

阿里傳斥70億 購港島壹號中心13層

佔半幢樓面或獲命名權 文華東方證實正討論交易

市場熱話

施政報告積極推動創科發展，加上本港甲廈跌勢喘定，企業把握良機自置辦公室擴充。市場消息指出，銅鑼灣新晉甲級商廈港島壹號中心獲內地科網巨頭阿里巴巴(09988)洽購，涉及最頂13層樓面，出價約70億元，擬作集團在港總部。該廈業主文華東方國際發聲明指出，公司正討論可能出售港島壹號中心部分辦公空間。

大公報記者 林惠芳

位於告士打道281號的港島壹號中心（One Causeway Bay），前身為香港怡東酒店，為文華東方酒店集團持有，進行重建為1幢樓高24層甲級寫字樓，落成後寫字樓及零售樓面分別約50萬及約5.5萬方呎，寫字樓每層樓面涉逾2萬方呎，有指業主原計劃作出租用途，早前有2層樓面已獲預租，涉約4.3萬方呎，呎租約55元，租客為台資銀行。

面積約27萬呎 每呎作價2.6萬

近日市場消息盛傳，業主最近已暫停港島壹號中心的招租工作，因物業正獲中資財團積極洽購中，涉及最頂13層樓面，按每層面積約2萬餘方呎計，合共約27萬方呎樓面，洽購價約70億元，每呎出價約2.6萬元。至於洽購財團涉及內地科網巨企阿里巴巴，該集團在港一直租用銅鑼灣時代廣場作總部，連同旗下螞蟻集團及傳媒等，涉及租用樓面共10層，租約至2028年，現時有見港島壹號中心為銅鑼灣區內全新落成的甲廈，質素理想，並享維港全海景致，故出較高價洽購。

阿里巴巴截至6月底的2026財年第一季度業績顯示，期內收入2476.52億元人民幣，同比增2%。純利同比升78%至431.16億元人民幣，業績理想下，集團有充裕資金自置總部。

瑞銀：阿里若退租 九置少收億元

瑞銀認為，現時阿里承租時代廣場樓面多達17萬呎，倘若因搬遷而退租，將令時代廣場空置率即時上升16個百分點，若以每呎租金54元計算，將令九龍倉置業（01997）每年租金減少1.1億元，約為



▲位於銅鑼灣的港島壹號中心作為甲級寫字樓，擁臨海優勢。

去年盈利1%。市場人士則相信，只會帶來臨時性影響，因九置有能力重新覓得租客，但承認10層樓面需要時間消化。

近年甲商大手成交頻現

至於該商廈業主文華東方集團指出，注意到近期有關可能出售港島壹號中心部分權益的媒體報道。公司確認，目前正就可能出售港島壹號中心部分辦公空間進行討論，但尚無法確定是否會進行出售，也無法確定出售的條款；若有進一步消息，公司將會公告。

根據業內人士分析指出，港島壹號中心位置臨海，若購入半幢樓面，預料可獲大廈命名權及天台廣告位，對集團形象有正面效益。若交易成事，按總金額計，將打破港交所（00388）早前斥約63億元，向置地公司購入中環交易廣場第1座最高9層辦公樓的紀錄，成為近年最大額商廈買賣。

事實上，本港寫字樓過去數年身價暴跌，直至近年跌勢喘定，部分大業主伺機「減磅」套現，吸引企業「撈底」自用，例如太古地產（01972）自2020年迄今已兩度大手出貨，包括2023年底以54億元向證監會出售鰂魚涌港島東中心共12層辦公樓，總面積約29.6萬方呎，呎價約1.8萬元；另於2020年以98.45億元向基匯資本組成財團出售鰂魚涌太古城中心1座全幢，呎價約1.56萬元。

港島壹號中心	
地址	銅鑼灣告士打道281號
類型	商廈
樓高	24層
落成年份	2025年
每層面積	約2萬方呎
寫字樓總樓面	約50萬方呎
最新市況	阿里巴巴洽購最頂13層
洽購價	約70億元
涉及總樓面	27萬方呎
洽購呎價	約2.6萬元
業主	文華東方酒店

甲級寫字樓近年矚目買賣				
物業	總樓面（方呎）	成交價（元）	原業主	新買家
鰂魚涌太古城中心1座全幢	63.0萬	98.45億	太古地產	基匯資本夥拍財團
中環交易廣場第1座最高9層（42至50樓）連1及2樓舖位	14.7萬*	63.00億	置地	港交所
鰂魚涌港島東中心共12層辦公樓	29.6萬	54.00億	太古地產	證監會
中環皇后大道中152號全幢商廈	8.0萬	11.00億	東南亞財團	鍾姓家族
*實用面積				

文華東方「惜售」怡東 錯失厚利

話你知

在銅鑼灣閃耀近半世紀的怡東酒店，大業主文華東方國際在2017年本港商業市道處高峰時曾經招標放售，據說當時標價高逾200億元，可是因「惜售」及自行重建作商廈的決定，令物業呈現減值兼錯失豐厚利潤。

利道地皮（現為The Henderson），文華東方亦趁機放售該酒店，並吸引最少3家財團入標競爭，據稱有財團出價更高達270億元，亦都有傳奪標機會最大是持有毗鄰世貿中心的新地（00016），新地亦高調回應入標事宜。

然而文華東方隨後公布，考慮多家潛在買家提交的收購建議書後，認為未完全符合公司期望或交易要求，因此決定不賣酒店，及進行原址重建1幢商廈，總投資約50億元。該酒店於2019年正式結業並拆卸，現建成1幢24層甲級商廈。若以市傳阿里巴巴的出價估算，以70億元購入13層樓面，全幢物業現只約值150億元，與當年據稱的最高標價，相去甚遠。

十大屋苑9月成交181宗 回升4%

【大公報訊】受惠施政報告及減息，多重利好消息推動樓市，十大屋苑9月共錄181宗二手成交，按月回升4%，終止2個月跌勢。

太古城呎價15713元 按月升12%

中原地產統計，十大屋苑9月份錄得181宗成交，較8月錄174宗增加4%，當中9個屋苑的實用呎價均錄升幅，按月反彈1.7%至12%不等，反映市場回暖。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，差估署樓價指數已連升3個月，加上施政報告及香港銀行減息，多個利好消息刺激樓市轉活躍，一手及二手交投均表現暢旺。9月份一手成交量已突破1800宗，而十大屋苑表現亦向好，預料第4季樓價將持續向升。

朗天峰加推63伙 個別單位提價10%

【大公報訊】嘉里建設（00683）加推元朗朗天峰第6批共63個單位的售價，折實由385.15萬元起，個別單位加價約10%。

最平單位3樓1房戶 逾385萬進場

今年初推售的朗天峰，至今累售約490個單位，發展商趁樓盤已為現樓，便欲進行新一輪清貨尾促銷。昨日公布第6批單位的價單，除即供優惠付款的最高折扣由之由18%略降至17%，1房及2房的傢具優惠回贈分別由原先的1.8萬及2.8萬元，略增至2.8萬及3.8萬元。新價單的最平售價是1A座3樓E室1房單位，為467.4萬元，扣除上述優惠後，折實價由約385.12萬元起。

熱烈慶祝
中華人民共和國成立76周年

LU PLAZA 振興廣場

THE LU+ 安全貨倉集團成員

安全貨倉有限公司
建南財務有限公司

致 意

熱烈慶祝
中華人民共和國成立76周年

道教青松觀

道教香港青松觀董事局 暨

香港道教學院

青松中學

青松侯寶垣中學

道教青松小學

青松侯寶垣小學

道教青松小學（湖景邨）

青松湖景幼稚園

青松裕雅幼稚園

社會服務部中央行政處

青松安老院

青松護理安老院

青松侯寶垣長者鄰舍中心

青松觀第一中醫藥贈診所

青松觀第二中醫藥贈診所

青松仙苑

致 意

熱烈慶祝
中華人民共和國成立七十六周年

韋錦潮

致 意