## 預留500億投資內地 瞄準中產階級增長

# 太地「太古里」下一站深圳

專訪

多重內外負面因素衝擊香港經濟及物業市場下，太古地產行政總裁彭國邦上周接受香港文匯報訪問時分享對香港商業物業市場及在內地發展的看法。他認為，目前香港寫字樓市場已經見底，零售業正在復原，特區政府新領導班子已向恢復正常對外通關邁出幾大步。他亦十分看好中國的長遠發展，確切看到內地中產階級的數量及可支配收入不斷增加，在公司最新的1,000億元投資大計中，其中500億元就將投資在內地，並透露將積極在深圳覓地，創造下一個「太古里」。

◆香港文匯報記者 黎梓田

彭國邦表示，太古集團創立超過150年，2022年則剛巧是太古地產成立50周年，太古地產在今年3月的財報中宣布未來10年1,000億元的投資計劃，涉及香港、內地以及東南亞三個核心市場。其中，約300億元繼續將香港太古坊打造成一個全球商業區，約500億元投資內地，其餘將投資在東南亞市場。

### 內地應對經濟起伏有經驗

他指出，雖然目前內地經濟出現放緩，但集團在內地投資已經一段很長時間，知道內地在應對經濟起伏方面很有經驗。而集團着眼於長遠，即使內地經濟短期出現波動，仍不會影響其強勁的發展。內地正在邁向共同富裕的新里程，很重要的一點是，因為確切看到內地中產階級的數量及可支配收入不斷增加，這情況非常契合太古里的零售概念。

### 大灣區覓潛力位置建地標

對在內地的發展大計，他稱公司將繼續專注在一線城市的發展，並創建新地標，而一個優質的零售項目可以吸引千禧一代或者更年輕的客戶，而他們對於太古里發展模式的項目亦感到興趣，個人對於內地的發展感到非常樂觀。

彭國邦指，公司在內地投資有三項標準。第一是資產強化，對現在投資進行優化；第二是在一線城市中尋求有潛力創造地標的核心位置，包括大灣區；第三是在新興城市中尋求有特色的地標位置，如成都遠洋太古里項目是圍繞着有1,500年歷史的成都大慈寺。

又如公司今年3月投得的西安太古里項目，集團看見附近有很多具吸引力的基建設施，例如有地鐵連接。他形容，西安是一個奇妙的地方，古老又年輕，有着令人着迷的歷史，是中國建都朝代最多、影響力最大的都城。現在卻有着一個很年輕的人口群，大學學歷人口相當龐大。而西安位又處於一個省的中心點，匯聚整個地區的交通。因此，集團認為可以在西安創造一個獨特的產品。

### 西安太古里料2025年落成

西安太古里項目是太古地產在內地第7個發展項目，亦是內地第四個「太古里」，位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，毗鄰聯合國教科文組織世界文化遺產「小雁塔」，以及始建於唐朝、唐長安城中著名皇家寺院「薦福寺」。據介紹，項目將發展以零售為主導，採用低密度、開放式的創新建築設計布局，包括零售商場、文化設施、高尚酒店、服務式公寓和商業公寓等業態，估計地面及地下空間總樓面約300萬方呎，預計2025年落成。項目總投資100億元人民幣，由太古地產及西安城桓文化投資發展公司分別持有70%及30%權益。

至於大灣區，廣州太古滙在過去十多年一直是集團成功的旗艦項目，而在這個基礎上，集團看見更多機會，例如去年宣布在荔灣區的合資項目，以及最近宣布將在深圳灣中心地帶開設「居舍系列」品牌酒店，而下一階段，集團將會在深圳尋求一個地標性位置，創造下一個「太古里」。






◆西安太古里項目位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，總佔地面積近12萬平米。



◆太古地產行政總裁彭國邦表示，集團着眼於長遠，即使內地經濟短期出現波動，仍不會影響其強勁的發展。 香港文匯報記者 攝

### 太古地產在內地及香港零售物業狀況

| 主要物業 | | 租用率 (於2021年12月31日) | 租用率 (於2022年6月30日) | 零售銷售額增長 (截至2022年6月30日六個月) |
|---|---|---|---|---|
| 內地 | 北京三里屯太古里* | 97% | 98% | –26.0% |
| | 廣州太古滙 | 99% | 99% | –6.9% |
| | 北京頤堤港 | 100% | 100% | –25.0% |
| | 成都遠洋太古里 | 96% | 96% | –8.2% |
| | 上海興業太古滙 | 97% | 98% | –52.9% |
| | 上海前灘太古里 | 90%** | 91%** | 不適用 |
| 香港 | 太古廣場購物商場 | 96% | 96% | –1.6% |
| | 太古城中心 | 100% | 100% | –4.9% |
| | 東薈城名店倉 | 100% | 100% | –1.8% |

*包括2021年12月開幕之西區擴建部分 **包括劃給已簽署意向書之準租戶樓面

資料來源：太古地產第二季營運數據匯報

### 太古地產在內地及香港發展中投資物業及酒店

| 主要物業 | | 總樓面面積 (以100%爲基準) | 預期落成 | 發展進度 |
|---|---|---|---|---|
| 內地 | 北京頤堤港二期 | 375,837平米 | 2025年中起 | 打樁工程已完成和地基工程進行中 |
| | 西安太古里 | 276,069平米 | 2025年第四季 | 正進行用地移交 |
| 香港 | 太古坊二座 | ~1,000,000方呎 | 2022年 | 內部裝修進行中 |
| | 皇后大道東46–56號 | 223,303方呎* | 2023年 | 上蓋工程進行中 |

*包括尚待地政總署確認的約5,000方呎樓面 資料來源：太古地產第二季營運數據匯報

## 港寫字樓已見底 盼盡早正常通關

新冠疫情打擊全球經濟，加上香港嚴格防疫措施影響下，彭國邦承認本港寫字樓需求處於靜止狀態，但已經看到改變，世界各地正紛紛在恢復對外正常通關，香港最終也會恢復跟世界各地的正常通關，將可確切看見需求回歸。

香港太古廣場及太古坊寫字樓截至今年6月30日出租率分別為97%及96%，按年同比各自下跌一個百分點。而太古廣場寫字樓租金同比下跌18%，太古坊寫字樓租金同比跌3%。

### 希望政府更彈性通關

彭國邦表示，對香港與各地快將恢復正常通關滿懷期望，特別是看到新一屆特區政府的班子已朝着正常通關的方向邁進好幾大步，例如將隔離日數減少至「3+4」是非常之好的決定。不過，他認為這仍未足夠滿足商業需求，希望政府更有彈性。

他又指，零售市場反映香港的宏觀經濟仍然健康，而疫情最終會過去，加上預期新供應加入市場，這會對寫字樓租賃市場產生一些新的影響，「影響包括租客會傾向尋找新型的寫字樓，他們希望透過更好的工作環境吸引人才到辦公室工作。」所以他認為寫字樓市場已經見底，目前會保持穩定，但復甦就需要一些時間。

對於有個別公司把總部搬遷至新加坡，彭國邦指目前並沒有在旗下物業組合中看到此情況。他認為，每一間需要面向內地市場的公司，他們都有需要在香港建立足點，並非在新加坡。

### 本地消費需求一直強勁

零售業方面，自第五波疫情之後，香港零售市場已經恢復，亦有賴於政府推出的消費券，以及公司營銷團隊在推廣和營銷方面的工作。他認為本地消費需求一直相當強勁，即使在不同商場也看到這一點，包括太古城中心、太古廣場以及東薈城名店倉，三者針對不同類型的客戶，而它們同時都取得令人鼓舞的成績。

集團截至今年6月30日的經營情況顯示，太古廣場購物商場的出租率同比維持96%， 太古城中心及東薈城名店倉出租率更維持100%。至於零售銷售額，同比則分別下跌1.6%、下跌4.9%及下跌1.8%。

## 住宅需求強勁 本港繼續覓地

談及本港住宅市場發展，彭國邦指，隨着本港土地供應情況變得明朗，規劃條件變得清晰，特別是住宅領域，集團將在灣仔星街及太古廣場3座一帶附近尋找發展機會。雖然地緣政治局勢以及利率上升令樓價下降，但個人認為這只是短期問題，對於香港住屋需求仍然很有信心。

### 利率上升只是短期問題

集團早前完成收購灣仔皇后大道東46至56號的寶華大廈，連同蘭杜街1至11號及晏頓街2至12號，將建28層高商廈，涉21.5萬方呎樓面。其他項目方面，灣仔星街住宅項目EIGHT STAR STREET預售理想，至今餘下小量單位，估計明年初完成銷售。

太古地產早前投得灣仔皇后大道東269號「限呎」住宅官地，連同黃竹坑站第4期合資項目，以及與中巴合資發展的前中巴車廠地皮，集團在2023至2026年之間將有合共3個住宅項目登場。

## 上半年中國私募投資額降55%

**香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）**今年以來中國私募股權投資全面下滑，中美創投差距拉大。中國社科院學部委員、國家金融與發展實驗室理事長李揚昨日出席2022年全球PE論壇時表示，今年上半年中國股權投資募集金額大約7,700億元人民幣，同比下降10%；完成投資數量4,000多起，同比下降32%，投資金額同比降幅更達到55%；退出數量同樣不樂觀，同比下降55%。

至於同期在美國，李揚引述數據指出，今年上半年，美國私募股權投資募資接近3,000億美元，同比上升17%，是中國的3倍；投資數量接近14,000筆，同樣是中國的3倍；投資金額6,700億美元，更是中國的14倍，退出數量則與中國相當。李揚指出，中國股權投資和美國還有巨大差距，差距就是發展潛力和動力。

### 留意引導基金積壓風險

中美綠色基金董事長徐林提到，近幾年國有資本、國家大基金以及地方政府成立的各類引導基金越來越多地出現，這些機構廣泛介入股權投資市場，對一些領域促進投資以及地方招商引資起到積極作用，但「對市場化投資機構的積壓正在形成」。

徐林舉例說，國家大基金為服從於某個產業政策目標而設立，財大氣粗，給被投企業的定價可能造成影響甚至是扭曲，退出時通過二級市場對股價產生震盪性的影響。而且「過多國有資本特別是國家基金對特定產業和企業介入的模式，在WTO現行的反補貼框架裏是被視同補貼的，可能導致被投企業未來面臨反補貼反傾銷的指控，給被投企業海外經營可能帶來意想不到的衝擊和風險。」他提出，應反思當前支持特定產業發展的政策。讓市場機構更好地發揮作用，讓專業的人做專業的事，讓整個股權投資市場更穩定更持續。

## MIAMI QUAY I或短期加價加推

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂、殷考玲）**近日一手市場焦點聚焦在啟德「MIAMI QUAY I」，項目自上周六開始收票及開放示範單位予公眾參觀，收票已超額逾5倍。發展商預料短期內加推單位，並將加價約5%至10%。由於過去周末未有大型新盤開售，兩日市場只錄得約20宗一手成交。

MIAMI QUAY I由會德豐、恒地、新世界及帝國合作發展，上周五公布首張價單，涉130伙，包括開放式至三房戶，折實價524.2萬至1,464.5萬元，折實平均呎價為22,452元。會德豐地產常務董事黃光耀指出，項目周六已收逾500票，以首張價單計，超額認購近3倍。預料短期內加推不少於一成單位，即65伙，將有約5%至10%加價幅度，或會加推面積最大的3房單位，面積716方呎，預計中秋節進行首輪銷售。至於僅提供一伙的天際特色單位接獲約10組客人查詢，傾向招標發售。

截至昨午2時，項目逾1萬人次參觀示範單位。黃光耀稱，入票人士以年輕買家及小家庭為主，對一房及兩房有興趣，用家約佔七至八成，投資客佔約二至三成。

### 疫情睇樓減 二手成交弱

另一方面，本港疫情再次升溫，睇樓活動減少，加上一手持續主導，導致9月首個周末(9月3至4日)二手成交未見理想。當中，利嘉閣錄得9宗十大屋苑二手成交個案，與上周相同。利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，新冠疫情持續，單日確診數字在萬宗高位反覆，令買家入市表現審慎，在未有遇到大幅減價的筍盤時，交投短期難望出現大幅反彈。

此外，中原地產十大屋苑周末錄8宗成交，創5周新低，按周減11%。美聯物業錄10宗成交，按周增11.1%。香港置業則錄得7宗成交，按周升40%。