

# 藍馬看好商廈 低買翻新增值

**發**展商求地若渴，而中小型發展商更努力維持經營策略。藍馬集團看好08年商廈市道，維持低價入市商廈，經過包裝及翻新，積極為商廈增值。

■本報記者 蔡家豪

## 太子藍馬之城 呎租升倍

藍馬集團行政總裁藍嘉兒接受訪問時指，06年以2億元購入太子彌敦道的太子藍馬之城，經年多時間包裝及翻新後，物業呎租由10多元提升至22元。

藍馬集團於早年銀座式商廈未見普及時，購入多幢商廈，並將舊式商廈增值為主題式商廈，刺激物業租金上升。太子藍馬之城樓高19層，總樓面約4.5萬平方呎，現時出租率近八成，租戶組合多元化，當中包括美容業及教育團體。現時藍馬之城1樓為藍馬集團經營的Blue Cafe，除2樓及3樓正在洽租外，其餘寫字樓樓面均租罄，每層面積為2,184平方呎。

藍馬之城2至3樓現時正在放租，租務反應良好，洽租團體包括從事日式餐飲業的食肆。藍嘉兒指目前仍與客戶商討中，將在農曆新年前落實租務。

## 購舊樓 發展服務式住宅

現時旗下兩幢商廈（尖沙咀藍馬商業大廈、太子藍馬之城）均接獲投資者洽購，不過集團決定封盤。

較早前，佐敦白加士街13至15號的藍馬商業中心以1億元易手，業主持貨帳面賺約4,000萬元。藍馬商業中心樓高17層，總樓面約23,732平方呎，藍馬集團於05年底購入該物業，並命名為藍馬商業中心，重新包裝成為銀座式商廈。

由於心水物業難求，集團在九龍區物色商廈作長綫發展。她又稱不排除會購入舊樓，發展藍馬之城2期及服務式住宅。

對於08年商廈市道，藍嘉兒指目前寫字樓需求強勁，對商廈前景有實質支持。以太子區商廈為例，該區正逐步轉型，租戶需求強，現時10多元的呎租仍有上升空間，她預計來年的寫字樓租金有三成升幅。

## 尖沙咀物業出租率百分百

而尖沙咀藍馬商業大廈獲買家積極洽購，出價逾2億元，不過業主目前集中處理租戶組合，未擬出售。尖沙咀藍馬商業大廈出租率達百分百，租戶主要為飲食業及美容業，現時市值呎租近30元。

資料顯示，尖沙咀厚福街12至12A號藍馬商業大廈，樓高20層，總樓面約26,647平方呎，藍馬集團於04年2月購入物業，持貨作長綫投資。

住宅方面，由藍馬集團與億京合作發展的太子道西藍馬豪庭，發展商把原本保留自用的2個連天台特色單位亦順應推出，單位面積為5,144平方呎，意向呎價達1.8萬元。

全幢物業提供40個單位，目前剩餘的5個單位內，平均呎價7,800元。

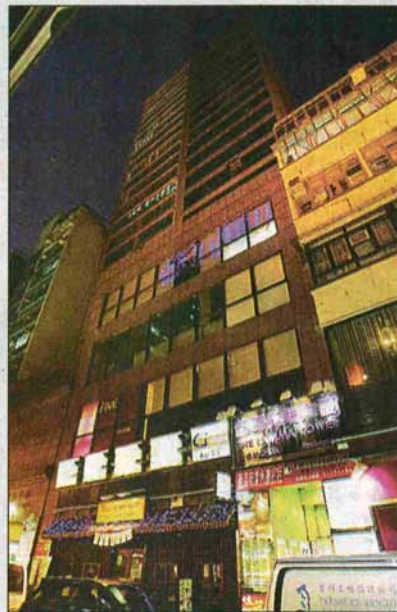


▲藍馬集團與億京合作發展太子道西藍馬豪庭，全幢物業提供40個單位，目前剩餘的5個單位，平均呎價7800元。

▶藍馬集團旗下兩幢商廈包括尖沙咀藍馬商業大廈（圖）及太子藍馬之城，均接獲投資者洽購，不過集團已決定封盤。

## 藍馬商廈資料

物業	太子藍馬之城	藍馬商業大廈
位置	太子彌敦道759至761號	尖沙咀厚福街12至12A號
總樓面(平方呎)	45,484	26,647
出租率	近80%	100%
平均呎租	20多元	近30元



大日子，公司遂首次進軍餐飲業，於太子藍馬之城開設Blue Cafe，主打該區上班族及商廈租戶。

藍馬集團行政總裁藍嘉兒表示，適逢集團3周年，她讚餐廳主攻自助餐，亦有特色美食供應，主打該區上班族及商廈租戶。

## Blue Cafe開幕 進軍餐飲業

慶3周年

向來較低調的藍馬集團亦踏出第一步，該集團日前於太子藍馬之城1樓為旗下Blue Cafe作揭幕。藍馬集團行政總裁藍嘉兒指適逢集團3周年，遂首次進軍餐飲業。

### 自助餐主攻上班族

提起Blue Cafe，藍嘉兒即喜上眉梢，她謂餐廳主攻自助餐，亦有特色美食供應，主打該區上班族及商廈租戶。

現時餐廳樓面約3,000平方呎，不排除稍後添食增至1萬平方呎，租用該廈2至3樓樓面，更會陸續在藍馬集團旗下商廈開設餐廳。

■本報記者