

中原購富豪東方酒店 改建學生公寓

總投資額逾20億 提供1500個床位

擴大投資

特區政府積極推動「城中學舍」，大批海外及內地生湧港，吸引各路資金進駐學生宿舍領域。中原集團旗下中原投資不斷擴大本港學生公寓版圖，繼收購尖沙咀珀薈酒店、西半山般咸軒後，新近以逾15億元購入富豪產業信託(01881)持有的九龍城富豪東方酒店，計劃改建為學生公寓，提供1400至1500個床位。中原投資明言，公司目標在未來2至3年將香港學生公寓的床位供應上調至約6000個，較兩年前的目標床位倍增。

大公報記者 林惠芳



▲中原投資購入富豪東方酒店，計劃改建為學生公寓，預計總投資額逾20億元。

近年酒店成交及平均每房價值

物業	房間數量 (個)	成交價 (億元)	平均房價 (萬元)
新蒲崗 香港九龍貝爾特酒店	695	20.00	288
紅磡 逸·酒店	388	16.50	423
九龍城 富豪東方酒店	494	15.18	307
葵涌 悅品酒店·荃灣	583	9.53	163
西半山 般咸軒	94	3.35	356
尖沙咀 Habyt Austin Avenue	29	2.0595	710

酒店及住宅改裝為學生宿舍個案

物業	房間數量 (個)	宿位數量 (個)	發展商/業主
九龍城 富豪東方酒店	494	1400至1500	中原投資
新蒲崗 日新舍(貝爾特酒店)	720	1450	宏安地產聯安祖頓基金
葵涌青山公路 悅品酒店·荃灣	583	900	華潤隆地
紅磡蕪湖街 Y83	388	600	晶苑地產
紅磡蕪湖街84至102號 MU88	220	430	都會大學
大埔美新里 迎林	122	360	恒地
牛頭角 定業街18號	121	300	宏安地產
西半山 般咸軒	94	200	中原投資
尖沙咀 一步居·117	67	121	中原投資

早於2024年落實在港首個學生公寓項目的中原投資，過去兩年積極拓展，新近以15.18億元購入富豪東方酒店。據資料顯示，物業位於九龍城沙浦道30至38號，於1982年落成，樓高17層(包括2層地庫)，提供494間客房，面積129至1130方呎，按總樓面約22.9萬方呎計算，成交呎價約6629元，折合平均每間房價值約307萬元。

中原投資表示，今次收購富豪東方酒店，標誌公司在香港學生公寓市場策略性擴展重要一步。該物業位處成熟市區，交通網絡完善，鄰近多間高等教育院校，計劃重新定位為學生公寓，進一步鞏固中原投資旗下學生公寓營運平台 CampusOne Communities (壹社)的發展。

擴大公寓版圖 目標6000床位

中原投資行政總裁葉明慧表示，學生住宿需求持續上升，資產價格正處於完成調整之際，現正是擴大香港學生公寓版圖的理想時機，今次項目總投資額超過20億元，預計提供1400至1500個床位。

葉明慧續說，非本地學生人數持續增加，大學宿位供應有限，中原投資將香港學生公寓的床位供應目標上調至約6000個，並計劃於未來2至3年內逐步實現，比公司早前定立的目標床位數量倍升。據了解，現時壹社旗下共有3個學生公寓，預期全數投入後可提供約1700至1800個床位。

中原投資董事總經理兼首席投資總監江若雯表示，學生公寓正逐步成為香港國際教育樞紐不可或缺的基礎設施，亦正發展為機構級別的資產類別。

翻查資料，中原投資於2024年落實在港首個學生公寓項目，斥資1.8億元購入尖沙咀珀薈酒店，並投放逾2000萬元打造成學生公寓「一步居·117」，提供121個床位，截至去年8月的出租率近99%，最高呎租達91元；去年再下一城以3.35億元購入西半山般咸軒，預計動用6000萬元改建，提供約200個床位。

分析：壞賬率低 現金流穩定

中原投資兩年前透露，公司目標在未來2至3年間投資2000至3000個學生公寓床位，最新目標上調至約6000個，反映該集團看好本港學生公寓前景。

業內人士分析，近年內地生掀起港求學潮，帶來龐大住宿需求，惟本港大學宿位供不應求，令大批學生轉投私人租賃市場。然而，屋苑分租房質素參差，安全亦是不少家長考量重點，因此，由專業管理團隊營運、提供高品質配套、可「拎包入住」、備有24小時保安的學生公寓崛起，成為大批留學生的新寵。值得留意，學生宿舍租期通常以學年計算，租金普遍由家長承擔，壞賬率極低，為投資者帶來穩定的現金流，所以近年多幢位於核心區的全幢酒店，陸續獲財團或實力投資者承接，並紛紛改裝為學生宿舍。

昔日九龍城地標 一橋通往啟德機場

話你知

屹立區內逾40載、作為九龍城地標的富豪東方酒店，早於1982年開業，是距離啟德機場最近的酒店，當年命名「富豪機場酒店」，為方便旅客，曾加建一道行人天橋連接舊機場客運大樓。富豪東方酒店為區內地標老牌酒店，見證啟德機場輝煌歷史，也見證整個九龍城區

的時代變遷。酒店大部分房間可飽覽九龍灣海景和啟德兩旁城景，內設多家餐廳、酒吧及商務中心等設施。

隨著啟德機場日漸繁忙，停機坪不斷擴展，客運大樓亦增設不少店舖，為方便旅客和市民，當年的富豪機場酒店與客運大樓特增設一道行人天橋，把九龍城與旅客大樓連接，便利市民及旅客出入。

恒地基礎盈利減38% 今年推8項目

【大公報訊】恒基地產(00012)公布2025年全年業績，期內基礎盈利減少38%至60.63億元，主要因缺乏出售物業帶來的額外收益所致。不過，集團主席李家傑及李家誠相信，特區政府推出多項促進經濟的政策，本地樓市亦可望受惠。恒地計劃今年在港推售8個項目，涉2902伙。

政府多招刺激經濟 樓市受惠

李家傑及李家誠在業績公告中表示，環球經濟當前受到地緣政治局勢持續緊張，以及美國貿易政策搖擺不定等多項不明朗因素困擾，惟香港繼續吸引大量企業前來上市集資，反映香港作為國際金融中心的地位，加上特區政府積極推動多項政策促進經濟，包括加速發展北部都會區、輸入專才及發展香港成為國際教育樞紐等，可為本港經濟增添活力，本地樓市亦可望受惠。

不過，恒地表示，伊朗戰爭造成經濟不明朗因素，雖然集團上半年銷售住宅的進度理想，但為審慎理財，建議末期股息減少41.5%至0.76元。

恒地2025年來自本港物業發展應佔稅前盈利約15.66億元，按年減少66%。截至去年底，恒地本港自佔合約銷售總額增71%至192.71億元。集團計劃今年在本港推售8個發展項目，連同尚餘存貨，在本港預計有約4700個自佔住宅單位，涉及230萬方呎自佔住宅樓面面積，至於辦公及工業樓面面積約18萬方呎，可於今年出售。

計及今年截至3月15日，恒地在香港及內地自佔物業銷售總額約50.39億元後，合共148.3億元預計可隨物業落成及交付買家而於今年入賬。

收租物業方面，恒地去年本港應佔租金收入升1%至69.2億元，相關應佔稅前租金淨收入減少1%至48.7億元，平均出租率為93%。

恒基發展虧損收窄至6700萬

另外，恒地旗下從事百貨零售業務的恒基發展(00097)，去年虧損收窄至6700萬元，不派息。主席李家誠認為，本港零售業經營環境仍然困難，集團將繼續簡化運作流程，控制各項經營開支。

柏傲莊III獲批入伙紙 逾500伙待售

【大公報訊】2021年因牆身底座混凝土強度未達標，而要拆卸重建的新世界(00017)大圍站柏傲莊III已獲批入伙紙，部署次季重新銷售。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，該期數逾500伙待售，涵蓋一房至四房，大部分為三房及四房戶，享城門河景，預計該類單位呎價可創新高。柏傲莊II去年售出第5A座62樓A室，同享城門河景，呎價高見38773元，創去年新界區一手新高。

與此同時，柏傲莊I第2A座52樓B室頂層現樓單位，實用面積1363方呎，為四房雙套連工作間設計，內置樓梯連接私人天台，面積960方呎，享城門河景，早前已推出招標，並以預約形式參觀，昨日向傳媒開放。

資料顯示，柏傲莊III提供892伙，公布重建後至今錄得約493宗終止交易，佔成交量約846宗比例約58%，而牽涉總成交金額逾74億元，意味尚有約353個單位買家等待入伙。而取消交易的買家可獲發展商發放津貼及利息補償。

海堤灣招標再售19伙 套現2.6億

其他新盤方面，由信和置業(00083)牽頭的日出康城海堤灣I，該公司執行董事田兆源表示，昨日經招標再售19伙，吸金逾2.6億元。其中第1A座56樓A室，實用面積1154方呎，四房雙套加工作間連洗手間間隔，成交價逾2692萬元，呎價23331元。項目自上周五招標至今，4日速沽80

伙，共套現逾11.5億元。田兆源補充，海堤灣I市場反應熱烈，截至昨晚8時，暫收票逾3000張，以首張價單254伙計，超額近11倍。該盤日內加推應市，具加價空間，月內展開價單銷售。

中原副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年第一季一手市場暫錄逾5300宗成交，較去年同期升20%，創近7年首季成交量新高。

映居暫收2100票 超額16倍

建源地產旗下已晒冷開價的旺角映居，公司投資及銷售部董事鄭智榮表示，截至昨午3時半，項目暫收逾2100票，相對全盤122伙，超額16倍。項目將於24小時落實銷售安排，最快周內發售。

恒基地產(00012)旗下紅磡首匯，截至昨晚8時已收約1500個登記，以兩張價單100伙計算，超額認購14倍。



▲何家欣(左)及新世界發展策略設計總監鄭靜如，介紹柏傲莊I頂層連天台特色戶。

深圳大鵬灣華僑墓園 清明祭掃告知書

時值一年春草綠，又是一年清明時。為確保清明節期間祭掃活動安全、文明、有序進行，現將2026年清明期間祭掃相關事項告知如下：

一、交通出行資訊

- (一) 鹽田區鹽葵路小梅沙至深圳大鵬灣華僑墓園路段已恢復通行。市民可從小梅沙高速出口駛出，沿鹽葵路直達深圳大鵬灣華僑墓園進行祭掃。
- (二) 為緩解交通擁堵，市民也可選擇繞行溪涌片區，從溪涌高速出口駛出，經鹽葵路前往深圳大鵬灣華僑墓園。
- (三) 祭掃期間，墓園內部實行單向迴圈通行：華僑墓園內實行單向迴圈通行，由南門或北門進入上山通道，西門出口駛出。

注：小梅沙高速入口暫未開通，返程車輛請繞行至大梅沙高速入口或溪涌高速入口上高速。如遇交通擁堵，請服從現場工作人員指揮，請祭掃群眾提前關注交通路線資訊。

二、文明低碳祭掃

清明期間，為嚴格落實防火及消防安全管理規定，墓園全面實行禁燃禁放，嚴禁燃放煙花爆竹，嚴禁焚燒紙錢、冥幣等用品。在這個追思懷遠的時節，讓我們用一束鮮花寄託哀思，用安靜的思念取代喧囂的鞭炮，讓我們以「綠色」為載體，讓愛與思念在清新的空氣中綿延。

敬請廣大市民朋友相互轉告，積極配合，共同營造一個平安、文明、和諧的清明祭掃環境。

感謝您的理解與支持！

港深投資有限公司
深圳大鵬灣華僑墓園
2026年3月24日