

剛需大看好香港樓市 首選建大型住宅項目

中洲置業

冀成港前列發展商



汕頭商人黃光苗於2015年在香港成立中洲置業發展香港及海外房地產市場，中洲置業行政總裁陳志興表示，集團屬於香港新晉發展商，目前在香港已有2個住宅項目發展中，其中待批預售樓花同意書的火炭星凱，堤岸提供達1,335伙，集團同時正在港島區物色購入一個樓面約20萬方呎的商廈作為香港總部。他指，未來會多管齊下增加香港土地儲備，首選是興建大型住宅項目，目標是將集團打入香港前列發展商位置，未來亦不排除將中洲置業在香港上市。

●香港文匯報記者 梁悅琴



火炭星凱·堤岸資料

Table with 2 columns: 項目/Category and 數據/Value. Includes rows for 座數 (4幢), 單位總數 (1,335伙), 戶型 (開放式至四房戶), 實用面積 (一房:約330至390呎, 兩房:約460至580呎, 三房:約670至950呎), 配套 (基座約10萬呎商場), 關鍵日期 (2022年12月底).

製表：記者 梁悅琴



●陳志興稱，集團正在港島區物色購入商廈作為香港總部。香港文匯報記者攝

集團目前在香港已有2個住宅項目發展中，包括火炭星凱·堤岸及港島大坑道住宅項目，陳志興日前在接受香港文匯報記者訪問時認為，香港住宅房屋供應有限，剛性需求強烈，本港低息環境持續，市場資金充裕，買樓抗通脹仍是一項好投資。2019年疫情下本港一、二手樓交投仍暢旺，樓價企硬，鐵路新盤更賣，今年首季一二手樓交投持續上升，如果本港疫情受控，能夠恢復通關，他預料今年住宅樓價有5%至8%升幅。

頭炮星凱·堤岸今年最大新盤

作為中洲置業在香港頭炮新盤——火炭坳背灣街1號星凱·堤岸仍待批預售樓花同意書，共有1,335伙，亦是今年本港最大型住宅新盤。項目地皮於2015年向爪哇控股以11.2億元購入，佔地約21.6萬平方呎，總樓面面積約85萬方呎，補地價金額約35.8億元。陳志興表示，該項目總投資額約110億元。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，星凱·堤岸將會分階段推出，首批將不少於267個單位，

售價會參考最近一年全港鐵路沿線新盤的價錢。項目建有4幢住宅大廈，主打一至三房戶，佔90%，當中兩房戶（實用面積約460至580方呎）佔34%；一房戶（實用面積約330至390方呎）及三房戶（實用面積約670至950方呎）則各佔28%，餘下10%為開放式、四房及特色戶。基座設有約10萬方呎商場，現正積極進行租務洽談，店舖種類涵蓋餐飲、時尚生活、超市等，亦計劃引入國際幼稚園，為住戶及鄰近家庭提供優質教育服務。目標客戶群是區內分支家庭、換樓客及長線投資者。項目關鍵日期為2022年12月底。

港島物色商廈做香港總部

他認為，火炭區已有13年沒有大型住宅新盤推售，隨着區內有不少數據中心、火炭藝術工作室，又鄰近火炭港鐵站，星凱·堤岸亦會加入創新科技及藝術元素，項目設計已考慮到區內分支家庭需要，因而提供大小戶型，期望這批分支家庭與父母可以同住一個屋苑，不用分隔太遠。項目單位面積亦見寬敞，以一房戶為例，最細面積

都有330方呎，相比同業同類型單位只有200多呎為大，廳、房布局人性化，亦會採用歐洲名牌家電。

集團另一個發展中項目位於港島大坑道4號，陳志興稱，項目前身為公務員合作社，已收購百分之百業權，現正拆樓中，總樓面約10萬方呎，計劃興建60個豪宅單位，總投資額約25億元。他還透露，集團正在港島區物色購入一個樓面約20萬方呎的商廈作為香港總部；未來亦不排除將中洲置業在香港上市。

未來多管齊下增加港土儲

陳志興坦言，由於香港住宅供不應求，集團於香港房地產發展重點將以住宅為主，去年已透過合資競投政府推出招標的住宅土地，可惜未能中標，未來會透過入標競投政府土地、併購舊樓、私人市場收購等增加土地儲備，獨資、合資都會考慮，首選是大型住宅項目，或者是總樓面達20萬呎或以上的住宅項目，豪宅地皮亦感興趣。海外市場亦以發展住宅為首選，之前已考察過新加坡及泰國的住宅地產項目。

港項目注入「創新科技藝術」元素

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）祖籍汕頭的黃光苗於1993年移居香港，同年創辦中洲（集團）投資有限公司，現為集團董事長。他秉承着「前瞻、互信、共創、共享」的企業理念，從一開始純粹的房地產開發，經過28年的探索，現已成為一間跨區域、跨行業及多元化的綜合性集團企業。集團產業包括房地產開發與經營、產業園區建設與企業孵化、基礎設施投資、金融服務和股權投資。房地產方面，除了發展深圳地區外，亦拓展至內地其他城市。

黃光苗創立 3公司分工清晰

2015年中洲控股進入香港地產市場，包括向爪哇控股以11.2億元購入火炭住宅地皮，又統一大坑前公務員合作社業權來發展。由於同年黃光苗亦在香港成立中洲置業有限公司，以發

展香港及海外房地產市場，亦順理成章把火炭及大坑前公務員合作社兩個住宅項目注入中洲置業。

陳志興形容，中洲集團、中洲控股及中洲置業是集團創始人及董事長黃光苗的三頭馬車，中洲置業是在香港獨立經營發展香港及海外房地產市場，並非中洲集團或中洲控股的附屬公司。黃光苗亦已是香港人，中洲置業實為香港新晉發展商。

中洲置業現時共有40名香港員工，集團的理念是「建家築未來」，各個發展項目將會加入「創新科技藝術」三個元素，希望為住戶打造出「以人為本」的家。

中洲控股中洲集團主力內地

至於姊妹公司中洲控股及中洲集團則是主力

發展內地市場，有逾20載項目發展經驗。其多元業務發展遍及全國，包括房地產開發與經營、產業園區建設與企業孵化、基礎建設投資、金融服務及股權投資。

單是在粵港澳大灣區已有3個最具標誌性項目，其中位於深圳福田區的中洲濱海商業中心為綜合發展項目，兩地鐵線匯聚，共分三期發展，其中一及二期發展樓面面積約為126萬平方米，當中包括服務式公寓、住宅、甲級寫字樓、精品酒店、購物中心、主題商業街區。

位於深圳福田CBD核心商業區的中洲大廈，屬甲級寫字樓，樓面面積約9.6萬平方米。而位於深圳南山區的中洲控股中心，樓面面積約230,000平方米，其中包括酒店、甲級寫字樓及高端商業，而深圳中洲萬豪酒店亦坐落其中，屬五星級酒店項目。

●陳志興(左)稱，買樓抗通脹仍是本港一項好投資。右為楊聰永。香港文匯報記者攝



「北水」放假 港股成交逾半年低



●港股昨反彈，惟成交進一步萎縮至908億元。中通社

香港文匯報訊（記者 周紹基）「北水」放假，港股連跌兩日，累跌946點後，昨日雖然一度反彈逾200點，但100天線(28,565點)即見頗強阻力，由於缺乏北水支持，成交大跌下，恒指也無力再上。港股全日反彈199點，收報28,557點，成交額進一步萎縮至908億元，是逾半年以來最少交投。

1個月拆息跌至11年低

不過，市場人士指出，本港其實並非「缺水」，只是投資者不肯投入股市中，觀乎香港銀行同業拆息(HIBOR)，與樓按相關的1個月拆息，連跌3日再創11年新

低。根據銀行公會數據，1個月拆息最新報0.08089厘，較上個交易日跌0.09點子，創2010年4月底以來新低。拆息續下跌，顯示本港銀行體系具充足流動性，惟「五窮月」的大市氣氛，未能吸引資金入場。

「五窮月」魔咒投入市意慾

後市方面，他指要視乎A股復市的走勢、新一輪的經濟數據表現，以及印度疫情進展等。植耀輝指，他現時不會把大市看得太淡，恒指在28,200點已見有承接力，雖然恒指跌穿100天線，但這並非一個極負面訊號，若A股復市後，港股未能重上100

天線，即28,600點水平，投資者可考慮先作減持。

貴金屬及資源股齊炒上

金價回升，貴金屬及資源股表現較佳，中石化(0386)彈升4.1%，中石油(0857)升3.6%，都位居藍籌升幅榜的前列，中海油(0883)也升1.6%。由於金價回升，帶動貴金屬股走勢，紫金(2899)全日急升12.6%，中國黃金(2099)升7.4%，江銅(0358)升8%，中鋁(2600)升9.1%，宏橋(1378)亦同升9%。鋼鐵股升幅亦擴大，重鋼(1053)以最高位2.24元收市，全日升18.5%，馬鋼(0323)升5.3%，鞍鋼(0347)亦升6.1%。

御泰中彩下一除牌

個股方面，天貓香港將試業，港視(1137)應聲曾挫近8%，收市挫6.1%。御泰中彩(0555)被港交所(0388)勒令除牌，下一取消上市地位。該股曾在2015年被沽空機構匿名分析狙擊，指御泰中彩的中和盈利，均遠低於實際水平。御泰中彩昨表示，早前接到聯交所通知，上市覆核委員會決定根據上市規則第6.01A條，維持公司除牌決定。該公司又指，自最後上市日期起，股票仍繼續有效，但股份將不會繼續掛牌，亦不會於聯交所買賣，因此該公司將不再受《上市規則》規管。

順豐房託今招股 5212元入場



●翟迪強稱，母公司未來會揀選合適物業注入順豐房託。網上記者會截圖

香港文匯報訊（記者 岑健樂）順豐房地產投資信託基金(2191)（下稱「順豐房託」）昨宣布由今日起至下周一公開招股，發行5.2億個基金單位，其中10%在港公開發售，發售價介乎每基金單位4.68至5.16元，集資最多逾26.83億元。以每手1,000個基金單位計算，入場費約為5,212元，將於5月17日於港交所主板掛牌。公司今次IPO引入兩名基石投資者，分別為中國東方資產管理及加拿大背景投資基金CI Global Asset Management，投資總額約為5,000萬美元。

料今年分派收益率最高5.9%

房地產投資信託管理人預計由預期上

市日期(2021年5月17日)至2021年12月31日期間，基金單位持有人應佔溢利及順豐房託的可供分派收入，分別將不會少於約1.124億元及約1.379億元。以最低發售價4.68元計算，預測年化每基金單位分派收益率為5.9%；若以最高發售價5.16元計算，預測年化每基金單位分派收益率則為5.3%。

將覓併購機會 擴投資組合

順豐房託行政總裁兼執行董事翟迪強昨表示，公司是首個即將於香港上市，並以物流為主的房地產投資信託基金。他續指，公司於上市後將尋找併購機會，擴大投資組合。他表示母公司順豐目前在內地有多個物流項目，總面積超過600萬平方米，未來會揀選合適物業注入順豐房託。

對於去年公司純利大減，由2019年的1.748億元大減逾84%，至2,688萬元，翟迪強表示這主要是由於物業估值變動，導致出現非現金性虧損，強調近年公司租金收入有平穩增長。

順豐房託上市的首個組合包括位於香港、佛山及蕪湖的三項物業，均為現代物流設施，於去年12月31日的可出租總面積約為307,617.5平方米，並包括配備有自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心，均位於香港及內地主要物流樞紐內。