍 觀塘) 物華街 50-58 號	成交 38 萬港元
合約註冊日期 12/12/03	FLAT I, 3RD FLOOR CHUNG NAM HOUSE NOS.79-87, 79A-83A & 87A HIP WO STREET NOS.50-56, 52A & 54A MUT WAH STREET KOWLOON	樓齡 39 年 歡迎使用中原網頁
(註冊處記錄)		備忘錄編號09077090
物業數據庫 物業詳情 圖則 筍盤 估價 地圖 校網 生活 ...		

買賣合約日期 27/10/03	中南樓 8 樓 N 室 (連天台) (九龍 觀塘) 物華街 50-58 號	成交 35 萬港元
合約註冊日期 14/11/03	FLAT N, 8TH FLOOR & PORTION, ROOF OVER THE SAID FLAT CHUNG NAM HOUSE 79-87, 79A-83A & 87A HIP WO ST. 50-56, 52A & 54A MUT WAH ST. KLN.	歡迎使用中原網頁
(註冊處記錄)		備忘錄編號09052435
物業數據庫 物業詳情 圖則 筍盤 估價 地圖 校網 生活 ...		

買賣合約日期 28/04/03	中南樓 8 樓 J 室 (連天台) (九龍 觀塘) 物華街 50-58 號	成交 40 萬港元
合約註冊日期 20/05/03	FLAT J, 8TH FLOOR & PORTION, ROOF OVER THE SAID FLAT CHUNG NAM HOUSE 79-87, 79A-83A & 87A HIP WO ST. 50-56, 52A & 54A MUT WAH ST. KLN.	樓齡 39 年 歡迎使用中原網頁
(註冊處記錄)		備忘錄編號08931351
物業數據庫 物業詳情 圖則 筍盤 估價 地圖 校網 生活 ...		

重新選擇:

[物業種類](#) [區域](#) [分區](#) [區內物業](#)

合和購船街6單位 每個380萬

(I)



合和仍在收購灣仔船街32至40號及50至56號一批舊樓

【本報記者王者擊報道】近月市區重建局宣布，以26億元重建3個舊區的同時，已在灣仔船街收購舊樓逾十年的合和集團(0054)，收購的行動再有新進展，最近再以2,300萬元購入灣仔船街54及54A號六個住宅單位。

每呎價高達5900元

據土地註冊處資料，合和旗下的 Wetherall Investments 有限公司，於去年12月17日，成功向業主 Lam Pek Kim 購入灣仔船街54號2及4樓住宅單位，以及船街54A號1、2、4及5樓住宅單位，成交價共2,300萬元。

業內人士透露，上述物業為合和的 Mega Tower Hotel 發展項目範圍內，平均每個單位作價約383萬元（估計連同15%搬遷費），以平均每個面積650平方呎計算，平均每平方呎收購價達5,892元。

擬發展83層高酒店

合和的 Mega Tower Hotel 項目計劃發展一幢樓高83層酒店，共提供1,300間房間，坐落地點位於灣仔堅尼地道、厚豐里及船街，所需發展地皮面積達11,040平方米

（約11.88萬平方呎），其中73,582平方呎由合和持有，另外45,252平方呎則透過向港府換地方式收購。

船街逾30戶洽購中

據了解，該酒店項目一主要出口在船街，而合和收購該物業已逾10年，至今仍未完成收購部分為船街32號A至40號、50至56號，兩批舊樓涉及50多戶，當中30多戶正與合和洽商中。

而去年底，市傳合和曾以每平方呎（以實用面積計算）4,800元收購單位，當中包括15%搬遷費用。

三區重建 預期兩年完成收購

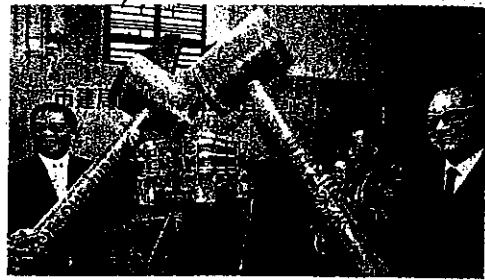
另市區重建局於上周公布，將以26億元重建三個分別位於灣仔、深水埗及大角咀重建項目。

其中的13億元用作收購安置，而受重建所影響的居民將在3月收到補償細則及金額，市建局已預期最少兩年時間完成整個收購程序，相比合和船街收購時間短很多。

按市建局的13億元用作收購安置，以涉及400個業權計算，平均每個獲賠約240萬元，較合和收購價為低。

(J)

市建局今年推6住宅地



市建局行政總裁林中麟(左)拿着「大錘」擊毀「牆磚」，象徵灣仔莊士敦道項目地盤正式動工。(車欄攝)

【本報訊】市區重建局跟隨政府恢復賣地政策，宣布今年有6幅住宅土地可推出市場招標，新建單位量將不超過2,000個，市建局又不準備一次過推地，料供應對地產市場的影響輕微。

今年首季推莊士敦道

去年市建局配合政府暫停招標工作，灣仔莊士敦道在2003年下半年已準備就緒，但該局仍推遲候至日前政府宣布恢復賣地為止。該局行政總裁林中麟昨日表示，莊士敦道項目會在今年首季，即3月之前推出邀請發展商遞交興趣意向書。

擬建600伙最多

除了莊士敦道位於港島外，其他陸續推出的重建項目全部位於九龍及荃灣區，當中以大角咀櫻桃街和荃灣楊屋道項目最大型，分別擬建550至600個住宅單位。(6個項目單位量分配見附表)該6個項目將建近2,000個單位，但扣除清拆原來約450個單位，和荃灣楊屋道的550個單位非由重建而來，故實質單位增長只有約1,000個。

市建局發言人表示，該6個項目中以莊士敦道的收購進展最理想，收地程序比原定時間提早了6個月完成，現已收得百分百物業。其餘地盤均可在今年內清場和相繼動工。

市建局今年內可推出招標項目

項目	重建後提供住宅單位(個)
灣仔莊士敦道	344
大角咀櫻桃街	606
深水埗福華街/福榮街	204
深水埗保安道/順寧道	198
旺角新填地街	66
荃灣楊屋道#	550
總計：	1,968

非重建項目，為政府批予前土發公司補貼荃灣七街項目虧蝕