

新世界售新蒲崗酒店 作價20億

宏安夥私募基金購入 擬翻新再重塑品牌

A16
經濟

大公報

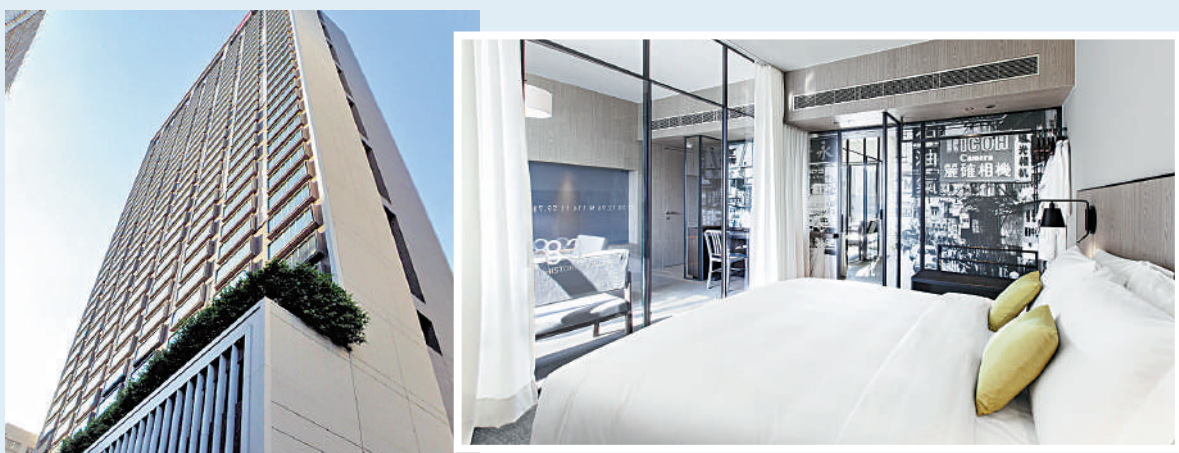
2022年12月30日
星期五

責任編輯：陳少文

再賣資產

新世界（00017）再出售非核心資產，旗下新蒲崗九龍貝爾特酒店由宏安地產（01233）夥拍美國私募基金Angelo, Gordon & Co, L.P. (AG)以20億元購入，此次交易標誌宏安地產首度進入款待服務行業。業內人士認為作價合理，物業鄰近啟德新區，具有升值潛力。

大公報記者 趙建強



▲▲九龍貝爾特酒店總樓面28.5萬方呎，共有695間客房。

新世界今年9月公布業績時稱，未來會繼續出售非核心資產，該月底即引入新加坡基金Ares SSG Capital Management共同發展長沙灣永康街商業綜合體項目，又傳聞叫價60億元放售荃灣D·PARK愉景新城商場。資料顯示，新世界於7月傳出放售九龍貝爾特酒店及同區由工廈活化而成的ARTISAN HUB全幢，當時酒店市傳叫價25億元。

憧憬旅客重臨 酒店業迎復甦

分析指，隨着港鐵沙中線通車，加上市場憧憬啟德體育園落成後，九龍東將升級為集休閒娛樂、體育、酒店旅遊、商業及住宅於一身的大型綜合發展區，故買家看好區內前景。鉅聯控股（00459）行政總裁（工商舖）盧展豪認為，該新蒲崗酒店主打平價客房，交易價屬合理，但較高峰期已回落近30%。他指出，外資一直在本港物色投資機會，且不少對酒店有興趣，加上市場憧憬通關後內地旅客重回香港，看好酒店市場交易前景。

訊拍物業首席銷售主管羅顯柱亦指出，交易反映外資看好香港商業物業前景，對樓市前景正面。新蒲崗鄰近啟德新區及鑽石山交通樞紐，擁有交通優勢，

交易價屬合理，並相信買家看好未來升值空間。展望未來，羅顯柱相信隨着香港市場逐步復常，會有愈來愈多外資來港尋寶，但由於住宅較少全幢出售，料交易會以非住宅項目為主。

客房695間 宏安佔35%權益

新世界出售的九龍貝爾特酒店，佔地約2.38萬方呎，總樓面約28.5萬方呎，共有695間客房。宏安表示，收購後集團持有物業35%權益，其餘65%由AG持有，雙方計劃翻新物業並重塑品牌。

宏安地產行政總裁鄧灝康表示，新蒲崗是香港時尚及新興地區之一，物業可步行至鑽石山及啟德港鐵站，位置優越，預期物業於2024年於市場投放時，對用家極具吸引力。他又相信，東九龍是充滿活力的社區，在特區政府創新的區域發展理念下，已成為香港第二個核心商業區。宏安地產將繼續與投資者合作，以擴展其資產管理業務，進一步拓展物業投資組合，提升股東回報。

AG資產規模達520億美元，此次為第二次與宏安地產合作，去年9月宏安引入AG共同投資黃竹坑珍寶閣停車場。

九龍貝爾特酒店位置



大公報製圖

今年本港酒店成交

日期	酒店	成交價 (億元)	房間 數目	每房均價 (萬元)
1月12日	油麻地CASA酒店	5.90	162	364
3月10日	紅磡逸·酒店	16.50	388	425
4月4日	大角咀九龍珀麗酒店	13.75	435	316
5月11日	荃灣汀蘭居	14.20	435	326
5月11日	西環華麗都會酒店	9.00	214	421
9月	觀塘悅品海景酒店	24.70	598	413
9月	旺角旭逸酒店	7.30	199	367
12月29日	新蒲崗九龍貝爾特酒店	20.00	695	288

新世界近年出售非核心資產

日期	項目	作價
2020年6月29日	跑馬地服務式住宅EIGHT KWAI FONG	12.1億元
2020年6月29日	上環信德中心若干物業45%權益	23.6億元
2020年8月21日	新創建旗下新巴城巴業務	32億元
2021年1月12日	新創建旗下環境業務	65.33億元
2021年7月2日	新創建廈門集裝箱碼頭集團20%股權	18.8億元
2022年5月16日	新創建與周大福持有的飛機租賃平台	67億美元
2022年9月30日	長沙灣永康街商業綜合體項目51%權益	31億元

領展買星洲商場獲唱好 大摩看60元

積極
拓展

領展房產基金（00823）斥資約125億港元收購新加坡兩座購物商場，大行看好可增加集團收益，股價一度走高1.24%至57.3元，全日逆市升0.35%至56.8元。花旗發表研究報告認為，領展最終落實的交易條款有正面驚喜，包括以收購價計收益率達4.9%，

以及交易規模很大。

花旗又稱，領展有意引入資本合作以入股部分資產，可進一步降低集團的投資規模，而且領展憑藉在疫情後具彈性的新加坡零售表現和兩年期短期租約信託，有關收購可為集團的投資組合帶來可觀增長。

摩根士丹利亦看好領展有關收購，認為作

價較估值折讓6%，且交易收益率達4.9%，可為集團利潤帶來溫和加速。大摩給予領展「增持」評級，目標價60元。

資料顯示，該兩商場接近全部租出，截至10月年度化淨物業收入約1.06億新加坡元，領展估計交易完成後債務對集團資產總值比率將由23.2%升至27.1%。

投資者購壹隅6伙 涉5109萬

【大公報訊】內地及香港先後撤銷大部分防疫措施，市場憧憬樓市好轉，投資者掃入新盤。恒基地產（00012）旗下大角咀利奧坊，壹隅昨日售出8個單位，其中6伙由一組買家斥逾5100萬元購入。另外，碧桂園（02007）九龍城瓏碧有買家以2200多萬元連買兩個單位。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，利奧坊，壹隅沽出的8伙，實用面積233至447方呎，成交價588.05萬至1120.29萬元，呎價22191至25728元，其中1座3樓G室，實用面積233方呎，連105方呎平台，成交價598萬元；有一組買家更連掃6伙。另外，同系旺角利奧坊，曦岸昨日售出一個開放式單位，兩盤9個單位共套現約6800萬元。

據市場透露，有一組買家以約5109萬元購入利奧坊，壹隅6伙，位於1座21至26樓，間隔由一房至兩房。該盤共有416個單位，暫累售250伙；利奧坊，曦

岸共有488個單位，暫累售約446伙。

九龍城單幢樓瓏碧有買家購入19樓及20樓G室兩伙，實用面積均為414方呎，兩房間隔，成交價1132.2萬及1141.1萬元，呎價約27348元及27563元。

海茵莊園推售28伙 折實416萬起

九龍建業（00034）將軍澳海茵莊園45伙早前修訂價單增加折扣，變相劈價逾12%至17%，日前公布安排周六發售13伙後，周日元旦緊接推售15伙，該28個單位售價由489.6萬至744.2萬元，折實價由416.16萬至約632.57萬元。買家須留意，該盤第1座單位最大折扣為售價15%，第2座單位則達20%。

由於本月發展商均不推售全新樓盤，主力銷售貨尾，本月至今一手市場暫沽逾250伙，但已超過11月全月的約230伙，其中粉嶺ONE INNOVALE第3期本月累售近60伙，其次是利奧坊，壹隅暫售近40伙。

辣稅鬆綁急沽 朗屏8號三年蝕18%

【大公報訊】憧憬快將通關，二手交投轉旺，數年前高位入市的業主趁辣招稅「鬆綁」止蝕，其中元朗朗屏8號有開放式單位以380萬元易手，3年貶值18.3%。

元朗區連錄兩宗大幅蝕讓，消息指，朗屏8號2座低層B室，實用面積246方呎，原開價490萬元，最終劈至380萬元賣出，實用呎價15447元，原業主於2019年8月樓市高位以465萬元入市，現轉售賬面損手85萬元，蝕幅達18.3%，料為項目入伙5年來最大幅蝕讓。

御半山又損手 三載輪142萬

中原地產副區域營業經理王勤學表示，現時業主願意減價，元朗本月暫錄92宗二手成交，創半年新高。原築2座低層A室兩房戶，實用面積481方呎，以509萬元沽出，實用呎價10582元創屋苑兩房單位3年新低。原業主2018年7月以615萬元買入，現賬面蝕106萬元，期內貶值17%。

屯門半新盤御半山再錄損手，消息指，該盤2A座中層D室，實用面積386方呎，一房間隔，投資者以475萬元沽出，按其2019年一手買入價617.27萬元計，賬面損失142.27萬元或23%。

中原地產高級資深區域營業經理余俊文說，荃灣翠濤閣3座高層B室，實用面積477方呎，售481萬元，比同類本月中旬造價回升8%；原業主3年賬面蝕102.8萬元。

大單位亦有「鬆綁盤」止蝕。世紀21客戶董事黃敬文表示，深井帝華軒1座中層C室，實用面積1056方呎，放盤10日劈價75萬元，以875萬元連車位易手，實用呎價8286元，創該屋苑近3年造價及呎價新低。原業主2019年12月以938萬元購入，3年賬面損手63萬元，連使費料實蝕逾百萬元。

荃灣半新盤映日灣1座中層B室，實用面積643方呎，享海景，代理指以1130萬元沽出，原業主3年前一手買入，現賬面蝕122.8萬元或9.8%。

山頂南區豪宅買賣69宗 11年最靜

【大公報訊】受到息口上升、股市波動及外圍局勢不穩等因素影響，今年豪宅交投淡靜。據中原統計，山頂和南區2022年暫錄69宗二手豪宅成交，較去年178宗減少61.2%，創2011年有紀錄以來新低。



▲中原地產何兆棠（左）表示，明年初有望通關，對樓市利好。右為中原測量師行執行董事張競達。

據中原地產分行統計，山頂和南區年初至今二手豪宅買賣暫69宗，分層單位佔45宗、洋房佔22宗、屋地佔2宗，涉及總成交金額共84.21億元，按年大跌54.3%。

一手豪宅成交方面，今年山頂和南區暫錄6宗，創2015年有紀錄以來新低，較去年減少72.7%，涉及總成交額23.6億元，按年急挫69.2%。

總結合計，山頂和南區今年一、二手買賣共75宗，總額107.81億元，分別按年減少62.5%及58.7%。展望明年，中原地產高級資深營業董事何兆棠表示，明年初有望通關，利好樓市，而且美國加息料近見頂，買家恢復入市信心，預測2023年山頂和南區分層單位成交量增加50%，洋房交投多30%，二手樓價有5%至10%波幅。

聞

先嚴 姜公勝和府君

痛於壬寅年十二月初廿三日安然家中離世，積閱享壽百齡有三，遺體奉移香港殯儀館治喪，謹定壬寅年十二月十五日（星期四）下午五時在該館地下福海大禮堂設靈並於翌日壬寅年十二月十六日（星期五）上午十時大殮，十一時辭靈後停柩，執日奉移哥連臣角火葬場舉行火化禮。哀此訃

孝男 智偉 媳 王秋莉
智勇 媳 李淑貞
智深 媳 趙韋韋
智宏 媳 蘇曼慧
孝女 智玲
智芬

孫男 德光 孫媳 石家敏
忠輝 孫媳 楊婉怡
明仁 孫媳 何樂為
義紅 孫媳 曾浩銘
義明 孫媳 楊國洲
覺熙
外孫男 鍾啟明
外孫女 鍾家怡
曾孫女 悅恩
外曾孫男 曾思宇
外曾孫女 何梓忻

泣告

治喪處：香港殯儀館福海堂
通訊電話：九零九七三二一七零
地址：香港北角英皇道六七九號
地址：香港香港仔黃竹坑道十八號瑞琪工業大廈三樓B室