

太地擬斥逾500億 投資內地房產

主攻一線城市 目標總樓面十年翻倍

布局清晰

太古地產主席白德利表示，集團計劃未來十年投資超過1000億元，在香港、內地和東南亞發展新項目，其中內地佔超過一半，即逾500億元。他提到，集團正與多個潛在夥伴洽談合作，預期未來十年集團應佔內地物業組合的總樓面面積，將較現時增加一倍。

內地租金收入大增24%

目前太古地產於內地物業組合樓面面積共為1800萬方呎，其中應佔權益為1110萬方呎，已落成物業共1400萬方呎，其餘400萬方呎正在發展中。2021年，來自內地投資物業的應佔租金收入總額為53.57億元。2021年在內地投資物業組合的租金收入總額，按年增加24%至35.61億元，主要反映零售銷售額上升及人民幣升值。

太古地產於內地已落成的零售物業組合總樓面面積共780萬方呎，其中集團應佔權益540萬方呎，去年來自內地零售物業的應佔租金收入總額增長29%至43.99億元，撇除租金支援攤銷和人民幣升值影響，集團應佔租金收入上升17%。

儘管內地一些城市再出現零星疫情，然而太古地產認為，旗下商場於2021年的零售銷售額強勁增長，旗下商場去年應佔零售銷售額上升30%。而計入人民幣兌港幣升值7%後，2021年集團內地零售物業租金收入總額上升27%至31.68億元，撇除租金支援攤銷和人民幣升值的影響，租金收入總額上升16%。

內需強勁 奢侈品盼開店

太古地產預計，總體零售市場將會維持正面，即使兩地日後恢復通關，集團仍然預期業務所在的內地城市，在2022年對零售樓面的需求依然普遍強勁。而鑒於國際品牌商戶正在內地尋找樓面展示其品牌，太地相信廣州、成都和上海的國際奢侈品商戶對零售樓面的需求殷切，上海的時裝、化妝品和時尚生活品牌及餐飲行業商戶對零售樓面的需求將會平穩，而北京的時裝、時尚生活和服裝品牌商戶對零售樓面的需求將會堅穩。

寫字樓方面，太古地產相信，廣州市場持續有新樓面供應，料會對租金構成下調壓力。但北京的寫字樓吸納量增加，升勢未來料可持續，而由於核心地段的新供應有限，租金預計會回升。另外，市場對上海寫字樓樓面的需求預期會堅挺，雖然非核心地區有新樓面供應，但由於核心中央商業區的樓面供應有限，租金料保持平穩。



太古地產投資物業樓面*分布

	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業	規劃中物業	總面積
已落成	中國香港	820.7萬	248.6萬	76.9萬	55.6萬	1201.8萬
	中國內地	294萬	550.3萬	122.4萬	18萬	984.7萬
	美國	—	49.7萬	25.9萬	—	75.6萬
發展中及有待發展	中國香港	121.8萬	3000	—	1.5萬	123.6萬
	中國內地	—	—	—	—	141.6萬
	美國	—	—	—	—	144.4萬
總面積	1236.5萬	848.9萬	225.2萬	75.1萬	286萬	2671.7萬

*號的單位為方呎

大公報製表

太古地產在內地7個項目*

地點	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業	總面積
三里屯太古里	—	161萬	16.9萬	—	177.9萬
太古滙	173.2萬	147.3萬	58.4萬	5.2萬	384.1萬
頤堤港	29.4萬	47萬	17.9萬	—	94.3萬
成都遠洋太古里	—	67.8萬	9.8萬	5.5萬	83.1萬
興業太古滙	91.4萬	58.7萬	19.4萬	7.3萬	176.8萬
前灘太古里	—	59.4萬	—	—	59.4萬
西安	待規劃	待規劃	待規劃	待規劃	約290萬

*號的單位為方呎

大公報製表

白德利：太古以港為家 無意賣國泰

【大公報訊】太古集團(00019)周三(9日)公布出售海洋業務，套現1.9億美元(約14.82億港元)，集團表示未來會繼續出售非核心資產，用以專注發展地產、飲料及航空三大核心業務。太古主席白德利又強調，集團並無計劃及考慮出售國泰(00293)，未來會繼續作為國泰的大股東發展。

國泰去年受惠貨運表現特別強勁，虧損由2020年的216.48億元大幅減少至去年的55.27億元，白德利強調國泰業務不錯，相信疫情過後，無論航空業，或國泰的前景都會樂觀。至於出售太古海

洋業務，在集團內已經考慮良久，認為現時是好時機，又稱未來會繼續出售非核心資產，將資金用於投資核心部門業務發展。

不排除延長支援租戶措施

對於有指不少港人及外籍人士因為防疫措施及疫情而離開香港，白德利認為，香港仍然有一個很好的營商環境，未來仍會是太古集團的家，無論面對什麼挑戰，都會繼續在港投資，而這些離開香港的人，他相信防疫措施屬短期，這些人遲早都會回來的。

提及本港爆發第五波疫情，太古早前宣布旗下商場中，涉及政府防疫措施需要關閉的租戶，將獲得全額租金寬免至今年4月20日，太古集團旗下太古地產(01972)行政總裁彭國邦坦言，目前仍難預料前景發展，對集團財務影響也言之過早，但強調會繼續支持租戶，希望待疫情過後可以為未來復甦做好準備，並表示會視乎情況再決定未來是否推出更多支援租戶的措施。

彭國邦指出，目前旗下太古廣場、太古坊出租率超過97%，表現強韌，而今年續租租金反應正面，對前景有信心。

孫宏斌胞弟賣敦皓 連辣稅蝕1.1億

【大公報訊】近年內地發展商頻傳資金鏈斷裂及財困風波，不停變賣在港資產抵債，不惜蝕讓磚頭套現。消息透露，融創中國(01918)董事長孫宏斌胞弟孫宏兵，連環蝕售其西半山敦皓單位套現。市傳新近喪劈1億元以約1.38億元售出一伙複式戶，較4年前買入價1.888億元賬面狂蝕近半億或近27%。計及當年須生吞30%辣稅，連其他使費實蝕近1.1億元，蝕幅高達57%，預料是疫情下最大宗血案。

市場消息透露，上述蝕讓單位為敦皓高層複式C室，實用面積2343方呎，附設460方呎平台。最初開價2.4億元，輾轉狂劈近億元以1.38億元甩身，呎價約58849元。原業主孫宏兵於2018年10月份連裝修一併以1.888億元買入，呎價約80239元，屬當時項

目新高價。若計及當時30%辣稅，涉款約5664萬元，即當時入市總成本高達約2.4544



▲西半山敦皓屋苑設施氣派十足。

億元，每呎成本高達10.46萬。

以市場昨日盛傳的成交價1.38億元計，賬面狂蝕半億元，連雜費開支，估計蝕讓1.08億元，等同10個鯽魚涌太古城2房單位。

資料顯示，孫宏兵近日接連蝕讓沽貨，除上述單位外，同廈中層D1室，早前以3200萬元售出，賬面蝕讓104萬元。

奧柏·御峯最後一伙沽4880萬

交投雖然疏落，仍偶有高價成交。信置(00083)旗下旺角奧柏·御峯，昨日以招標形式售出最後一伙一手單位，為第1座37及38樓A複式大宅，實用面積1989方呎，平台1058方呎，成交價4880萬元，創項目一手總價新高，呎價24535元。

跑馬地雲地利大廈 強拍底價17.32億

【大公報訊】市傳由九倉或有關人士收購的跑馬地雲地利大廈，安排在下周一進行強制拍賣，以統一業權。

該舊樓物業位於雲地利道15號，由2幢大廈組成，於1963年落成，樓齡近60年。世栢國際於2018年展開收購，同年向土地審裁處申請強拍令，並在年初獲批強拍令。

第一太平戴維斯表示，雲地利大廈安排於下周一公開拍賣，底價17.32億元。物業的地盤面積17595方呎，土地現規劃為「住宅(乙類)6」用途，最高地積比率为5倍，即約8.8萬方呎，料可重建為1幢約30層高豪宅大廈。

出售逸·酒店 莊士完成交易

另外，莊士機構(00367)去年底落實售出的紅磡蕪湖街83號逸·酒店，早前已完成交易，成交價約16.5億元。該酒店前身為商業大廈的莊士紅磡廣場，大約10年前進行改建，並於2015年酒店正式營運，現樓高24層，共有388間酒店房。酒店的地盤面積約1.02萬方呎，現樓面約12.2萬方呎。

萊坊大中華投資部主管胡孝直表示，此是本港過去2年來最大宗酒店交易，呎價約13251元，每間房價只約426萬元，屬合理價格。該行執行董事麥子興稱，酒店鄰近多間大學，新業主可以考慮將酒店直接改造成學生宿舍，預計以學生宿舍營運可以為買家帶來穩定的租金收入，而投資風險亦會低於傳統酒店。



▲雲地利大廈位於跑馬地，由2幢大廈組成。

戴德梁行料今年樓價升不足3%

【大公報訊】受第五波疫情及地緣政治因素影響，戴德梁行預測，本月一手及二手住宅總成交量僅約2000宗，為2016年2月後最靜，首季樓價看跌5%。不過，倘下半年



▲陳健珩(左)與戴德梁行香港估價及顧問服務部董事黎劍明發表第一季住宅市場回顧。

疫情緩和，新盤百花齊放，勢帶旺市場氣氛，樓價有望反彈，全年或有3%內升幅。

該行預測，今年首季住宅總成交量降至9187宗，按年挫49%，是2018年第4季後新低，而全年約6萬至6.3萬宗，按年減少15至18%，但仍優於2020年全年約5.99萬宗水平。

樓價方面，戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩指，去年預測今年樓價升5%到10%，惟疫情來勢洶洶，而且俄烏局勢突變，所以對預測作出修正，預料首季樓價跌約5%，豪宅跌幅較輕微。全年方面，隨着政府推出多項防疫措施，倘下半年疫情受控，新盤將傾巢而出，樓價有望收復失地，全年料持平，甚至升3%內。

樓市呆滯，有業主止蝕離場。消息指出，天后維峯中層E室2房，實用485方呎，

累減150萬以1030萬元易手，實呎21237元。原業主2020年以1100萬購入，賬蝕70萬元，連同樓價10%額外印花稅等開支，預料實蝕逾230萬元。

另消息指出，沙田第一城12座高層單位，實用484方呎，僅以660萬易手，比市價低約25%。代理指，此單位同層有住宅於多年前發生煤氣洩漏爆炸，雖屬事故同層物業，但旺市可達750萬元，現實平至少12%。

此外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2022年2月份全港1735宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利錄1655宗，佔比95.4%，與前月表現持平，徘徊在11年半低位；每宗私宅轉手平均賺幅按月微升1.5個百分點，報68%，因樓價回軟，相信最差情況仍未反映。