

# 太古地產看好中國 成都深圳覓項目

## 彭國邦：對發展前景充滿信心 現在是投資良機

### 持續投資

太古地產(01972)旗下成都太古里項目邁入十周年，慶祝活動開幕儀式昨日舉行。行政總裁彭國邦親臨成都主持慶典，他表示，目前是在內地推行戰略性投資的好時機，集團將推動落實在內地的投資項目，並繼續發掘位於成都、深圳等地的投資機會，對未來10年內地市場的發展前景充滿信心，也將進一步深化對內地市場及顧客的長期承諾。他並指出，特朗普政府關稅措施引發的波動性不利於商業發展，希望這場風波盡快過去。

大公報記者 蔣去情(文、圖)

太古地產深耕內地市場，其中位於成都的太古里項目的業務表現理想，2024年的零售銷售額較2019年實現24%的增長。談及該項目成功的原因，彭國邦認為，獨特的地理位置是其中之一，這為文化與商業零售的融合創造良好機會，「我們從成都當地人的生活習慣中學到很多，也為其他太古里項目的發展帶來許多啟發。」

### 成都太古里目標擴大50%

彭國邦表示，未來將通過3個「P」強化成都太古里項目，包括合作夥伴(Partner)、社區營造(Place Making)及產品(Product)，希望該項目的版圖能在未來10年內擴大50%，與政府一同推進城市更新發展。

太古地產在2022年推出1000億元投資計劃，500億元瞄準內地市場，當中92%（即約460億元）已承諾投放。彭國邦表示，計劃提出至今3年，進展非常理想，不過內地的發展中項目已令業務團隊足夠繁忙，因此後續重點在於落實這些投資中的項目。儘管面臨關稅戰等挑戰，彭國邦仍認為現時正是發展內地市場的良機。

太古地產現時在內地有6個新項目，包括北京太古坊、西安太古里、三亞太古里、上海前灘綜合發展項目、陸家嘴太古源、廣州太古里。

「集團希望進一步拓展內地市場。」彭國邦表示，集團對內地市場秉持長期眼光，於2024年引入兩個新品牌，包括位於北京的太古坊，以及



▲落成於民國時期的成都老宅院，如今成為Breguet等品牌門店。

### 太地力拓6個內地項目

- 1 北京太古坊
- 2 西安太古里
- 3 三亞太古里
- 4 上海前灘綜合發展項目
- 5 上海陸家嘴太古源
- 6 廣州太古里

上海的太古源住宅項目，強調將繼續尋找投資機會，包括在成都尋找合適的機會，此外深圳是發展太古里項目的良好地點，希望在當地尋找新的機會。

### 主攻體驗式消費 客流增5%

「世界一直在變化，零售行業亦是如此。」在彭國邦看來，未來10年內地商業地產將有3大關鍵詞：體驗式消費、健康及科技創新。他認為，線上與線下兩種模式呈互補關係，未來將繼續在相關領域展開探索。

談及內地零售市場，彭國邦表示，集團在內地經歷了業態調整與升級的過程，租戶組合的優化亦帶來正面影響，租金收入實現增長。他指出，集團較為注重體驗式的零售，去年內地客流量增長5%，反映旗下項目吸引力強勁，為銷售帶來非常積極的影響。

### 着力提升港商場零售體驗

彭國邦稱，目前集團位於香港的三座零售商場出租率均達到100%，這代表了零售品牌對於集團的信心，儘管可能在佔地規模上受到限制，但也希望能在香港建成一座類似於成都太古里的項目，未來將繼續專注於提升香港商場的零售體驗。

被問到特朗普政府濫施關稅的影響，彭國邦指出，波動性和不確定性會削弱消費信心，對於商業而言從不是一個好消息，希望這段充滿不確定性的時間盡快過去。



▲太古地產旗下成都太古里項目舉行十周年慶典，公司高層齊祝酒。左起：太古地產行政總裁彭國邦、太古地產董事兼龍雁儀、太古地產總經理伍玉珊。



▲▼成都太古里為街區型購物中心，綜合傳統和現代設計之美。



## 當國際品牌遇上傳統四川建築

### 採訪手記

「初來乍到彷彿置身於古鎮，而非現代零售商場。」這是記者來到成都太古里項目時的第一印象。與傳統的零售物業不同，成都太古里從傳統四川建築中汲取靈感，在零售概念中採用了里巷交錯的設計，從高處俯瞰猶如一座古建築群。

記者在街巷穿梭的過程中，留意到多處傳統建築與國際知名零售品牌相融合的案例，例如落成於民國時期的三合院「欣廬」，這裏是成都老宅院的典型代表，如今則設有Breguet、

OMEGA等手錶品牌的門店；而建成於清乾隆年間的一間中型民居，據介紹該住宅的主人高德麟是被譽為康熙「帝師」高士奇的第四代孫，現今進駐其中的是皮革奢華品牌LOEWE。

### 保留6座古老庭院

據介紹，成都太古里項目地塊在改建前曾涵蓋一片民居，一位工作人員告訴記者，「有位曾居住於此的本地人故地重遊，感慨充滿回憶。」該項目落成後共有6座傳統庭院和建築被保留下來。



▲建成於清乾隆年間的民居，現今由皮革奢華品牌LOEWE進駐。

## 成都太古里成為標桿項目

### 出類拔萃

成都太古里開業於2015年4月，迎來十周年慶祝活動。這個項目採用川西風格的青瓦坡屋頂與格柵配以大面積落地玻璃幕牆，既傳統又現代。

太古地產財務董事龍雁儀表示，集團在投資項目時有兩大主要考量，其一是優越的地理位置，第二是有長遠發展潛力，成都太古里同時具備以上兩種特點。

龍雁儀表示，成都太古里很

早以前便成為內地的標桿項目，過去10年的客流量、銷售額及租金均有理想表現，達到原本的投資預期，並得到行業內外的普遍認可。

目前成都太古里項目的零售街區面積約達131.4萬平方呎，零售街區有1051個停車位，酒店和服務式公寓面積約為29.9萬平方呎，眾多國際時尚品牌進駐，租戶組合包括卡地亞、迪奧、古馳、愛馬仕和路易威登等，還特別引入多家創意文化生活品牌。

### 成都太古里基本情況

地點	成都市錦江區大慈寺片區
開業年份	2015年4月
發展商	太古地產
總樓面	<ul style="list-style-type: none"> <li>成都太古里(零售街區)</li> <li>博舍(酒店和服務式公寓)</li> </ul>
停車位數目	1051個(零售街區)
租戶組合	卡地亞、迪奧、古馳、愛馬仕、路易威登之家及THE HALL會館等

## 小鵬飛行車下季預售 定價234萬

【大公報訊】小鵬汽車(09868)旗下小鵬匯天計劃今年第三季開始預售分體式飛行汽車「陸地航母」，內地的售價將不超過30萬美元（約234萬港元），目標2026年交付。小鵬匯天聯合創始人、副總裁王譚（見圖）昨日於全球發布會上表示，「陸地航母」預計明年正式上市並啟動大規模交付，年產能目標突破一萬輛。

他強調，「陸地航母」並非富豪玩具，目標逐步降低製造成本。國際市場方面，他透露將以中東為首站，後續拓展至東南亞、日韓等地區。

有消息指，小鵬汽車自研的AI智能駕駛芯片將於今年第二季正式量產上市，將首度搭載於小



鵬的全新車型。據悉，未來該芯片將搭載在AI機器人和飛行車上。王譚表示，中國「低空經濟」正迎來政策與市場的雙重紅利，據第三方預測，到2030年中國低空經濟規模將達萬億級。他

指，隨著低空法規與基礎設施的完善，飛行汽車有望緩解地面交通擁堵，實現「半小時跨城通勤」。小鵬匯天正與多地政府合作，探索低空交通網絡試點，目標在5至10年內推動三維出行成為現實。

他續稱，「陸地航母」結合陸空雙模設計，地面駕駛與低空飛行功能一體化。其最大亮點為「單桿操控」系統，用戶僅需3小時訓練即可掌握基礎飛行，相較傳統直升機40小時培訓大幅降低門檻。目前原型機單次充電飛行續航約20公里，飛行時間15至20分鐘；搭配母艦車載電池可支援6次充換電，總續航力突破千公里。

## 聚焦下沉市場 鍋圈增萬家加盟店



▲王暉表示，鍋圈已啟動第二個萬店計劃。

【大公報訊】鍋圈(02517)擬聚焦下沉市場，董事會秘書兼聯席公司秘書王暉表示，鍋圈已啟動第二個萬店計劃，未來五年將瞄準內地鄉鎮，新增1萬家以加盟模式為主的門店。並計劃於今年新設少於2000家門店以保守推進，50%以上新設門店將在下沉市場，且主推蛋白質產品。

鍋圈主打「在家吃飯」消費場景，最新業績報告顯示，門店數量由去年6月30日的9660家增長至去年12月31日的10150家門店，包括省會級城市則設有數百間24小時自助營業，為新店模式作試業。王暉認為，內地各類城市的門店布局仍有較大的加密空間。

### 有意收購 布局上游產業

目前鍋圈銷售的產品中20%以上來自自有工廠。王暉表示，2023年上市後仍有約4億元的集資資金，未來不排除通過自建、收購、股權投資及產線承包等方式布局上游產業。主要考慮具有全國性特點的、未有專有品牌以及擁有市場需求的產品。不過，王暉強調，公司只拓展食品類產品，不考慮進軍日用品。

早前內地3·15消費者晚會曝光了食品黑名單。王暉稱，公司產品在工廠統一加工，相信比自行加工的小型企業產品更安全。他認為，伴隨着內地少子化趨勢，預製菜的使用將成為大趨勢，認為內地早前出台的預製菜標準，將有助促進行業規範。

## 大灣區營商情緒向好 創三季新高

【大公報訊】渣打銀行與貿發局聯合公布的渣打大灣區營商景氣指數顯示，區內的營商情緒在2025年第一季度錄得全面改善，營商活動的「現狀」指數由2024年第四季的50.7升至53.5，創2024年第二季以來新高。渣打大中華及北亞區高級經濟師劉建恆表示，相信部分受惠於DeepSeek的技術突破帶動市場情緒，以及市場憧憬中央將會推出更多提振政策。

另外，營商活動的「預期」指數同樣改善，由去年第四季的52.9上升至最新一季的54.3，當中8項組成營商指數的指數，6項錄得升幅，而且全部位於50的中性線以上。而受惠於電子業的復甦，香港的「現狀」指數更連續4個季度上升，達到53.5。調查顯示，灣區企業有能力應對美首輪加徵的關稅（10%+10%）。

不過，由於是次調查於今年2月至3月進行，結果尚未反映近期局勢影響，即美國本月宣布向全球多國徵收「對等關稅」，劉建恆形容過去兩周美國的政策「日日新鮮」，因此對於未來市場情緒仍觀望，但由於兩會後企業對政策支持的預期提高，及4月前股票市場有優異表現，導致指數數基處於高位，因此預計下一季度或轉弱。

### 內需待開發 港企機遇多

此外，貿發局首席經濟師（大中華區）趙永礎指，由於香港不受內地提振政策涵蓋，只能間接受惠內地訪港旅客持續回升，因此對於政策的正面回應比例最低。但他認為，內地營商環境的好轉，能鼓勵本港中小企業考慮進軍內地市場尋求新機遇。

劉建恆強調，過去香港的國際業務較多，雖然現時美國貿易可能受限，除了龐大的內需市場尚待開發，還有歐盟、東盟等市場的機遇，因此對前景毋須太悲觀。



▲趙永礎（右）表示，內地營商環境好轉，能鼓勵本港中小企業進軍內地市場。