

千年地契必嘉坊 首期最快下月推

紅磡商住重建項目提供2800伙



■必嘉坊前稱黃埔4街項目，由最初收樓至今歷時逾20年。

「千年地契」屋苑項目在近數十年來相當少見，相關屋苑在市場亦是搶手貨。恒地(0012)旗下位於紅磡大型商住重建項目命名為必嘉坊(Baker Circle)，是近30年全港最大型私人發展商999年地契市區舊樓重建計劃，共提供約2,800個單位；第一期涉及約1,000伙，主打1房至2房單位，最快下月推售。

恒基代理營業(一)部總經理林達民表示，必嘉坊整個發展規劃分為8個地盤，橫跨多條街道，共建9幢住宅大樓，提供約2,800個住宅單位，將按3個期數分階段推出市場；項目總樓面面積約100萬方呎，包括樓面面積約16.8萬方呎的立體商業步行街，而步行街總長超過850米，較灣仔利東街(禧帖街)重建項目的350米長逾一倍。

林達民透露，項目將興建9座住宅大廈，而第一期佔其中3座，涉及大約1,000伙，主打1房至2房單位。被問及銷售部署，林達民表示，項目規模龐大，需時向市場進行軟銷及講解項目內容，大約要數個星期，第一期或最快於6月至6月底前推售。

首期2024年第一季落成

恒基兆業集團地產策劃(二)部項目負責人莊志量表示，第一期預計最快2024年第一季落成，而整個項目大約會在2027年落成。林達民補充，該項目地契年期由1887年3月21日起計，距離地契租期完結尚有800多年，不論在過去或者未來都是相當罕見的999年地契大型項目。

林達民續指，必嘉坊剛好坐落於港鐵紅磡站、何文田站及黃埔站三大港鐵站之間，步行只需約6至7分鐘便可到達港鐵站，連接觀塘線、東鐵線及西鐵屯馬線。適逢港鐵東鐵線的過海段近日正式通車，現時由港鐵紅磡站出發，只要兩站即可直抵灣仔北及金鐘。

林達民補充，集團特別採用項目內其中一條主要街道——必嘉街的名字，作為項目名稱。「必嘉」此街名用意是紀念九廣鐵路英籍首席工程師羅拔必嘉(Robert Baker)當年為鐵路及九龍總站策劃的浩瀚工

程，其宏願着意把九龍以北打通，一直伸延至廣東，並於三十年代經必嘉街駁通黃埔船塢。

城市綠洲規劃主題

恒基指出，近年集團大力推動ESG理念(環境、社會和企業管治)，並積極將理念融入多個地產發展項目之中。必嘉坊整體發展以未來現代社區空間為構思，並羅列出五大目標範疇，配合項目的「城市綠洲」整體園境規劃主題，有助和諧平衡區域性的微氣候，創造出可持續發展的綠化生活空間。

發展商早前指出，必嘉坊會以Young

Elegant、Vibrant & Local Culture 為主題，打造年輕活力，具香港本土文化特色之地標。項目園境規劃、住客會所及大樓設計都由不同專業領域的設計團隊打造，將為紅磡區帶來全新面貌。

至於項目的立體商業步行街，會以潮文青作定位，將以主題區域劃分，組成大型消閒天地，部分商舖外觀設計會以當區舊有歷史文化為靈感，並保留部分具歷史價值的字體及構築物料，再加以現代手法重新構思展現，為原區注入活力與生命力的同時，讓舊有色彩及文化得以延續，傳承人文情懷，薈萃新舊特色，成就未來現代社區。



■吳崇武(圖中)稱，碧麗軒將短期招標。

各大發展商繼續搶攻新盤市場，華懋集團銷售部副總監封海倫透露，集團旗下何文田站上蓋物業，已申請預售樓花同意書，項目涉及447伙，待批出預售後，將即時推出市場。

封海倫又表示，集團會跟市況開售價錢，不會以天價賣樓。

另外，華懋發展薄扶林「碧麗軒」昨

何文田站上蓋項目待批預售

日首度開放位於項目低座的4房4套現樓示範單位予傳媒參觀。該項目提供21伙大宅，分別為5座洋房及16伙複式戶，戶型涵蓋3房1套至4房4套，其中洋房採四層至五層高設計，實用面積由3,469至5,767平方呎，全屬4套房間隔。16伙複式戶均有私人花園或天台，實用面積由1,526至2,646平方呎。

吳崇武退休

華懋集團銷售部總監吳崇武稱，開放項目1號及5號複式單位予公眾參觀；並會因應市場反應，準備在短期內推出更多單位招標。招標單位意向價參考南區成交

價，亦將視乎市場反應加推單位。

另外，吳崇武昨日正式宣布今年內退休，並指華懋集團銷售部副總監封海倫將會成為他的「接班人」。他想當年表示，在地產行業工作逾50年，經歷過樓市的高高低低，眼看著樓價由數百元一呎升至數萬元一呎，見證香港樓市逾半世紀的風雲。

他曾為華懋推售沙田碧濤花園、深井豪景花園等等中小型住宅。近年推出引起全城關注的項目荃灣全·城滙，標榜項目引入名牌建築承建商金門建築打造項目，為華懋的出品帶來信心保證，提升品牌一個檔次。

999年地契由來

紅磡「必嘉坊」挾999年地契項目的身份登場，總體而言，999年期地契與一般年期地契在《基本法》保障私有產權大原則下，是沒有分別，但業權人在繼續持有物業的費用上，即常說的繳交差餉/地租上，是稍微有不同。

19世紀道光至光緒年間多次發生戰亂，大清政府先後割讓香港島、九龍及租借新界予英國。港英政府以永久管理為土地行政大原則，批出多個999年期地契，條款非常寬鬆，在用途、上蓋面積及樓宇高度等都沒有嚴謹限制。

優勢並不明顯

999年期地契土地在2800年後才到期，土地租用者可以繼續無條件使用至2800年，並且只須繳交差餉，即應課差餉租值的5%，無須額外繳交地租。不過，政府一向的做法都是減免差餉不減免地租，比起其他受「2047年限期」所影響，同時要繳交差餉和地租的土地，優勢並不明顯。

據地政總署資料顯示，早年本港土地契約年期計有75年、99年或999年三種。



■項目已向財團發出入標邀請。 彭博社

高銀金融國際中心標售

高銀金融國際中心標售有新進展，第一太平戴維斯昨表示，接獲委託將項目標售，並於7月21日截標。

該項目位於九龍灣啟祥道17號，為高銀金融(0530)辦公總部，早前公司陷入財困，主席潘蘇通及持份者賣產套現。

項目市值料逾百億

第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文透露，早前已向潛在買家及財團發出邀請，目前收到數組客人查詢，其中以本地客為主，物業將以價高者得形式出售。市場人士估計，項目市值逾百億元。

高銀金融國際中心為一幢共有28個地面以上樓層及3個地面以下地庫樓層的甲級物業，市場推廣面積約920,000方呎，物業以現狀並連現有租約出售，每層建築面積約35,000方呎，27樓上方為一個天台空中花園。物業尚有3個地庫停車場樓層，提供279個車位，全部配備電動車充電裝置。

另外，近九龍東商業區頻錄多宗商廈成交，包括中電以33.8億元購入啟德體育園的辦公室項目等連串成交。