

寫字樓投資回暖 港島甲廈獲追捧

袁天凡夫婦2730萬購美銀中心

名人入市 非住宅物業投資氣氛回暖，港島甲廈擁地理優勢，獲用家趁低吸納，本月連錄至少8宗相關成交，當中不乏名人買家，電訊盈科（00008）前副主席袁天凡及前「恒生一姐」李慧敏夫婦，新近以2730萬元購入金鐘美國銀行中心一個高層單位，呎價約1.8萬元。

大公報記者 林惠芳

據資料顯示，美國銀行中心35樓03室，面積約1517方呎，本月初以2730.6萬元沽出，呎價約1.78萬元，登記買家為袁天凡（YUEN TIN FAN）及其太太李慧敏（LEE WAI MUN ROSE），前者與電訊盈科前副主席，以及前聯交所行政總裁袁天凡的中英文名字相同，料為同一人；而後者則與恒生銀行（00011）副董事長兼行政總裁的中英文名字相同，即前恒生一姐李慧敏，意味財金界巨頭再次夫妻檔入市。原業主為永倫集團相關人士，於2023年以4800萬元購入，最新造價較2年前貶值逾4成。

近年主力購入豪宅

翻查資料，袁天凡夫婦於去年樓市撤辣後積極撈底，主力購入豪宅，例如去年5月以1520萬元購入薄扶林貝沙灣6期7座一個中層2房單位，實用面積734方呎，實呎2.07萬元，低市價約15%；兩人今年再斥資4646萬元購入恒地（00012）牽頭發展的啟德天瀧8座低層B室4房單

位，單位實用面積1298方呎，實呎35794元。

對於財金界巨頭從豪宅物業轉戰甲廈，業界人士相信，港島甲級寫字樓價格較高峰期回落一半，隨着今年金融服務業持續回暖，企業今年積極購入辦公室自用，港島優質甲廈開始引起實力投資者關注，紛紛伺機撈底。翻查資料，本月港島指標甲廈已錄至少8宗大額成交，例如華僑銀行（香港）新近以約11.6億元購入灣仔告士打道60號中國華融大廈全幢，作為總部用途，該廈樓高28層，總樓面面積約95515方呎，以成交價推算，平均呎價約12144元。

其次，杭品生活科技（01682）旗下全資附屬公司金高峰服裝國際，本月初以4753.2萬元購入上環信德中心西翼22樓04及05室，面積約3961方呎，折合呎價約1.2萬元屬該廈近15年新低。據了解，買家是次入市料作為集團辦公室自用。

港島甲廈成交料創六年高

對於甲廈大手交易頻繁出現，美聯商業董事李鎮龍認為，今年甲廈氣氛回暖，反映不僅投資者「趁低吸納」，亦有不少機構希望提升辦公室質素，紛紛於港島優質甲廈增設據點，令租買均見顯著上升。據該行綜合市場數據顯示，今年來港島甲級寫字樓累計錄得42宗成交，按年升近56%，已創下5年新高，期內總成交金額達41.71億元，較去年全年的33.55億元增加24%，並創出2021年後的4年新高。李鎮龍指出，如當前勢頭持續，今年港島甲廈成交宗數有望超越2019年的49宗水平，預計2026年港島寫字樓將繼續吸引資金流入。



本月矚目甲廈買賣成交			
物業	面積(方呎)	成交價(約/元)	成交呎價(約/元)
金鐘美國銀行中心35樓03室	1517	2730.6萬	17822
金鐘美國銀行中心36樓全層	13880	2.77億	20000
中環中心55樓03及05至08室	10895	2.18億	20009
金鐘力寶中心2座高層04至05室	2076	2699萬	13001
上環信德中心西翼22樓04及05室	3961	4753.2萬	12000
灣仔告士打道60號中國華融大廈全幢	95515	11.6億	12144

層A室3房單位，實用面積663方呎，新近以1450萬元賣出，實用呎價21870元，一手原業主於2020年11月以1345.6萬元購入物業，持貨5年賬面獲利104.4萬元，單位升值7.8%。

利嘉閣地產助理分區經理梁潮表示，屯門NOVO LAND 3B期1座高層D室2房單位，實用面積434方呎，叫價560萬元，略減10萬以550萬元成交，實用呎價12673元，一手原業主於2024年以533.3萬元買入，持貨逾1年獲利16.7萬元。



▲何家欣（左四）表示，臻爾逾三成入票人士欲購全層3伙。

【大公報訊】兩新盤本周五交鋒。其中，新世界（00017）油麻地臻爾收過千票，超過一組客欲購9伙。新世界發展營業及事務部總監何家欣表示，截至昨日下午2時，臻爾累收逾1000票，超額認購逾14倍，當中不乏大手投資者，超過30%入票者有意認購全層3個單位，更有超過一組入票者表示有意認購9伙，雖然大手客眾多，但項目仍預留了12伙於B組時段發售。另外亦有超過60%入票者為港漂人士。

配合臻爾開賣，中原地產特設臻爾旗艦店。該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港銀行近日兩度減息，低息環境下，買家入市意欲高漲，樓市交投氣氛持續造好，租務成交依然暢旺。

另新鴻基地產（00016）旗下西沙SIERRA SEA第1A期及1B期快將入伙，西沙灣交通交匯處及候車室亦將於12月1日啟用，將有11條巴士路線陸續投入服務，現有287、581及582號巴士路線的總站，將由GO PARK伸延至西沙灣交通交匯處。

新地代理執行董事陳漢麟稱，西沙灣交通交匯處面積廣逾4.6萬方呎，室內候車室提供無線上網及空調。剛過去周末已邀請第1A期及1B期的買家參觀現樓會所，約有3000人次。

陳漢麟補充，系內元朗The YOHO Hub第5座單位，有機會於12月以招標形式推售。

同屬新地新盤的啟德天璽，天第2期，昨日連沽5伙四房戶，實用面積由874至1511方呎，成交價由2659.3萬至5670.8萬元（大部分連1個車位），呎價30427至37530元，套現逾2.1億元。

責任編輯：許偉生 美術編輯：曾兆宇

特刊

繞場一周

全運會體育精神激盪人心

由粵港澳三地首次共同承辦的第十五屆全國運動會圓滿結束，港隊勇奪9金2銀8銅，以合計19面獎牌創下歷來最佳成績；馬會合共發放逾1147萬元獎金以作嘉許。運動會雖結束，惟精神長存，兩組為紀念賽事而創作的建築裝置，目前分別設置在中環海濱長廊及啟德車站廣場，延續團結、包容，以及體育精神的理念。另一方面，第十二屆殘疾人運動會暨第九屆特殊奧林匹克運動會（殘特奧會）將於12月上旬舉行，精彩體育賽事，源源不絕。

中國香港代表隊今屆十五運會共派出602名運動員競逐28個項目，最終奪9金2銀8銅共19面獎牌佳績，寫下歷屆最多金牌及獎牌數目的紀錄，當中單車隊代表「小女車神」李思穎獨取3金、游泳「女飛魚」何詩蓓包辦2金2銅，雙雙成為大贏家。

馬會支持香港體育運動，透過贊助香港體育學



▲馬會代表參觀由馬會支持十五運會馬術賽事而設立的馬醫院及釘甲房等，為提供專業支援的同事打氣。圖左三為馬會主席廖長江、左二為行政總裁應家柏。

院推出「賽馬會優秀運動員獎勵計劃」，以現金獎勵在頂尖大型運動會奪牌的中國香港運動員。今屆全運會，馬會將發放1147萬5000港元現金獎勵，以作嘉許。在個人及團體合共獲頒225萬港元的李思穎認為，獎勵對運動員有正面作用：「標誌着對我們的社會認同，鼓勵我們繼續突破自己，爭取佳績。」

李思穎小時有過度活躍症和專注力失調，自小「坐唔定」，爸爸因此給她安排了大量運動，由跆拳道、三項鐵人到田徑，小學五年班參加中國香港單車總會的明日之星計劃，14歲加入港隊青年軍，最終成為全職運動員。

小女車神：低谷過後是高峰

單車不僅為「小女車神」帶來獎牌，也磨練出她的人生智慧。她接受馬會刊物《駿步人生》專訪時說，「身處低谷，不要只想着當刻的失敗，反省自己、了解自己，將會迎來新突破。不會有永遠的失敗，人生是波浪型的，低谷之後必然是一個新高峰。」即將進入冬訓，她已準備為明年的亞運會和世界盃全力衝刺。



▲馬會是第十五屆全運會香港賽區的唯一「合作伙伴」機構。圖為馬會主席廖長江（前）擔任火炬手在香港出席火炬傳遞儀式時，與沿途打氣的馬會義工隊成員合照。

今屆全運會及殘特奧會首次由粵港澳三地共同承辦，意義非凡，馬會合共撥款逾五億港元支持香港及廣東賽區賽事，包括贊助香港賽馬會盃7人制欖球賽，以及香港賽馬會盃籃球22歲以下等多項賽事。馬會是香港賽區的唯一「合作伙伴」機構，支持義工服務計劃、全港社區及學校推廣活動，以及為弱勢社群和青少年安排觀賽體驗等。馬會義工隊派出接近100名成員出任香港賽區的團體義工，與其他義工攜手為運動員、嘉賓及觀眾，提供專業支援，秉持馬會「建設美好社會」的宗旨。

至於廣東賽區，馬會除支持相關的官方活動、義工服務、賽事宣傳推廣等工作外，亦為馬術賽事提供六大範疇的技術支援，涵蓋場地設計、馬匹福利、反興奮劑、馬房管理、賽事服務保障，以及宣傳與社區活動。

兩組建築裝置 長存體育精神

兩組專為紀念賽事而創作的建築裝置《光·

花·聚》和《一步一腳印》，目前分別設置在中西區海濱長廊（中環段）及啟德車站廣場，成為香港新地標，延續協作與團結、尊重與包容，以及體育精神的崇高理念。

《光·花·聚》呈現三根「同根」生長的不銹鋼主幹，象徵粵港澳攜手共榮，並分別以代表三地的木棉花、洋紫荊和蓮花，展現彼此的緊密連繫；花卉燈飾以再生玻璃製成，覆蓋整個樹冠及能夠發出夜光。《一步一腳印》由6米高的運動鞋與一個巨型鞋印組合而成，詮釋踏實、刻苦、堅忍不屈的運動員精神，並以一隻腳，傳遞殘健共融的理念。

殘特奧會將於12月8至15日舉行，香港承辦四個競賽項目，分別是殘奧項目硬地滾球、輪椅擊劍和乒乓球（TT11組）及特奧項目乒乓球。



▲位於啟德車站廣場的《一步一腳印》傳遞共融合作與體育精神的重要。

在馬會主席廖長江（前排左一）出席頒獎儀式。圖為馬會主席廖長江（前排左一）出席頒獎儀式。圖為馬會主席廖長江（前排左一）出席頒獎儀式。

