

希慎198億奪銅鑼灣商地 超預期15%

利蘊蓮：受惠大灣區發展 對港前景非常樂觀

信心十足

儘管目前商業市道慘淡，希慎興業（00014）卻看好未來商業市道前景，並首度聯華懋集團重槌出擊，以近198億元奪得銅鑼灣商業地王，較市場上限估值高約15%，令其在銅鑼灣的商業樓面增至約450萬方呎。希慎興業主席利蘊蓮強調，香港是國際大都會，受惠於大灣區的發展和內地強勁的經濟動力，將繼續蓬勃發展，對香港的未來非常樂觀。

大公報記者 林志光

該幅商業地王位於加路連山道，上周截標時，政府共收6份標書，幾乎全是本地大型發展商以獨資或組財團競爭。由於本港經濟反彈乏力，商業市況疲弱，市場對地地的估值出現很大差別，由約110億至172億元不等，部分悲觀者更認為地皮有較大流標風險。

不過，地政總署昨日公布，該地以197.78億元，批出價最高的希慎及華懋財團旗下博威控股（香港）有限公司。成交價較市場上限估值高約15%，然而，如與去年底政府落實推出該地時的最高價值約248億元比較，仍有較大落差。以該地總可建樓面約107.64萬方呎計，每呎樓面地價約18374元。業界估計總投資約250至300億元。

華懋持有項目40%

希慎透露，與華懋分別佔項目60%及40%股權，即希慎負責約118.67億元地價。該集團主席利蘊蓮表示，集團視該商業項目是一項戰略性的長期投資，將有助於優化集團的資產組合，大幅擴展利園區的商業規模之餘，為未來發展和營運創造進一步的協同效應，亦為集團增加穩定的經常性租金收益，及進一步提升核心業務的增長潛力。她強調，本港是國際大都會，受惠於大灣區的發展和內地強勁的經濟動力，將繼續蓬勃發展，香港的前景是十分樂觀的。

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，此是雙方首個合作發展的項目。此幅是罕有大型商業用地，會發展寫字樓及商場，及帶有社區設施及公眾空間，更可與周邊利園區發揮協同效應。

專家料落成後呎租約60元

戴德梁行香港估價及顧問執行董事黃儉邦表示，即使此地位置未算太理想，且有不少條款規限，財團仍出價進取，應是與在區內擁有具規模的物業組合有關；相信今次成交可為商用物業帶來刺激作用，料可推高下月截標的中環地王地價。他預計項目落成後的寫字樓呎租約60元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，此地對希慎而言，應有特殊戰略價值，因此不惜高價投地。今次成交價對下月截標的中環商業地王指標作用，相信政府稍後公布銅鑼灣地皮其他入標團的標價時，會有較大啟示作用。

萊坊執行董事林浩文稱，今次反映發展商對商業後市信心十足，特別是成熟商業區與新區的商業價值有天淵的看法。他估計此項目的總投資約260億至280億元，以租金回報率約3%至3.5%計，資金回收期約20至30年。

希慎上次投得政府地皮，是在2016年底夥香港興業（00480）以近34億元奪得大埔露輝路兩幅低密度住宅地。

希慎於銅鑼灣物業分布



銅鑼灣商業地皮資料

地點	銅鑼灣加路連山道地盤
地段	內地段8945號
用途	商業
地盤面積（方呎）	159329
地積比率（倍）	約6.756
可建樓面（方呎）	1076400
成交價（億元）	197.78
樓面地價（元/方呎）	18374
入標者	長實、新地、會德豐地產、領展、希慎夥華懋、信置財團（夥利福、嘉里及中渝置地）共6家
買家	希慎夥華懋

大公報製表

◀希慎視銅鑼灣地王是一項戰略性的長期投資，相信有助於優化集團的資產組合。

版圖擴大 更靈活調節租金

新聞分析

林志光

希慎集團利氏家族，從祖輩開始，迄今在銅鑼灣扎根百年，儼然已成利氏家族及其集團的商業大本營。該幅銅鑼灣商業地在南華體育會前方，一街之隔便是希慎現有的利園山商業王國，對希慎而言，絕難容忍有其他發展商或財團在其王國後方「插旗」。

根據資料顯示，希慎現時在銅鑼

灣擁有的主要商用物業，包括利園1至6期（沒有4期）、利舞台廣場、希慎廣場及希慎道壹號等9幢商廈，所涉樓面超過383萬方呎，是區內唯一大地主。

今次投得的加路連山道地皮，將為希慎再添逾60萬方呎商業樓面（以所佔股權比例計），即其商業王國的總樓面將增至約450萬方呎。

此外，在加路連山道地皮的賣地條款中，中標者要興建一條連接利園6

期的有蓋行人天橋。連同此橋在內，土地及建設諮詢委員會會議去年同意以有蓋行人天橋及行人路，貫通利園各期及希慎廣場，組成一個大型步行網絡，連接港鐵站。

因此，在加路連山道地皮周邊已擁有龐大商業網絡的希慎，投得此地後，將來更能靈活調整整個商業王國的租戶組合，以至更易調節租金水平，以抗擊區內其他競爭對手，使其資產組合及價值更為穩定。

晉環複式戶周六標售 有望破頂

【大公報訊】本月首12日一手成交直撲1200宗，平均每日100宗。本月賣433伙套94億元的黃竹坑晉環，周六標售4伙複式戶有望破頂；信置（00083）本月同期亦賣192伙，吸金逾19億元，系內馬鞍山Silversands昨以呎價逾2.4萬元沽一伙1房連天台戶，創同類新高。

路勁牽頭的晉環，周六第3輪推售168伙，其中160伙以價單形式發售，另8伙標售。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，招標部分的其中4伙屬複式單位，每戶實用面積1292方呎，4房設計，由於景觀優質，呎價有機會創項目新高。上述單位引入意大利品牌Poliform廚具，全盤只有258伙採用此品牌，零售價合計高達約1.8億元。

信置賣樓半月吸金19億

晉環累售433伙，佔全盤約54%，套現94億元，項目3房悉數推出，尚餘少量特色單位待售。封氏稱，連天台及平台的複式單位全盤只有4伙，已接獲大量查詢，預料下周有機會推售。

信置本月銷售成績理想，旗下6個新盤均錄得成交，期內共售出192伙，吸金逾19億元，尤其本月1日首度推出的旺角ONE SOHO最出色，共售出144伙。

同系Silversands昨沽出一伙1房戶，為5B座9樓F室，304方呎連232方呎天台，成交價731.8萬元，呎價24072元，創同類呎價新高。該盤累售63伙，套現逾5.9億元。

另集團夥會地的西南九龍維港滙錄得高價成交。2座30樓A室天池屋，1390方呎4房雙套間隔，平台514方呎連泳池，成交價6533萬元，呎價4.7萬元。

有利（00406）牽頭的旺角利·晴灣公布首張銷售安排，鐵定周日盡推117伙，5月14日截票。利·晴灣收2003票，超額16倍。



▲封海倫（左）說，晉環只有4伙連天台及平台的複式單位。旁為怡和行旗下Poliform HK高級銷售經理劉胤聰。

山頂洋房傳160萬租出 貴絕全港

【大公報訊】樓市火熱，豪宅大額交易傳聞此起彼落。其中山頂加列山道73號洋房，市場盛傳以160萬元租出，倘屬實，將創全港最貴住宅租金紀錄；另南區洋房也傳大額洽購，有指高銀金融（00530）主席潘蘇通持有的深水灣道75號獲市場以最高36億元洽購，比4年前入價高11億元。

潘蘇通南區豪宅獲買家出價36億

市場傳聞稱，加列山道73號洋房，實用7022方呎，屬5房間隔，內設私人電梯，連約7000呎花園，望南區海景，業主以每月160萬元放租，傳聞近日以此價租出，折合呎租228元，倘屬實，其租金將創下全港住宅新高紀錄。

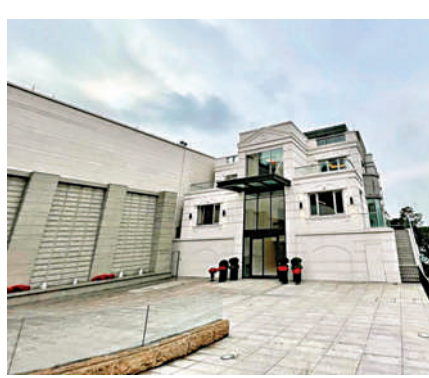
資料顯示，目前全港最貴住宅租金紀錄為九倉（00004）旗下種植道11號House 1洋房，實用面積10804

方呎，今年3月以月租135萬元租出。

與此同時，超級豪宅亦傳天價洽購，潘蘇通持有的南區深水灣道75號，傳聞獲買家出價約33億至36億元洽購。據資料顯示，上址佔地21420方呎，建有1幢3層高洋房，大屋實用13854方呎，設私家花園及泳池，若以地積比0.75倍重建，可建總樓面16065方呎，若以33億至36億元計算，每呎樓面地價約20萬至22萬元。

潘蘇通於2017年以25億元向恒和珠寶創辦人陳聖澤購入深水灣道75號，若以洽購價易手，大宅4年間升值約8億至11億元。據資料顯示，物業目前仍由公司名義持有，公司董事仍是潘蘇通等。

另邊廂，中小型住宅升勢持續，將軍澳藍塘做錄連環破頂。中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，藍塘做5座高層B室，實用405方呎，享海



▲山頂加列山道73號洋房實用面積逾7000方呎。

景，以屋苑1房戶型新高價800萬元賣出，實呎19753元，原業主持貨4年多，賬賺222萬或38%。上址業主沽出1房戶後，同日即時購入屋苑3座中層D室，實用677方呎，3房套間隔，望海景，成交價1380萬元，實呎20384元創屋苑分層戶新高。

李澤鉅：長建價值低估 適時股份回購

【大公報訊】長江基建（01038）主席李澤鉅昨日透過視像會議出席股東會。他認為，長建現時股價被低估，未完全體現公司持有的資產價值。他形容是股價超值。

李澤鉅提到，粗略計算，倘若以英國最近一宗配電公司售出的監管資產價值（RAV）倍數來看，長建持有的英國水務、配電及配氣公司，加上持有電能（00006）的股權價值，相等於長建現時的股價，當中還未計及英國UK Rails及Seabank Power等業務，還有澳洲、新西蘭及中國內地及香港的其他業務。

面對疫情影響經濟活動，李澤鉅直言，

疫情令長建未能派員出動進行各項的盡職審查，惟仍能落實數個項目。他續說，待疫情好轉，期望能夠進行更多併購。

被問到，市場認為長建與長實（01113）出現業務重疊，李澤鉅回應，長建業務重點以基建為主，長實則以地產為主，再配合其他投資。

此外，李澤鉅提到，在股東會取得授權後，長建會有需要時進行股份回購，現階段董事會未有配發新股的計劃。

早於2015年長建原本計劃與電能合併，惟最終未獲股東會通過而告吹。電能主席霍建寧在股東會表示，有關建議已過時，重中

不會就此再考慮。

有小股東問到，電能能否透過配售港燈（02638）股份予國家電網，霍建寧回應稱：「很高興（電能）成為港燈最大股東，看不出（股權）有改變」。

另外，霍建寧提到，政府已批准港燈的5年發展計劃，正全力推進，並配合港府2050年達至碳中和的計劃。

港燈行政總裁尹志田補充說，該個5年發展計劃涉及約260億元，首兩年已執行，雖然期間遇到阻滯，但不影響大局發展。他續說，疫情影響去年整體銷電收入及售電量，惟今年的售電情況較去年有所改善。

長建管理層言論



長江基建主席 李澤鉅

- 長建現時股價被低估及超值
- 疫情下未能派員出動做盡職審查，望疫情好轉做更多併購
- 待股東會取得授權後，有需要時會進行股份回購



港燈主席 霍建寧

- 長建與電能合併的建議已過時，不會再考慮
- 進行投資時無分區域，只考慮合適及回報理想的項目
- 集團現金流充足，暫無意進行融資，未來3年繼續穩定派息