

申請綠色環保認證 採用預製組件建屋

宏安舊區重建項目 增添ESG元素

宏安發展中項目

- 與旭輝合作的炮台山英皇道地盤，總樓面面積約13.1萬方呎
- 大角咀地盤，總樓面面積約6.15萬方呎，將發展為「The Met.」系列
- 黃大仙鳴鳳街地盤，總樓面面積約8.1萬方呎，將發展為「The Met.」系列
- 鴨洲洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地盤，總樓面面積約3.8萬方呎，將發展為「The Met.」系列
- 現有土地儲備總樓面面積約51.7萬方呎

大公報記者趙建強製表



▲黃大仙鳴鳳街26至48號項目（虛線範圍）將被重新發展為「The Met.」系列推出市場。



▲宏安地產成功收購位於鴨洲洲大街34及36號及惠風街5、7、9號地盤全部擁有權。

企業訪談

宏安集團（01222）旗下宏安地產（01243）去年底與荷蘭退休基金（APG）簽署合作協議，以50%的股權成立合資公司，共同發展多個市區重建項目。藉着與基金合作而快速壯大集團業務，並建立公司品牌、團隊，以發展更多項目，同時為項目增添ESG元素，申請環保認證及採用更多預製組件。

大公報記者 趙建強

宏安與APG計劃合作發展的項目包括鴨洲洲大街兩個住宅及商業項目單位、黃大仙鳴鳳街多個雙號數門牌住宅及商業單位，以及黃大仙天虹之家和正鳳樓共4項物業，涉及總樓面面積約25萬方呎，合資公司收購4個項目的最高資本承擔為46.68億元，兩間公司各自出資23.34億元。

夥荷蘭基金發展四項目

宏安地產行政總裁鄧灝康稱，公司過去也多次與國際資金、家族辦公室等合作，如2019年與全球投資公司KKR購入將軍澳The Parkside綜合商廈的商舖及一批停車位；去年年中與長實執行董事趙國雄兒子趙朗合作發展屯門天生樓地下及1樓共11個商舖；以及引入Angelo Gordon共同投資黃竹坑珍寶閣停車場，但都不及此次與APG的規模大。

與APG合作，鄧灝康相信將是公司發展的里程碑之一，除引入第三方資金合作具規模項目外，也能在短時間內做

更多項目，得以快速建立公司品牌、團隊，並透過積極參與市場項目，有利找到更多好項目作為發展。又由於基金公司會支付管理費，公司獲得一定收入，所以未來嘗試尋找更多此類項目。



▲鄧灝康未來希望，與國家機構合作。



▲屯門天生樓外形（上圖）及基座商場（下圖）。

能夠與國家級基金合作，鄧灝康認為是證明公司內部管理、企業文化及管治均達到一定水平，而且此類國家基金要求、監管嚴格，同時可以訓練公司團隊，讓未來每個決定更審慎及更有信心。

荷蘭又是ESG（環境、社會及企業管治）大國，相關探討及水平超前香港好多，相信公司也可以吸納更多荷蘭元素，學習當地社區重建模式，為公司帶來進步。

正與內地機構商合作

從荷蘭學習到新的ESG觀念，鄧灝康稱，集團會加強相關工作，例如為旗

下樓宇申請更多綠色認證、環保認證，並引入更多環保概念，也會考慮運用更多MIT（預製組件）去興建住宅，而戶型設計則會更人性化，並盡量提供3.5米樓底，讓單位有更多空間感。至於特區政府早前要求單位面積不能太小，集團逐步將過去面積最小的200方呎開放式單位提高至280方呎。

不過，鄧灝康強調，自己作為中國人，又是政協委員，除了與外國企業合作，「幫荷蘭人管錢」外，最希望就是可以「幫中國機構賺錢」，未來希望就是可以與國家機構合作。他更透露，目前正在洽談合作機會，預料會以投資本港住宅為主。

用時間買利潤 舊樓重建方向未變

踏入2022年，宏安地產（01243）一口氣申請4個舊樓強拍項目，宏安地產行政總裁鄧灝康坦言，市區重建項目可以避開與大發展商在公開市場競爭土地儲備，而且以目前公司的規模，與大發展商直接競爭勝算不高，因此，雖然收購舊樓需要處理的問題較多，但「用時間買利潤」之下，競爭少且利潤相對較高，因此集團未來會繼續朝此方向發展。

至於舊樓收購目標，鄧灝康稱會以

九龍、港島為主，其中集團更喜歡港島區項目，希望可以尋找一些接近港鐵站，能夠興建中小型單位的重建項目，藉此吸引那些「買位置、買方便」，希望住在市區為主的銷售對象，因此單位間隔會以開放至2房為主，假若地盤享有海景，也不介意項目規模較為細小。

對於特區政府發展北部都會區，鄧灝康稱，集團於區內沒有土地儲備，但會積極在區內尋找商業項目作投資，並以零售舖舖為主。如去年購入的屯門天生樓項目，目前租租不俗，證明居民購買力、消費力強，相信租金回報不俗。

目前宏安地產有2個住宅項目，分別與碧桂園（02007）合作的馬鞍山泓碧；與旭輝（00884）合作的油塘曦臺。鄧灝康稱，與內房合作「學習到好多東西」，比方對方的發展速度、成本控制等，而且內房的銷售網絡遍布全國，故此未來樂意繼續與內房合作。雖則近期似有內房退出香港市場的跡象，但是能夠賺取利潤，就會見到內房的身影。

資金充足地皮缺 港樓價難大跌

平穩過渡

受第五波疫情影響，本港首季度樓市表現淡靜，加上疫情下則師圖紙審批放慢，而且因為很多人染疫促使生產力下降，宏安地產行政總裁鄧灝康承認，對公司賣樓部署有一定影響，不過亦強調，由於樓市成交量減少，因此首季度較低的成交價不能衡量樓價趨勢，相信今年樓價會維持平穩，也看不到大跌可能。

目前本港按揭政策吸引，市場資金充足，且利息成本不高，加上港人買樓意欲強勁，鄧灝康相信疫情後交投會恢復。雖然不少發展商都會申請預售樓

花，只是業務發展始終要補充麵粉（地皮），而目前市場上的麵粉不多，又不見特區政府大量推地情況下，他並不認為發展商會大幅減價推盤。

至於市場熱議的美國會持續大幅加息的問題，鄧灝康相信香港加息幅度不會跟足美國，就算加息也只是心理上影響，置業者買樓是自用的，1年、2年的利息走勢相對30年的按揭影響其實並不大，相信自用買家會繼續買樓。

同時，歡迎特區政府早前放寬按揭政策，相信對發展商有利，不過對於未來新盤面積的調整方面，則認為「做多少」。

加多利山豪宅1.05億沽 九龍分層戶新高

【大公報訊】通脹預期升溫，一、二手豪宅交投轉熾，信置（00083）何文田加多利山嘉道理道豪宅ST.GEORGE'S MANSIONS，昨日以1.05億元售出一伙4房雙套大宅，創今年九龍分層豪宅樓價新高。

信置等發展的ST.GEORGE'S MANSIONS新近售出1座10樓A室單位，實用面積2140方呎，成交價1.05億元，呎價49065元，再創今年九龍分層住宅樓價新高。據悉，單位屬標準4房雙套間隔，享加多利山景，設私人電梯大堂。據了解，該盤1個月內已錄3宗成交，迄今累售15伙，當中5伙為特色戶，套現逾21億元。

最近二手豪宅亦交投活躍，代理指雲雲過去1周錄3宗成交，包括1座低層A室，實用面積1806方呎，成交價6100萬元，為屋苑近1年樓價新高；另8座中層A室，實用面積1300方呎，成交價4750萬元，實呎36538元，屬屋苑逾3年新高。

豪宅氣氛回暖，發展商啟動推盤攻勢，新地（00016）何文田太子道西195號Prince Central，安排今日開放現樓單位予傳媒參觀，為短期內銷售揭開序幕。至於上周公布首度以價單方式發售的嘉里（00683）何文田瀚名，消息指，項目累計收票約240張，以首張價單30伙計，超購7倍。

過去周末連佛誕共三日假期，適逢母親節市民外出慶祝，發展商推售貨尾盤為主，所以周六日一手只錄約20宗成交，料為近5個周末最靜。

周末一手成交20宗 近5周最靜

二手方面，個別業主趁物業「鬆綁」止賺離場，市場連錄數宗相關成交。利嘉閣高級分區事務董事彭錦添表示，青衣翠怡花園1座極高層A室3房戶，實用面積501方呎，成交價790萬元，實呎15768元。原業主持貨3年，賬賺65萬或9%，扣除雜費料獲利逾20萬元。

世紀21分行經理張翠珊表示，馬鞍山泓碧2座中層G室2房海景戶，實用面積473方呎，劈價85萬以895萬元賣出，實呎18922元。原業主持貨3年，

賬賺70萬或8.5%，扣除雜費料獲利約30萬元。

中原分行經理黃仕斌透露，將軍澳日出康城MONTARA亦錄SSD「鬆綁」成交，單位是2B座低層D室2房戶，實用面積483方呎，減價70萬以850萬沽出，原業主3年前以687.2萬買入，賬賺162.8萬元或23.7%。

挾基建優勢的私樓吸引用家高追。祥益地產區域董事袁思賢透露，一名買家看好屯門南延線前景，剛拍板以512萬購入屯門邁亞美海灣2座低層A室，實用面積403方呎，實呎12705元。

據資料，該座高層A室單位於今年3月初僅以488萬賣出，相隔2個月，隨着疫情緩和，今次低層比高層造價高出24萬或5%。



▲何文田加多利山豪宅ST.GEORGE'S MANSIONS有4房單位以1.05億元售出。

外圍不明朗 財爺預告下調經濟預測

【大公報訊】在第五波疫情衝擊下，本港今年首季經濟錄得負增長4%，結束連續四季改善的走勢。財政司司長陳茂波表示，政府正就經濟增長預測展開覆檢，並會在下星期公布最新預測，目前看來「無可避免需要下調」。因應美國踏入加息周期，他認為也需要關注會否加重對市民或中小企的負擔。

陳茂波昨日在網誌中表示，從今年第一季的經濟表現來看，本港經濟在第五波疫情下受到巨大衝擊，預計隨着疫情逐步受控及經濟活動稍為恢復，經濟數據將略有改善，但內部經濟恢復需時，加上外圍環境持續不明朗且風險增大，都不利本港今年的經濟狀況。

美國踏入加息周期，並將透過聯匯制度影響本港市場。在樓市方面，陳茂

波指出，港元拆息上升將增加供樓人士的按揭還款開支。雖然本港住宅物業過半數已沒有按揭貸款，近期新造住宅按揭的平均供款對利息比率處於37%，且都通過加息3厘的壓力測試，反映系統風險已從多方面受管理。不過，在經濟仍未全面恢復之際，對部分正供樓的市民而言，加息難免會「增添其還款壓力和對生活的憂慮」。

另一方面，疫情對市場需求和供應鏈均造成打擊，本港中小企的經營環境仍然困難，加息亦將加重中小企償還貸款的壓力。

陳茂波續說，立法會上星期通過《撥款條例草案》，有利政府推行2022至2023年度財政預算案當中的各項逆周期措施，也為疫後的經濟復甦及長遠發展作好部署。

字節港子企更名抖音

【大公報訊】據內地媒體報道，字節跳動（香港）有限公司已更名為抖音集團（香港）有限公司，公司旗下有字節跳動CEO梁汝波、莫肇祺和張鵬3位董事。市場估計字節或正考慮將抖音等內地業務獨立作為抖音集團赴港上市。

字節跳動（香港）有限公司在2012年註冊成立。報道稱，梁汝波的委

任日期為去年7月23日；莫肇祺和張鵬的委任日期在今年5月6日，其中，張鵬擔任天津字節跳動私募基金管理的股東、監事，持股比例20%。

過去已有指字節跳動或分拆抖音在內的部分業務在香港上市。字節跳動4月任命了新的首席財務官，由世達國際律師事務所高級合夥人高准擔任。