

# 凱雷租中環甲廈 作亞太新總部

## 業主恒地：外資看好本港金融中心前景

近期外資券商及投行承租情況

看好前景

外資持續看好本港金融中心前景，國際投資公司凱雷 (Carlyle) 承租中環新地標物業The Henderson。恒基地產 (00012) 表示，凱雷及旗下阿爾卑斯投資集團主席李家誠表示，凱雷選擇將其亞太區總部遷往The Henderson，不單肯定項目創新和可持續發展，更是对香港繼續作為國際金融中心投下信心一票。

大公報記者 邵淑芬



國際投資公司凱雷 (Carlyle) 承租The Henderson 2萬呎辦公室樓面

美資投資銀行富瑞金融集團 (Jefferies) 租用國金2期2.75萬平方呎樓面

美資機構景順投資 (Invesco) 租用怡和大廈約3.1萬平方呎樓面



### The Henderson基本資料 (預計2023年落成)

地址：中環美利道2號	樓高：190米，共36層 (包括地面) 以及5層地庫
項目類別：超甲級商廈	獎項：WELL健康建築標準認證以及領先能源與環境設計 (LEED) 的鉑金級前期認證
總樓面面積：46.5萬平方呎	



**李家誠言論重點**

- 希望可以盡早通關
- 香港逐步放寬入境限制可進一步釋放樓市積壓已久的購買力
- 香港加息對樓市影響有限，料樓市平穩發展
- 未來數年區內的甲級商廈新供應將會非常稀缺
- 若有合適的土地或項目，會積極考慮借出土地作過渡性房屋
  - 若特區政府打算收回土地以興建公營房屋或有其他公共用途，集團會配合

恒地宣布，中環旗艦商業項目The Henderson獲凱雷落實承租協議，成為The Henderson新一個租戶。凱雷及旗下的附屬公司包括阿爾卑斯投資合夥有限公司 (Alpinvest Partners Limited) 將租用約2萬平方呎辦公室樓面。The Henderson預計於2023年落成，目前已獲著名國際企業佳士得及凱雷承租。

### 佳士得進駐後 再添國際翹楚

就是次租務合作，李家誠表示，凱雷選擇將其亞太區總部遷往The Henderson，以繼續擴充其在當區逾20年的業務發展，是對香港繼續作為國際金融中心投下信心一票，相信其會繼續發揮優勢，克服疫情對本地經濟帶來的挑戰。他又期望，與更多如凱雷的國際行業翹楚合作，推動香港的長遠發展。

去年，藝術及奢侈品拍賣行佳士得亦確定承租The Henderson四層寫字樓，合共約5萬平方呎樓面，作為佳士得在香港首個常設拍賣中心和藝廊。

香港疫情好轉，寫字樓租務市場亦逐步復甦。萊坊2022年第二季《亞太區優質寫字樓租金指數》指出，今年第二季香港核心區寫字樓租金按季上漲0.4%，維持連續過去兩季復甦。然而，租戶在尋求合適面積的寫字樓之餘，且追求高質素的優質寫字樓，因此寫字樓空置率有所上升。萊坊預計在未來12個月，優質的寫字樓租金將上升。

### 萊坊料核心區租金反彈10%

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟稱，受中美貿易戰及新冠疫情影響，香港核心區甲級寫字樓租金自2019年的高位到現在累計已經下跌超過30%。由於核心區優質寫字樓的未來供應相對較少，不少企業趁現在租金處於低位時進駐核心區優質商廈，對核心區寫字樓的租金及空置率有支持作用，表現明顯跑贏非核心區。該行預期下半年在「再中心化」趨勢加強下，香港核心區優質寫字樓租金將進一步上升，全年租金有望上升5%至10%。

此外，內地近年加快開放外資進入內地市場，又加強與香港互联互通業務的發展，如跨境理財通、ETF通及互換通等相繼推行，亦吸引外資紛紛來港開設總部，以便拓展內地，尤其是大灣區市場。

## 港樞紐優勢穩固 拓內地首選跳板

國際投資公司凱雷 (Carlyle) 將其亞太區總部遷址至香港，承租The Henderson的2萬呎辦公室樓面；美資投資銀行富瑞金融集團 (Jefferies) 租用國金2期2.75萬平方呎樓面；美資機構景順投資 (Invesco) 租用怡和大廈約3.1萬平方呎樓面。上述這些看似普通的租務消息，背後卻反映近年香港雖然受中美摩擦及疫情影響，但在互联互通措施下，外資仍視香港為投資內地的首選部署之地。

香港作為國際金融中心，亦是全球最大的離岸人民幣市場，一向是內地改革開放及人民幣國際化的試驗田。在國家政策支持下，「一帶一路」及粵港澳大灣區規劃，香港均佔重要角色。而近年中央政府先後推出滬港通、深港通、債券通、基金互認、跨境理財通、ETF通及最近的互換通等互联互通措施，推動內地金融領域改革開放之餘，亦鞏固了香港獨有的國際聯繫和門戶功能，並加速人民幣國際化的進程。

事實上，香港聯繫國際的門戶和樞紐功能越見重要。內地企業固然希望通過香港「走出去」，與國際接軌；外資企業亦希望透過香港進軍內地龐大且潛力無限的市場。加上香港在「一國兩制」下，資金自由進出、有完善的金融基建、普通法體系、簡單低稅制，加上熟悉國際及內地的人才，這些均是內地城市短期內難以追上及取代的。

## 李家誠：樂於再借地建過渡房

【大公報訊】恒基地產 (00012) 主席兼董事總經理李家誠接受外媒訪問時指出，逐步放寬入境限制可進一步釋放積壓已久的購買力，支持樓市繼續平穩發展。他指，香港屬外向型經濟體，聯繫內地及國際同樣重要，社會上已有共識，希望可以盡快通關，期待特區政府進一步推出有利營商的措施。

### 配合政策 加快房屋供應

對於息口持續上升，李家誠表示，近期本港樓市銷情理想，反映市民置業需求依然強勁，即使香港加息，對樓市影響有限，預計樓市會平穩發展。至於商廈方面，他指出，地點好的優質物業不乏承接力，近年中環的新土地買少見少，未來數年區內的甲級商廈新供應將會非常稀缺。

李家誠又希望，新一屆政府可以着力落實簡化土地發展程序，盡量縮短建屋期，指集團樂意配合特區政府的政策，加快房屋供應，協助不同需要的市民置業和上樓。他續稱，未來若有合適的土地或項目，會積極考慮借出作過渡性房屋。事實上，恒地持有大量新界土地，去年就分別借出兩幅位於新界錦田及牛潭尾的土地興建過渡性房屋。

特區政府計劃大力發展北部都會區，當中或涉及徵收私人土地。李家誠表示，無法估計實質會有多少土地被納入政府收地範圍，強調作為發展商，集團買地當然希望透過現行的補地價和換地機制，由公司發展。但他指，若政府打算收回土地以興建公營房屋或有其他公共用途，集團亦會配合。

## 航天城11 SKIES娛樂設施明年底登場

【大公報訊】新世界發展 (00017) 旗下K11負責營運、位於香港國際機場航天城的11 SKIES，首階段預計於2023年底至2024年初陸續面世。

由新世界投資逾200億港元建造的11 SKIES，總樓面面積380萬平方呎，將設有全港最大室內遊樂空間，包括8大首度亮相香港的娛樂設施，樓面面積逾57萬平方呎，以學習、探索、歷奇、沉浸式體驗為

主題。當中4項娛樂設施，包括香港首個飛行影院Timeless Flight Hong Kong、韓國最大沉浸式多媒體藝術博物館ARTE MUSEUM、以柏靈頓熊為主題的室內親子娛樂體驗Paddington Play Experience，以及大中華區首個KidZania趣志家兒童職業體驗樂園，預計於2023年底至2024年初陸續登場。



11 SKIES將引入全港首個4D動感飛行影院Timeless Flight Hong Kong。

## 高通脹損歐美消費 港出口上月跌6.4%

【大公報訊】記者李永青報導：環球市況疲軟，拖累上月香港出口值同比跌6.4%，遜市場預期，亦是連續兩個月下跌，上半年出口則升0.4%。商會人士指出，俄烏衝突令全球能源價格上漲，推高歐美通脹，不少人在支付燃料費後已所剩無幾，因而打擊消費信心，若情況持續，料未來數月香港出口難見佳績。

### 港商盼減稅解困

從事家電的香港模具及產品科技協會理事長陳鑑光表示，現時廠家遇到兩大難題。首先，原材料及內地薪金上漲，但買家卻不接受加價，估計只有一半廠家能維持以往約五成的生意。其次，美國進入加息期，令買家經營成本上升，且對經濟前景信心不足，影響港商生意。因此，他建議，特區政府可以協助低息融資及暫時減低稅率，以應對當前困局。

香港中華廠商聯合會永遠名譽會長吳宏斌表示，現時全球通脹上升，令海外經濟欠佳，再加上中美角力，部分訂單流失至其他國家，情況頗為不利，希望特區政府盡快優化防疫政策，令國

際會議、展覽能如常舉行，才能改善出口情況。香港付貨人委員會主席林宣武指出，俄烏衝突令全球能源價格急升，亦推高歐美通脹，扣除能源費外，當地人消費力大減，情況不容樂觀。

特區政府發言人表示，隨着環球經濟情況轉差，上月香港出口貨值按年進一步下跌。輸往內地的出口繼續下跌，輸往美國及歐盟的出口由升轉跌。同時，輸往許多其他主要亞洲市場的出口則錄得不同程度的增長。他又說，環球經濟前景惡化會對香港的出口帶來更大壓力，許多主要央行繼續加息以壓抑通脹，環球金融狀況料會進一步收緊，將令環球經濟動能減弱。

按地區分類，上月香港輸往亞洲的整體出口貨值下跌5.4%。此地區內，輸往部分主要目的地的整體出口貨值錄得跌幅，尤其是日本跌18.3%和中國內地跌10.4%。另一方面，輸往印度升76.5%、越南升37.8%、新加坡升24%和泰國升19.4%。

除亞洲的目的地外，輸往其他地區的部分主要目的地的整體出口貨值錄得跌幅，尤其是英國跌28.9%、美國跌6.1%和德國跌2.6%。



### 港商意見

香港模具及產品科技協會 理事長 陳鑑光

現時廠家遇到兩大難題：原材料及內地薪金上漲，但買家卻不接受加價，料只有一半廠家能維持以往約五成的生意；美國進入加息期，令買家經營成本上升

香港中華廠商聯合會 永遠名譽會長 吳宏斌

現時全球通脹上升，令海外經濟欠佳，再加上中美角力，部分訂單流失至其他國家，港商處境頗不利

香港付貨人 委員會主席 林宣武

俄烏衝突令全球能源價格急升，亦推高歐美通脹，扣除能源費外，當地人消費力大減，情況不容樂觀