

# 希慎夥華懋逾197億奪標 超上限15%創次高呎價 銅鑼灣商地高價賣 信心回穩訊號

本港社會、疫情逐漸穩定，市場對香港商業前景信心也回復。希慎興業及華懋組合的財團昨日以197.78億元投得銅鑼灣加路連山道商業地，較估值上限高出約15%，每方呎樓面地價18,374元，為本港商業地呎價次高紀錄。市場人士形容中標價十分理想，由於項目投資巨大，反映發展商對商廈前景有信心，可為商廈市場注入強心針。同時，造價對商業地將起指標作用，可作為日後中環海濱商業地王地價的參考。

●香港文匯報記者 顏倫樂



| 銅鑼灣加路連山道商業地王資料                                                                                                                        |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 地盤面積                                                                                                                                  | 159,329方呎    |
| 可建樓面                                                                                                                                  | 1,076,400方呎* |
| 成交地價                                                                                                                                  | 197.78億元     |
| 每方呎樓面地價                                                                                                                               | 18,374元      |
| 中標財團                                                                                                                                  | 希慎、華懋        |
| <b>其他賣地條件：</b><br>1、提供一個不少於64,584方呎的公眾休憩用地<br>2、自費興建一個提供125個車位的公眾停車場<br>3、兩道擋土石牆及兩棵古樹需保留及負責保育<br>4、北面預留位置興建行人通道，接連地皮至港鐵站<br>5、項目將不可拆售 |              |
| *包括3所政府物業，合共淨作業樓面約2.08萬方呎。另外，商店樓面不得多於107,640方呎。                                                                                       |              |

銅鑼灣加路連山道商業地上周截標，只收到6份標書，反應不算理想，有市場人士甚至擔心在目前低迷的零售及營商氣氛下，地皮有流標風險，不過結果卻有驚喜。地政總署公布，希慎與華懋組合的財團以197.78億元中標，較市場最高的估值172億元還高出15%。項目可建樓面107.6萬方呎，每方呎樓面地價18,374元，僅次於恒地2017年中標中環美利道地皮所創下的紀錄，為本港商業地呎價次高。

## 希慎區內增27%商業樓面

希慎通告指出，公司在項目中佔60%股權，華懋則佔40%。項目位於禮頓道利園6期對面，緊貼希慎旗下商廈王國。向有「銅鑼灣地主」之稱的希慎，連同今次中標商業地，區內將共有10幢商廈，且今次地皮規模最大，可為集團於區內增加約27%商業樓面。

希慎指出，項目是一項戰略性的長期投資，計劃發展一個帶有社區設施的商業項目，預計2026年底至2027年初完工，有助於優化集團的資產組合。集團指，項目的潛在價值將透過建議的行人連接計劃得到提升，為市民往返銅鑼灣站、利園區提供全天候的步行環境。

希慎主席利國雄表示，本港核心地段進行如此大型商業項目，機會難得。項目將為利園區的未來發展和營運創造進一步的協同效應，並為集團增加穩定的經常性租金收益。集團強調，對香港的未來十分樂觀，堅信香港作為一個主要的國際城市，將繼續蓬勃發展，並將受惠於大灣區的發展和內地強勁的經濟動力。

## 協同效應較其他發展商高

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，今次為與希慎首個合作發展的項目。項目除提供商店及寫字樓樓面，更帶有社區設施及公眾休憩空間，為社會創造共享價值。

中原地產測量師張競達表示，中標價較市場估值上限高，反映發展商出價進取，仍看好銅鑼灣核心區域發展潛力，加上中標的希慎於銅鑼灣持有多項商業物業收租，相信可帶來協同效應。

他指，雖然過去一年疫情大大影響商業市道，但近期本港疫情回穩，加上疫苗接種計劃已經展開，料疫情可於本年進一步受控。

美聯測量師行董事林子彬認為，希慎作為區內「大地主」，投得地皮可以加強在銅鑼灣物業市場領導地位，加上項目要求興建天橋接駁希慎旗下商場，地皮效益較其他發展商高，作價亦好過預期。至於對其他商業地影響，他認為仍要視乎每個項目的地點，早前啟德商業地接連流標，主要是區內發展未成熟，而目前市況已經回穩，港島區供應相對緊張，寫字樓供應有長遠需求，相信今次項目作價對即將截標的中環海濱商業用地有利。

## 測量師料利中環地王招標

萊坊執行董事林浩文亦指，今次中標發展商在同區有多個項目，可產生巨大協同效應，有利將來租務策略及定位，估計地皮會興建為寫字樓及商場，作長期收租及投資，預計總投資額約260億至280億元，長期租金回報率約3%至3.5%，資金回收期要約20至30年。他形容今次項目中標價十分理想，反映發展商對後市信心十足，成交價對中環商業地的地價有參考價值。

中環海濱商業地去年12月中以「雙信封」形式推出招標，招標期長達半年，到今年6月18日截標，市場去年底對其最高估值755.6億元，為本港歷來最貴重地王。



| 近十多年商業官地成交價記錄 |       |          |          |       |         |
|---------------|-------|----------|----------|-------|---------|
| 地皮位置          | 用途    | 成交價 (億元) | 樓面 地價(元) | 財團    | 賣地 日期   |
| 西九龍高鐵站上蓋      | 商業    | 422.32   | 13,345   | 新地    | 11/2019 |
| 啟德第1F區2號      | 商業/酒店 | 約246     | 12,863   | 南豐    | 5/2017  |
| 中區美利道         | 商業    | 232.8    | 50,064   | 恒地    | 5/2017  |
| 銅鑼灣加路連山道      | 商業    | 197.78   | 18,374   | 希慎、華懋 | 5/2021  |
| 長沙灣瓊林街        | 商貿    | 77.94    | 7,808    | 新世界   | 2/2017  |

| 近十多年商業官地樓面呎價記錄 |       |          |          |       |         |
|----------------|-------|----------|----------|-------|---------|
| 地皮位置           | 用途    | 成交價 (億元) | 樓面 地價(元) | 財團    | 賣地 日期   |
| 中區美利道          | 商業    | 232.8    | 50,064   | 恒地    | 5/2017  |
| 銅鑼灣加路連山道       | 商業    | 197.78   | 18,374   | 希慎、華懋 | 5/2021  |
| 尖沙咀中間道15號      | 商業/酒店 | 46.88    | 13,800   | 恒地    | 9/2014  |
| 美利大廈           | 酒店    | 44       | 13,535   | 海港企業  | 11/2013 |
| 長沙灣興華街西對出      | 酒店    | 50.6     | 13,520   | 新地    | 10/2017 |

# 昔日亞洲最貴租 遊客絕跡何日振？

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港島區的銅鑼灣一向為遊客必到的本港零售核心區，2015年開始，羅素街連續多年成為亞太區最昂貴零售地段。惟前年的黑暴堵街，銅鑼灣成為「戰場」，再加上去年來的世紀疫症，遊客絕跡銅鑼灣，導致區內租金暴瀉。戴德梁行早前曾指，銅鑼灣羅素街租金去年勁跌43%，為亞太區各主要街道跌幅最勁，原來的亞太第一商業街的名銜被跌幅較小的尖沙咀廣東道所取代。

港街舖租金較高峰跌76%

去年受疫情影響，本港實施限聚令等措施，訪港旅客大幅減少，直接影響銅鑼灣這類依賴遊客的零售核心區。根據政府統計處資料，去年整體零售業總銷貨量下跌25.5%，是有記錄以來最大年度跌幅，反映疫情對消費相關活動的嚴重衝擊。

另據第一太平戴維斯早前的報告指出，本港整體一線街舖租金繼去年全年下跌23.4%後，今年首季再按季下跌4.9%，目前街舖租金水平已較2013/14年高峰下跌多達76%；主要商場的基本租金在首季亦按季下跌4.8%，較高峰時下跌46%。不過，商舖租賃活動在首季出現初步復甦跡象，一方面本地零售商正把握平租機會進行擴充，另一方面近月亦有多個國際娛樂營運商/概念品牌登陸香港，令一線零售區的部分空置或棄租空間陸續獲得承租，惟租金都不復當年勇。

## 化妝店退出 快餐店進駐

最近有消息指，羅素街8號一樓連地下舖位獲外資連鎖快餐店以月租50萬元承租，呎租約74.6元，前租戶為連鎖化妝品零售商，當時月租為120萬元，換言之新租金急挫近六成，重回約15年前水平。至於羅素街8號地下1號及2號舖，消息指亦剛由意大利時裝品牌以每月約60萬元承租，呎租約178.2元。舖位之前是勞力士專門店，高峰期月租曾達350萬元，折算跌幅逾八成。

第一太平戴維斯亞太區研究及顧問諮詢部區域主管盛世民認為，隨著零售市場的最壞情況已經過去，目前的問題在於市場復甦的速度會有多快，以及哪些改變將會持續。該行香港商舖租賃部資深董事陳澤鳴亦指，消費者情緒及營商氣氛在首季逐步改善，而疫苗接種計劃愈趨普及，以及社交距離限制放寬及邊境重開，將有助旅遊業及零售市場在短期內復甦。



●銅鑼灣羅素街原來的亞太第一商業街名銜被跌幅較小的尖沙咀廣東道所取代。

# 利希慎家族銅鑼灣百年淵源



●利園遊樂場1923年落成，將銅鑼灣變成娛樂集中地。

希慎興業夥拍華懋投得加路連山道商業地，進一步擴大希慎銅鑼灣商業版圖。其實，有「銅鑼灣大地主」之稱的希慎興業於區內發展已有約100年歷史，發跡過程貫穿着香港由漁港變國際大都市的變遷。早於1923年，利希慎以當時的天價約385萬元向英資怡和洋行購入位於「銅鑼灣東角」的一大片土地，當時引起社會轟動，標誌着華商實力提升，亦為利氏家族奠定基業。



## 利希慎「利園山」建基業

同年，利園遊樂場落成，將銅鑼灣變成大受歡迎的娛樂集中地。及後1925年，利希慎請法國建築師在山腳興建富麗堂皇的利舞臺戲院，1927年竣工，為區內市民帶來粵劇及不同國際級文藝活動，這座山亦改名「利園山」。

利希慎的事業如日方中之際，1928年卻在中環街頭被人開槍射殺，兇手逃去無蹤。元配黃蘭芳成為家族大家長，年僅23歲的兒子利銘澤則自英國返港，在不變賣產業的情況下處理家族財政危機。

族財政危機。

## 區內街名情繫故鄉新會

1940年代，二戰令香港的發展停滯。戰後，銅鑼灣開始重建並繼續發展。1950年代多個大型填海項目重塑銅鑼灣海岸線，利銘澤看好地產發展，因此夷平利園山，拆卸早已結業的利園遊樂場來興建商住樓宇，而泥土被用作填海物料，成為維多利亞公園的地基。同時開闢多條街道，分別命名為利園山道、希慎道和蘭芳道。此外，許多街名以利氏家族的故鄉新會命名，包括新寧道、開平道及恩平道。另有兩條街名紀念新會鄉賢梁啟超和陳白沙，分別取名啟超道及白沙道。

到1960年代，利園酒店建築工程展開，六層高的商廈採用平屋頂設計，方便日後擴建，到1970年代樓高22層的利園酒店拔地而起，是當時銅鑼灣最高建築物。1980年代銅鑼灣首間日資三越百貨公司亦於利中心開業(即希慎廣場前身)，區內面貌煥然一新。

1981年希慎興業有限公司於聯交所上市。踏入1990年代及2000年代，利園山面貌再一次轉變。1994年利園酒店重建為更高的商廈利園一

期，並於1997年落成。山上原有創辦於1938年的嶺英中學，1992年重建為嘉蘭中心，其後改名為利園二期。而利舞臺亦在1991年拆卸，建成25層高的利舞臺廣場。面向軒尼詩道的利中心到2012年變成今天的希慎廣場。2013年新寧大廈重建為利園三期。

## 9幢商廈 樓面383萬方呎

值得一提的是，於2018年11月13日利園三期開幕儀式上，利氏家族第二代至第五代成員罕有地一齊出席慶祝儀式。利氏家族第三代、希慎興業主席利國雄當時更逐一介紹家族成員出場，包括母親利孝和夫人，以及五嬌利梁趣沂等。

根據希慎年報顯示，集團目前在銅鑼灣共有9幢商廈，包括利園一至六期（不設四期）、希慎道壹號、禮頓中心、利舞臺廣場及希慎廣場，涉及383.2萬方呎，連同今次中標的加路連山道地皮，集團區內商廈版圖將拓展至490.8萬方呎。此外，希慎於銅鑼灣亦有出租住宅項目，包括白沙道12號Bizhouse及蘭芳道25號Lee Gardens Apartments。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●利希慎向怡和購入「銅鑼灣東角」土地，開辟利氏家族區內發展史。



●利銘澤戰後夷平利園山，為集團區內發展帶來新氣象。