



投資者尖咀尋寶 覓舊樓重建

工商成交焦點

負 利率環境下，蓬勃地產物業市場成為資金出路。除大小投資者積極搜購外，各路財團、發展商亦買入物業作儲備，近期尖沙咀一帶便成了投資者的尋寶地。

■本報記者 蔡家豪

市區靚地難求，若有具重建價值舊樓標售，很快便獲承接。當中近年在尖沙咀區積極擴版圖的藍馬集團，以2.3億元購入加連威老道24A至24B號全幢，計劃重建精品服務式公寓。

原本在本月31日截標，由一老牌業主方氏家族持有的九龍尖沙咀加連威老道24A至24B號全幢物業，成功以2.3億元易手，買家為物業比鄰厚福街12至12A號藍馬商業大廈藍馬集團。

上述物業位處尖沙咀加連威老道潮流購物地段，現為一座4層高樓宇；城市規劃作「商業」用途，地下由著名服裝連鎖店及化粧品店租用。

加連威老道24A重建精品公寓

若進行重建，可重建總樓面達24,096平方呎，可發展銀座式商廈，比鄰為東英大廈重建項目。以成交價2.3億元計算，每平方呎樓面地價達9,545元。

據了解，有關標售物業在上月透過第一太平戴維斯以招標方式出售，原定在本月31日才截標。基於區內全幢物業渴市，在藍馬集團出價吸引下，業主終割愛出售。

藍馬集團行政總裁藍嘉兒表示，動用2.3億元購入加連威老道24A至24B全幢，將會重建精品服務式公寓。

藍嘉兒指出，物業具可塑性，可重建樓面達24,096平方呎，目前正考慮重新入圖則，打造成一幢高檔服務式公寓。

由於加連威老道一帶正逐漸轉型，地舖租戶正由從前的服裝批發，換成現時的高檔零售品牌，加連威老道一帶有望成功吸引更多遊客。

據悉藍馬集團正積極在尖沙咀擴版圖，正物色全幢物業，打造銀座式商廈或改建服務式公寓。目前旗下厚福街12至12A號藍馬商業大廈，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。

朱姓投資者3.05億買俊三樓

核心區全幢物業受捧，尖沙咀區全幢物業更見「搶手」，除加連威老道物業外，尖沙咀柯士甸道俊三樓全幢，亦以3.05億元易手。

位於尖沙咀柯士甸道114至116號俊三樓，上月中以3.05億元易手，買方為高希投資有限公司。

俊三樓在1967年落成，現為一幢商住舊樓，地盤面積約6,000平方呎，現總樓面4.8萬平方呎，以成交價3.05億元計算，每平方呎成交價高達6,354元。若物業重建商廈及酒店，可建樓面達7.2萬平方呎，每平方呎樓面地價4,236元。據悉，該廈為遺產物業，大部分樓面有租約，買家為朱姓投資者，料會將物業翻新為精品服務式公寓。



尖沙咀柯士甸道俊三樓，上月中以3.05億元易手，買方為高希投資有限公司。



藍馬集團行政總裁藍嘉兒指，2.3億元購加連威老道全幢，將重建精品服務式公寓。



為藍馬商業大廈。圖為藍馬集團尖沙咀積極擴版圖。

尖沙咀全幢商廈成交

地址	物業	地區	總面積 (平方呎)	成交價 (百萬元)
寶靈街2-6號	寶靈街2至6號全幢	佐敦	1,727	105
加連威老道39-41號	太興商業大廈全幢	尖沙咀	26,400	350
柯士甸道108號	柯士甸道108號全幢	尖沙咀	—	110
金馬倫道二至四號	利達行商廈全幢	尖沙咀	60,000	860
金馬倫道48號	中國保險大廈全幢	尖沙咀	96,000	800
赫德道4號	禮時大廈	尖沙咀	40,000	328
加連威老道24A至24B號	加連威老道24A至24B號	尖沙咀	24,096	230
尖沙咀柯士甸道114至116號	俊三樓	尖沙咀	48,000	305

恒和寶靈街物業年半賺6300萬



佐敦寶靈街2至6號單層商業樓宇，由鎮科集團主席吳鎮科以1.05億元購入。

重建升值

近半年來尖沙咀柯士甸道一帶，先後錄得全幢物業易手，華大地產07年3月，以約5億元購入佐敦柯士甸路19至23號太古貿易大廈，及將重建為一幢提供約400個房間的酒店。

太古貿易大廈原由正記建築及其大股東曾氏家族成員持有，全幢樓高約17層，總樓面約91,999平方呎。按成交價計算，成交呎價5,435元。

鎮科主席1.05億購入

除尖沙咀外，佐敦一帶物業亦受財團垂青，當中由恒和珠寶(0513)持有的佐敦寶靈街2至6號單層商業樓宇，由鎮科集團主席吳鎮科以1.05億元購入，恒和約一年半獲利6,300萬元。

據了解，寶靈街2至6號去年中在市場放售，最終在日前成功以1.05億元易手。該處地盤面積約1,727平方呎，項目現為一幢1層高物業，地舖原分租予4個租戶，現已空置。該地皮為商業用途，重建發展地積比率最高12倍，可建樓面面積約20,724平方呎。按易手價計算，每平方呎樓面地價約5,067元。

恒和珠寶主席陳聖澤曾表示，旗下寶靈街2至6號酒店項目圖則已獲批，將會改建為少於50間房間的小型酒店，地下及2樓將分別作零售及餐飲經營用途，項目可於兩年後落成。

工商007

名成犒賞員工 箱根歎料理

工商市道暢旺，代理行營業額破紀錄豐收，更舉行慶祝活動。專做舖位的名成犒賞全體員工，4天日本東京之旅，同場舉行了頒授獎牌儀式，表揚各優秀營業員的努力。

名成執行董事鄭銓早前犒賞全體員工前往日本，並在東京箱根以著名的會席料理作為周年晚宴，表揚優秀員工。

營業額一年升6倍

去年名成業績超卓，鄭氏鼓勵全體員工繼續努力不懈，精益求精，於08年再創高峰。

短短的兩年時間，該行的營業員數目已增加了3倍，營業額更於一年間上升6倍，共促成多項大手及全幢物業成交，當中最矚目的是銅鑼灣羅素街50至52號地下A及B號舖、1樓及2樓連租約易手，作價約4億元。

鄭銓又指，07年其中一難忘大才為中環閣麟街18號全幢物業。據悉是次洽商過程非常激烈，合共4個財團及資深投資者追捧，部分出價高於成交價，但其要求成交期限長達半年或以上，最後由一本港上市公司成功購入。

他指出，馬會草擬注資1.4億元於中區警署舊址興建新地標，及荷李活道已婚警察宿舍舊址已從政府勾地表中剔出，進行保育文化。該物業位處中環核心地段，極具重建價值，區內的發展潛力不容忽視。



名成執行董事鄭銓(第二排左5)，犒賞全體員工參與4天日本東京之旅。