

前首都戏院地段建公寓 最快今年第三季登场

发展商财团伙伴之一高峰环球总裁赖汉伦说，这个公寓看准的是豪宅买家，原本打算将尺价定在3000元至3500元，由于政府再度为楼市降温，于是把尺价降低到2500元至3000元。

李敏雯 报道

前首都戏院地段重新发展的高档公寓单位，将瞄准2500元至3000元的尺价推出，最快将在今年第三季登场。

发展商财团伙伴之一的高峰环球（Top Global）总裁赖汉伦昨天告诉媒体，这个尺价看准的是豪宅买家，原本打算将该项目的价位定在每平方米3000元至3500元，但由于政府在上月13日再度出手为楼市降温，于是降低了定价，因为“市场在没有炒家进场”的情况下，可能趋软达20%。

鹏瑞利房地产（Perennial）总裁潘锡源也在记者会上表示，由于对地价格满意，财团在为该私宅项目定价时有很大的灵活度。这个私宅项目的地契租约为99年。

这个由鹏瑞利房地产率领的财团，去年10月以独特的设计和2亿5000万元（容积率每平方英尺461元）的标价，标得这个由首都戏院、首都大厦、史丹福大厦及首都中心所组成的“四合一”地段。市区重建局（URA）与发展商财团昨天签署了建筑协议书。

这栋15层楼高的建筑（包括四层的零售商店、餐饮店，以及共13层的公寓单位）将兴建大约60至70个公寓单位，其中最小是1200平方英尺

尺的两卧房单位，最大是约2000平方英尺的四卧房单位。

鹏瑞利房地产拥有项目40%的股权，投资额来自有“REIT教父”之称、前嘉茂商产信托（CMT）总裁潘锡源及合作投资者。发展商财团成员集盛置业（Chesham Properties）和高峰环球分别占其余的30%。

潘锡源透露，鹏瑞利房地产组成的财团也已经获得华侨银行（OCBC）一笔约等于项目总成本60%的贷款。

鹏瑞利财团的设计由美国著名的里查德迈耶（Richard Meier）及合伙人建筑事务所操刀。

总耗资估计7.5亿元

整个项目的总耗资估计7亿5000万元，这包括2亿5000万元的地皮价格，估计在2014年第三和第四季度竣工。

集盛置业董事郭良勋也在讲话时指出，该项目的零售部分，将会远离全球千篇一律的购物商场的概念。因此会带入至少八家旗舰店和30个餐饮品牌，以及至少40%是本地目前没有的品牌。郭良勋是邦典置地（Pontiac Land）董事经理郭良耿的兄弟。

潘锡源希望，前首都戏院能成为这个地段的催化剂，为该项目注入很多生命、动感，以及文化的认同感。因此要把这些元素都带入这个项目是一大挑战。

潘锡源也再三强调了该地段的独特性。“如果这里将来变成另一个白沙浮广场，那么这是一个失败，我们没有善用这幅地。”

他忆述道，那些与他

同龄的新加坡人，应该对这个项目还有很多美好的回忆。“当时我排队买007的电影票，而且是一个星期后才看的戏，但买到票后真的很开心。走在后巷，能吃到熟悉的炒粿条、牛肉面。”

该发展项目占地1.43

公顷，总建筑面积达54万2000平方英尺，其中零售楼面有四层（地上与地下各两层）23万6000平方英尺，各建筑物都将由一条地下走道和商场贯穿，连接到政府大厦地铁站，预料今年第三季开始动工。



高峰环球有限公司执行主席黄秀花（左起）、市区重建局局长黄南、鹏瑞利房地产总裁潘锡源和里查德迈耶建筑事务所设计合伙人帕拉迪诺，在签署仪式过后，参观前首都戏院地段重新发展项目的模型。（郑明达摄）

鹏瑞利承诺 以全新面貌示人

鹏瑞利财团承诺将以不少于3000万元，为首都戏院进行修葺、改头换面，以全新面貌示人。

潘锡源在记者会上说，整个项目的大部分成本主要是建筑费，其中也花费“相当显著的一笔数目”作为保留用途，这就包括约以不少于3000万元来修葺前首都戏院，但“仍然对于回本价表示满意”。

拥有近百年历史的首都戏院将变身成为结合戏院和表演剧场的场地，可容纳800个座位，这将成为本地拥有最多座位的单一银幕戏院。

首都大厦与史丹福大厦 将打造为五星级精品酒店

共四层楼高的首都大厦（Capitol Building）和史丹福大厦（Stamford House）属于保留建筑，财团打算将它打造成一个拥有200个酒店客房的五星级精品酒店，并为住客提供高水平的个人化服务。

该酒店的可建筑面积达13万5000平方英尺，楼下也能作独特的零售用途和开设餐饮店。

针对市场对该地标性设计有些失望，潘锡源透露，鹏瑞利当时投下的两份标书的落选标书，其实充满“Wow”的惊叹效果，但最终哪一个设计才是最合适的，仍然要回到该地段的发展是否与其历史和周围环境相符。

里查德迈耶建筑事务所设计合伙人帕拉迪诺（Michael Palladino）也指出，这个项目本身就已经是个非常具地标性的建筑物，因此无须更夸张的元素，喧宾夺主。项目的成功与否在于该项目最终如何与周围神圣的周遭环境融为一体。

市建局在去年8月份收到总共14份重新发展前首都戏院的投标书，包括两个财团出手，竞争相当激烈。市建局采用的是双信封制度，先从14个投标的设计中，选出三个设计，然后再打开这三个信封，最终由价高者得。

以设计成功打入“三甲”的另外两方，是嘉德置地和私募基金基汇资本（Gaw Capital），但两方最终分别以2亿3822万元（容积率每平方英尺439元）和1亿3010万元（容积率每平方英尺240元）的标价，败下阵来。

提呈了招标书的14名竞标者中，还包括远东机构、国浩置地和永泰控股等。其中，远东机构提呈了三份设计和招标书，鹏瑞利和永泰分别提呈了两份设计和招标书。

K