

內企十個月329億鯨吞港四甲廈 祥祺45億購紅磡商廈作總部

「一帶一路」經濟發展國策惠及香港商廈。中資企業近年大舉進軍本港甲級商廈市場，連同最新由深圳祥祺集團斥45億元向會德豐（00020）購入紅磡商廈在內，過去十個月內地國企及中資財團，已花近329億元狂掃本港甲級商廈。

大公報記者 林志光

五月份獲批商業樓花預售書及上月落成紅磡紅鸞道18號One Harbour Gate東座全幢商廈及商舖物業，過去半年已屢傳洽購及售出等消息，最終由近期天價買山頂豪宅的深圳祥祺集團，以45億元成功奪得業權，買家需支付約3.825億元的雙倍印花稅。

呎價1.6萬冠紅磡商廈

該集團昨日於公司網頁上更主動公布，祥祺控股與會德豐於本月初正式簽訂物業買賣合約，購入東座商廈及商舖物業，連同155個私家車位在內，作價45億元，該商廈並會命名為祥祺中心，作為集團的香港總部。該臨海物業毗鄰有五星級酒店、住宅和連接尖沙咀的海濱長廊及星光大道，位置理想，集在港一項長期持有的優質投資物業，除部分自用外，其餘會出租，預計月租收入可達約2000萬元。

除上述物業外，祥祺主席陳紅天及有關人士過去一年亦斥24.87億元購入山頂及東半山兩個豪宅，其中上月以21億元天價向莊士國際（00367）購入的山頂歌賦山道15號，呎價達22.8萬元，料為全球新高。

東座商廈及商舖物業各樓高15層及2層，涉及樓面約25.4萬方呎及2.6萬方呎，以45億元計，平均呎價近1.61萬元，應是紅磡商廈新高，較中國人壽去年底以呎價約1.49萬元購入的西座商廈及商舖高出8%。據了解，過去曾經洽購過此物業的內地企業包括交

行（03328）、中國太平（00966），及復星國際（00656）等內地企業。

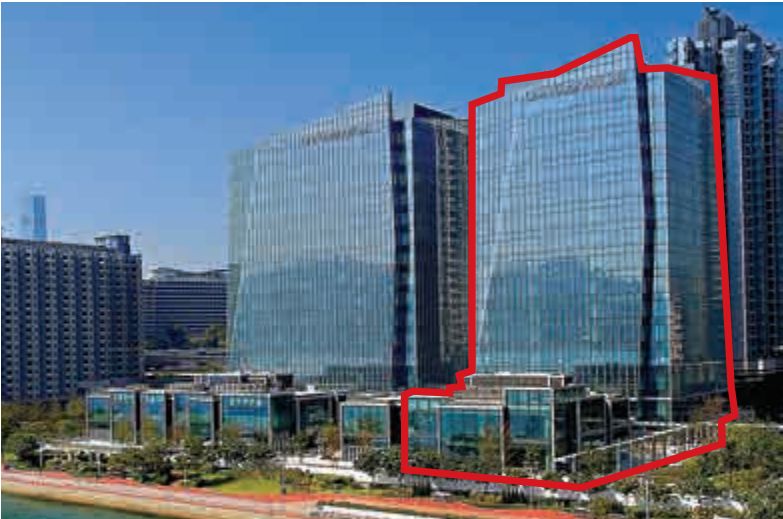
會地加快重建前九倉廣場

會德豐地產主席梁志堅表示，有兩家大型企業先後購入One Harbour Gate為其香港總部及長線投資組合之一，再次印證大企業對本港的重視及信心，並進一步加強本港國際金融中心的地位。

有見全幢優質甲廈備受大型跨國企業追捧，公司將加快觀塘前九倉電訊廣場的重建工程，該項目總重建樓面近60萬方呎，料成九龍東另一全新臨海甲級商廈，以配合跨國、內地及財富500企業對本港商廈的殷切需求。會德豐於2011年共斥75.56億元投得觀塘及紅磡兩幅商業地，所建商廈已全數售出，共套現202.75億元。

中央年前提倡一帶一路發展策略後，內企在港購買或租賃商廈更見積極。基於本港商業核心區或優質的全新甲級商廈供應極少，故內企不惜斥巨資掃貨，過去十個月達成的四項大額甲廈交易，涉資便達328.5億元，當中恒大地產及光大集團各以125億元及100億元各掃入港島商廈最為經典。

另東亞銀行（00023）持有逾30年銅鑼灣怡和街號麥當勞大廈地下A舖、F舖及地庫全層（連大廈垂直廣告牌），總面積為5146方呎，委託第一太平戴維斯招標出售，意向價2.8億元，下月26日截標。



◀ One Harbour Gate東座全幢商廈及商舖物業（紅框）由祥祺集團主席陳紅天以45億元購入

中資機構過去十個月大手掃港商廈

成交日期	物業	樓面面積(方呎)	成交價(元)	買家
07/2016	紅磡One Harbour Gate東座商廈及商舖	28.00萬	45.00億	祥祺集團
02/2016	灣仔大新金融中心	40.00萬	100.00億	光大控股
11/2015	灣仔美國萬通大廈	34.54萬	125.00億	恒大地產
11/2015	紅磡One Harbour Gate西座商廈及商舖	39.30萬	58.50億	中國人壽
總成交價：328.50億元				

陳紅天：對港經濟充滿信心

【大公報訊】記者熊君慧深圳報道：祥祺集團主席陳紅天斥45億元掃入會地紅磡商廈東座全幢。記者昨日專訪陳紅天，陳坦言就相關交易與業主商談20多天，剛過去的周日（17日）以45億元成交，「價格滿意」，部分樓面保留自用，大部分放租。他強調，一直在香港有大量投資，此次加重在港物業持有比例，更對香港未來經濟充滿信心。

今次東座成交呎價達1.6萬元創區內新高，較去年底西座約1.4萬更高。陳紅天稱：「這個價格非常合理，我感到滿意。」陳紅天在香港投資20多年，現在更是華南城主要股東。他表示，在香港一直持有債券、股票等

多種形式的投資，因此，此次成交金額並不需要涉及跨境交易。買入今次項目後，陳紅天稱，祥祺集團預留小部分自用，大部分用於放租，具體比例暫時不便透露。

陳紅天早前以21億元掃入本港山頂地，今次就買商廈一事，他說，內地經濟發展勢頭良好，必然帶動香港經濟向好。「我向來對香港樓市充滿信心，從未改變。」他補充說。對於媒體廣泛報道稱購買者為「深圳富豪」的說法，2012年獲頒香港太平紳士的陳紅天今次再次強調，早於1991年他以工作移民方式獲得香港居民身份，之後一直在內地和香港有投資。

維港·星岸抽起單位招大手客

【大公報訊】記者梁穎賢報道：豪宅市況明顯改善，長實（01113）紅磡豪宅維港·星岸兼毗鄰商廈天價賣出，反映投資者蠢蠢欲動，發展商即時變陣，抽起部分單位，並針對大手買六伙或以上的豪客提供優惠。

接近長實地產消息人士表示，鑑於近期豪宅氣氛，有明顯改善，大手成交有所增加，加上毗鄰商廈天價賣出，證明大手投資者正於市場尋找投資機會，因此，該公司即日決定改變銷售策略，針對大手客戶，即時將維港星岸五座，細三房C單位，從原價單抽起，並加強大手洽購吸引，提供優惠給大手洽購六伙或以上買家。

此外，新地（00016）元朗PARK YOHO 1C期昨晚首度發售30伙，連1B期共推售75伙，場面繼續壟壘，排隊人龍又排落下一層，據悉逾150拾客到場，消息指即晚近沽清。PARK YOHO 1B及1C累賣約407伙。中原亞太區住宅總裁陳永傑稱，該行一組客斥3700萬元掃入5伙。同系筭箕灣形薈，新地代理（銷售及市務）助理總經理譚錫湛稱，樓書已達最後階段，冀月內開賣。

新盤旺場，但個別豪宅卻要減價沽貨，嘉華（00173）鴨脷洲深灣9號11號屋特色戶，以1.2億元招標售出，實用2647方呎，另連花園678方呎及2個車位，實呎45334元。單位原先定價1.75億元，扣減7.25%優惠後，折實約1.63億元，賣平26%。此外，豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨稱，何文田棗梨雅道3號共13伙減價重推，減幅由7.6%至31.9%，平均減幅達22%。

Ocean One廣告誤導被控

【大公報訊】記者林志光報道：繼同珍集團涉嫌違規銷售深水埗富雅閣被告上法庭後，麗新發展（00488）在銷售油塘Ocean One時，亦因廣告涉虛假或具誤導性資料而被檢控，今日進行聆訊，如經定罪，有關人士最高判罰100萬元及監禁3年。

一手住宅物業銷售監管局昨日指出，崇信街6號Ocean One，賣方是中利達有限公司（麗新發展旗下子公司），涉嫌安排發布載有虛假或具誤導性資料的廣告，以及違反《一手住宅物業銷售條例》有關印製廣告及售樓說明書的規定，而被檢控達19項控罪，案件將在今日聆訊。任何人發布或安排發布載有虛假或具誤導性的資料的廣告，一經循簡易程序定罪，每項控罪最高可處罰款港幣100萬元及監禁3年。至於其他控罪的罰則是罰款，一經定罪，每項控罪最高可判處罰款金額介乎10萬元至50萬元。

觀塘萬泰利廣場 罕有高層背山面海靚景特大商廈租售

受惠「起動九龍東」第二個中環發展計劃，區內發展持續看好，商業需求大大增加，吸引不少國內及中環一帶的企業進駐發展，交投變得熱鬧。據相關地產商負責人表示，獲業主委託出售或出租觀塘創業街15號萬泰利廣場高層多個單位。單位總面積約近60,000平方呎，現以每平方呎約15,500元起出售，而呎租則介乎每平方呎約30至34元。

據悉，物業乃全新商廈，放售單位為同棟商廈連續層數，提供商業樓面之大，

可謂區內絕無僅有；加上單位景觀開揚光猛，外望中環至維港海景。地理位置方面亦極具優勢，位處於觀塘市中心創紀之城對面，距離牛頭角地鐵站約三分鐘步程，附近有巴士、小巴貫穿港九新界，交通四通八達。整體營商環境不容置疑，非常適合企業設立高級總部。

隨着市場對全層寫字樓樓面需求持續增強，相信未來區內商業活動及發展愈趨頻密，有助帶動商廈旺地增值好風水寶地。

租務安排如下：

36/F A 呎數：3995，呎價@34
B 呎數：2325，呎價@33
D 呎數：4262，呎價@34

另外31/F-33/F 資料：

31/F 呎數：11632，呎價@15500
32/F 呎數：11618，呎價@15700
33/F 呎數：11917，呎價@15900

《此樓盤可租可買，有意購者歡迎洽談》

聯絡人：37070275 林小姐



萬泰利廣場31/F（11632呎）和32樓（11618呎）



萬泰利廣場33樓（11917呎）



●全煙花海景 ●靠近港鐵三分鐘可到 ●升值潛能高 ●優質甲級商業樓