

# 私募基金買入 每房值1451萬 洲際 73 億易手 史上最貴



### 香港洲際酒店檔案

地址：尖沙咀梳士巴利道18號  
房間數目：503間  
新買家：Supreme Key Limited  
成交價：約73億元  
平均房價：1,451萬元  
製表：記者 蘇洪鏞

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）位於本港尖沙咀臨海而築的地標酒店洲際酒店，昨日以天價73億元宣告易手，創下歷來最大宗酒店成交個案，買家為本港私募基金基匯資本及有關人士。回顧1997年本港股樓高峰之際，麗新（0448）以68億元購入富麗華酒店，隨後即爆發亞洲金融風暴，股樓大挫，樓價一路跌至2003年，跌幅高達70%。是次天價成交，在目前本港樓市位處頂峰、股市動盪之際，令人擔心會否再次為樓市見頂訊號。

洲際酒店集團昨日宣佈，以9.38億美元（折合約73億港元）總價出售旗下香港洲際酒店的擁有者權益。買方為Supreme Key Limited，是由基匯資本（Gaw Capital Partners）提供投資建議和管理的集資財團。收購方已經以現金支付約7.3億港元（下同）的定金，其餘部分也將在交易完成時以現金支付。

翻查資料，洲際酒店集團自2001年以23.4億元向新世界發展（0017）購入並全資擁有，持貨14年至今轉手，物業賬面升值逾2倍。

### 洲際集團續掌管理權

集團又指，收購完成後，新的酒店業主承諾將投入大量資金用於翻新酒店。翻新工作預計將於2017年開展並將持續大概18個月。而集團將保留香港洲際酒店37年的管理許可權，以及3次管理合約延期權，每次可延長10年，意味着管理合約可長達67年。集團將收到的管理費初步預計為每年6,224萬元，並將在酒店翻新後有所增長。

翻查市場資料，本港對上一宗最貴酒店成交紀錄為中環友邦金融中心前身的富麗華酒店，在1997年樓價高峰時期，麗新斥資68億元向賭王傅老榕家族購入。今次洲際成交價較其高出7%。洲際酒店於去年底一度暗盤放盤，消息指意向價一度逾80億元。以該酒店共計503個房間計算，是次轉手價平均每間房造價達1,451萬元。

至於買家基匯資本，近期業務以亞洲酒店經營為主，現時管理資產數以百億元計，創辦人為吳繼輝及吳繼泰兄弟，而吳繼泰亦為上市公司建生國際（0224）董事總經理。建生昨午停牌並發出公告，指將與Panorama International Trading Limited合資成立Supreme Key Limited收購洲際酒店，建生佔合資公司股本10%、出資約3.96億元。公司股價停牌前收報1.4元，升3.7%。

### 基匯隔3年再購港酒店

基匯資本在海外積極拓展版圖，去年就以72.01億元承購北京三里屯的盈科中心，創下海外私募基金在內地最大單項物業收購紀錄。不過在港業務方面，由於港府近年推出的辣招擴展至非住宅物業買賣，近期成交更趨冷淡。2012年，先後斥資數十億元買入佐敦諾富特酒店、荃灣汀九汀蘭居及上古水洞一幅地皮部分業權。

## 破頂頻現 泡爆警號？

回顧1997年富麗華酒店天價成交，往往令人聯想到樓市「摸頂」。睽違18年後再有頂級酒店易手並破盡歷史新高，在今日樓價已遠超1997年水平的環境下，無疑再添「摸頂」陰霾。

### 富麗華累麗新預巨債

1997年中，香港樓市如日方中，當年麗新集團豪氣斥資68億元收購中環富麗華酒店。怎料同年10月，一場亞洲金融風暴令本港樓價急轉直下，跌勢直到2003年才停止，跌幅高達70%，當年「負資產」亦逾10萬。買下富麗華的麗新，亦要預備逾百億元，成為當時虧損最高的本港上市公司。結果，該酒店於2001年底宣布停止運作，並拆卸重建為今日的甲級高層友邦金融中心。

要數在97年天價個案，亦不得不提當年3月港島小西灣一幅地皮以118.2億元成交，創下香港史上官地最高拍賣價，紀錄至今仍未有其他官地能打破。當年買方為信和、維德及中銀等合組的財團，項目落成後便是今天的藍灣半島。面對樓價下挫，發展商後來向政府申請改圖則，以增加地皮可建築樓面面積。



收購價達68億元的中環富麗華酒店最終遭拆卸重建。資料圖片

再看今年上半年，超額單一地皮成交雖不時出現新高紀錄。如九龍筆架山龍翔道地皮，以每呎樓面地價逾2萬元成交，創下九龍區地價新高；上水粉錦公路洋房地皮則以每呎樓面逾9,100元標出，實絕新界區歷年地價。鑑古知今，現時香港樓價正位處歷史高峰，股市則剛發生大動盪，樓市會否步股後塵，值得大家深思。

■記者 蘇洪鏞

## 天鑄下周四推售10伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）何文田豪盤天鑄銷情暢旺，發展商新地食髓知味，昨天公布新銷售安排，於下周四（16日）推售10伙，分布於6、7、8座，將於15日截票並進行抽籤。另外，房協旗下長沙灣喜薈昨日上載樓書。

### 房協喜薈上樓書

喜薈樓書顯示，項目樓高33層共提供350伙，實用面積介乎391方呎至674方呎，預計2016年底落成。另一方面，新盤銷情延續，大鴻輝旗下何文田加多利亞15樓A室成功標售。同時，嘉里等發展的沙田玫瑰山亦沽出1伙。

## 英皇葵涌工廈申變酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）英皇國際去年10月以4.18億元購入的葵涌國瑞路工廈Topy Tower，佔地14,255方呎，劃入「其他指定用途」註明「商貿」，現址則為1幢12層高大廈。發展商最新向城規會申請全幢改建為一幢三級酒店，涉及樓面約129,146方呎，提供約249間房，主要針對家庭和團體客。發展商指，改建將不會改變現時的樓宇面積。

另外，觀塘大業街11號華凱發展大廈，佔地僅4,165方呎，現址為1幢13層高工廈，劃入「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，申請將現時工廈改建成酒店，涉及樓面為44,851方呎，未來擬提供96個房間。

### 星光大道申增設施

至於新世界發展與康文署去年10月向油尖旺區議會建議優化星光大道計劃，希望用3年時間優化星光大道以及相連的梳士巴利花園及海濱花園，近日亦向城規會呈交發展方案，將加入小型商業、娛樂及休閒等設施，更會有美食區，涉及總樓面約93,851方呎，期望為海濱注入動力。



■新世界發展與康文署希望用3年時間優化星光大道。資料圖片

## 港股波動 睇樓量挫



■中原地產表示，股市波動對投資者造成心理壓力。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）過去一周股市大上大落，港人變得無所適從，對樓市也轉趨觀望。三間代理行統計，本周預約睇樓量全線下跌，跌幅由1.2%至7.9%不等。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，

外圍局勢未明朗，準買家偏向審慎觀望，睇樓及入市步伐稍放緩，個別業主叫價雖略為回軟，但減價幅度不大，料短期二手市場仍現拉鋸局面。

### 布少明：入市步伐放緩

據美聯物業分行統計，15個指標屋苑本周末（11日及12日）預約睇樓量錄約906組，較上周末再減約5.9%。布少明表示，港股連日急瀉後顯著反彈，惟股市避險情緒未散，準買家偏向審慎觀望，睇樓及入市步伐稍放緩。

該行統計港島區4個指標屋苑預約睇樓量約310組，按周減少約5.8%。美聯施衍銘表示，太古城交投氣氛受股市波動影響，準買家入市態度審慎，屋苑過去一周未錄成交，而本周末錄得約90組預約睇樓量，按周減3.2%。九龍區睇樓情況亦有下跌跡象，本周末預約睇樓量錄約327組，按周跌約4.4%。新界區睇樓量跌得最狠，錄得約269組，跌幅約7.9%。

另一代理行，中原地產統計十大屋苑本周末睇樓量亦只得645組，按周跌7.9%。中原地產亞太區住宅部

總裁陳永傑表示，股市波動短期對投資者造成心理壓力，睇樓量下跌幅度正常合理。但在中央連番出招救市下，樓市亦未見有大規模減價放盤，相信下周睇樓量會回升至昔日水平。

### 中原稱未見大幅減價

中原統計中，以東涌區睇樓量跌幅最大。中原曹嘉華表示，映灣園近日睇樓氣氛十分冷清，本周末錄得15組睇樓預約，比上週少25%。曹嘉華指，息口仍然低企，而且物業租、賣需求有支持，最近金融市場波動對物業市場影響不大，料影響屬短期性。此外港島區藍籌屋苑海怡半島及康怡花園，按周睇樓量亦跌12.5%及11.1%。

利嘉閣方面，統計全港50個指標屋苑共錄1,605組客戶於本周末預約睇樓，按周微跌1.2%。按地區劃分，港島及新界區指標屋苑的周末預約睇樓量錄得跌幅，以港島區跌幅較為明顯，按周跌3.5%，暫有275組預約睇樓，新界區睇樓量765組，亦跌1.9%。九龍區則逆市向上，按周微升0.9%至565組。

## 樓價指數高位回軟



■中原地產黃良昇指出，本周中港股市波動對樓市的影響將在7月下旬CCL反映。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）近日外圍經濟頻添變數，樓市亦難免受衝擊。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報143.15點，按周跌0.28%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.94點，按周跌0.33%，為歷史次高。CCL(中小型單位)報143.34點，按周跌0.27%，同為歷

史次高。

### 中原：股市波動仍未反映

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周中港股市大幅波動，對本港樓市的影響將會在7月下旬CCL反映。CCL指數是反映3周前的市況，本周指數主要反映美國可能延遲加息對樓市的影響，料整體樓價繼續反覆向上。至於CCL(大型單位)報142.14點，按周跌0.34%。希慎危機惡化，影響豪宅市場，預料未來豪宅樓價高位反覆。

港島CCL Mass最新報155.34點，連創歷史新高，按周升0.36%。九龍CCL Mass報141.06點，按周跌2.44%，上周創新高後回軟。

### 新界兩區樓價指數齊升

至於新界東CCL Mass報150.12點，按周升0.58%。新界西CCL Mass報126.99點，按周升1.55%。本周新界兩區指數齊升，反映新一輪樓價升勢由市區蔓延至新界區，料未來新界區樓價繼續上升。

## 二手樓八號波照錄成交

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）日前天文台掛上八號風球，仍無礙部分市場人士入市意慾，元朗加州花園及上水嘉麗山莊連環錄得成交。美聯雷惠德表示，加州花園成交單位為翠柏路單號屋，實用面積967方呎，成交價為950萬元，折合呎價為9,824元。另一個成交來自上水嘉麗山莊單號屋，實用面積1,695方呎，成交價為1,290萬元，折合呎價為7,611元。

### 海怡864呎賣1530萬

風雨中成交的還有鴨洲海怡半島，Q房網梁文輝表示，屋苑2期16座中層單位，實用面積864方呎，以1,530萬元成交，折合呎價為17,708元。原業主於2012年以1,180萬元購入單位，持貨3年後單位升值約30%。



■加州花園 資料圖片