



■ 鄧氏旗位下位於觀塘的活化工廈項目 THE WAVE，當中有多層用作共享工作間。



舖王二代 撈過界攻銀髮族

專訪

「富二代」往往予人「靠父幹」的印象，80後的STAN GROUP主席鄧耀昇（Stan）則努力突破自己，希望做到青出於藍。他是坐擁百億物業、「舖王波叔」的孺子，坊間視為波叔的接班人，然而Stan卻不甘安逸做「收租佬」，積極拓展各類業務，「下一個目標係銀髮市場。」鄧耀昇日前接受香港文匯報專訪時更預告，最快今個月會公佈其大計。

■ 文：香港文匯報記者 蘇洪鏘／圖：彭子文

◀ 鄧耀昇指下一個目標為銀髮市場，最快今個月會公佈發展大計。

▼ THE WAVE 將參與政府發起的青年共享空間計劃，並由 STAN GROUP 自行營運。



今年逾百億掃貨 家族涉獵領域廣泛

「舖王波叔」鄧成波以往以投資舖位知名，不過近年涉獵的領域愈來愈廣，由工廈、酒店、商場、住宅至舊樓皆有。據不完全统计，今年鄧氏及相關人士已在物業市場投放逾百億元。較近期的成交，要數今年9月斥8,700萬元購入青衣長達路14號偉力工業大廈A座地下1號地庫，物業面積約1.4萬方呎。市區的舖位不難看見波叔的動靜，今年中曾以6,300萬元購入油麻地地庫街52號地舖。

半年購兩幢樓花項目

鄧氏亦於短短半年內連掃兩幢樓花項目，先以12億元購入由俊和等發展的屯門菁蕩，涉及356個單位，該單幢樓最細單位面積僅128方呎，掀起市場熱話。及後再以13億元收購馬頭角銅環，涉及92伙。

近年積極買全幢酒店

酒店近年備受波叔青睞，亦是其子鄧耀昇眾多業務之一。今年初鄧氏斥23億元向恒地購入觀塘麗東酒店全幢，涉及598個房間；8月再有酒店入手，位於灣仔的雅逸酒店全幢，獲鄧氏以約4.5億元購入。

自2014年起領展連翻拆舊旗物業套現，鄧成波亦參一腳。去年底，鄧氏分別以5.62億元及7.33億元，從領展投得葵涌安蔭商場及荃灣石圍角商場。值得一提的是，鄧氏旗下已有3幢酒店分佈於同區，可見鄧氏的物業投資部署並非蜻蜓點水。



■ 鄧耀昇認為今天香港的年輕一代相當具創意和熱誠，很適合去創業。

香港資產價格逐年攀升，生活成本愈來愈高，不少港人因而不願生育，人口老化成為趨勢，陸續有投資者覬覦這片藍海，盼能及早在市場佔一席位。香港文匯報日前專訪STAN GROUP主席鄧耀昇，對方透露正密鑼緊鼓部署在銀髮市場參一腳，與其現時業務主打年輕人市場的方向截然不同。「下一個目標在銀髮市場，會主打三代共融、會所及住宅概念。」Stan預告，11月至12月會公佈其「撈過界」大計，項目預料最快明年3月面市。

旗下業務以青年為主

事實上，鄧耀昇旗下業務百足咁多爪，包括共享工作間、飲食、酒店、婚慶和教育等，從「牌面」看不少均與年輕人有關。訪問當天所處的地方，是鄧氏旗下位於觀塘活化工廈THE WAVE的共享工作間，現場所見，工作間內不少年輕人聚首工作，又在工作桌間自由穿梭，氣氛甚具朝氣。

翻查資料，早年鄧成波以1.78億元購入位於觀塘一幢工廈並進行活化，發展為如今THE WAVE，及後連同其他物業一籃子轉售。然而STAN GROUP則仍在該廈營運，「第一個階段比較年輕，我哋有四層用緊Co-working概念，嚟緊開埋7樓。」據政府10月底公佈，THE WAVE將參與政府發起的青年共享空間計劃，並由STAN GROUP自行營運。鄧耀昇又透露，「嚟緊響觀塘又會開另外一個位置，嗰個係走成熟路線。」

港青具創意適合創業

當前是科技普及、資訊爆棚的時代，鄧耀昇認為，今天香港的年輕一代相當具創意和熱誠，很適合去創業。「無論是否想作為終身事業，都想測試自己的熱誠和執行力，創業都係好嘅方法，從中可鍛煉自己的商業頭腦和性格，無論日後真係做生意，定係返去企業度做，都係好好嘅經驗。」他續指，香港鄰近「新砂

谷」深圳，加上本身稅制及法制健全，很適合發展創新科技。

Stan旗下有一籃子物業，包括14間酒店、2個服務式住宅，近年已投放近百億銀彈。早前有傳媒報道鄧氏有計劃將集團打包上市，今次Stan趁機澄清，上市未必是最好選擇：「嘅家係起步，最快2019年至2020年先揀邊種方式，基金、上市或房託，目前未定，目標標準備咗先決定。」Stan透露，明年會主力發展資產管理團隊業務，會為不同基金做「資產包」，視乎合適基金或營運策略去選擇物業。

屯門酒店長遠料升值

旗下酒店位置，往往位於屯門或葵涌等民生地區，業界視為「山吞兒」，不過鄧耀昇對此不以為然。他認為目前市面商廈有價，不少財團均計劃將市區的酒店轉為商廈。「就算是屯門或葵涌，去市區都可能只係半個鐘，住屯門酒店未必需要離開屯門。所以嘅家被人笑下，但長遠我覺得係好好嘅策略。」

元朗柏逸高開 貴二手最多44%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市向好，新盤火爆，發展商開價進取。新世界旗元朗唐人新村柏逸昨日公佈首張價單，合共52伙，價單平均呎價15,490元，最高折扣21%，折實平均呎價12,236元，高出同區二手價10%至44%，折實入場費404萬元，一房連天台戶折實最高呎價更達1.5萬元，挑戰同區低密度一房戶新高。發展商亦提供淨樓價85%一按。

價單顯示，首批單位全部分佈第2座，包括一房至三房，面積283方呎至684方呎，價單售價512萬元至1,130萬元，折實售價由404萬元至893萬元。如買家選用即供120天付款方法，可獲3%折扣。若屬「New World CLUB」會員可獲3%折扣。而買家可揀選由發展商代繳從價印花稅（上限為樓價15%）、代繳從價印花稅（上限為樓價3.75%）及獲額外11.25%折扣，或直接15%折扣。

現時貼近輕鐵水橋站的泉薈及尚城，樓齡同屬6年，平均呎價為9,070元及8,515元。相對柏逸距離輕鐵站較遠，其折實呎價高出二手達35%至44%。另外，系內漆林及蔚林，樓齡3年至4年，二手呎價11,132元及11,135元，較柏逸首批高出10%。

愛炫美四房分階段加價

長實地產投資董事郭子威稱，荃灣海之戀，愛炫美尚餘約220伙，其中約180伙為四房戶，部分四房戶最快一周內加價超過5%，未來將分階段加價15%。他又稱，該盤目前已出價單的四房戶約20伙。海之戀系列累售2,173伙，套現逾240億元。經絡按揭轉介市場總監劉圓指出，經該行選購



■ 元朗柏逸模型圖

愛炫美的買家可選用該行按揭優惠，首年定息1.7%，其後低至日加1.3%，上限鎖定為P減3.1%。

匯璽II快開價 首批含大單位

新地副董事總經理雷霆表示，南昌站匯璽II日內開價，首張價單包括3A座面積1,300餘方呎大單位。新地代理總經理陳漢麟說，料開價後開放示範單位予公眾參觀。雷霆又說，同系北角海璇的招標文件正在準備，料日內公佈招標安排。

此外，恒基物業代理營業一部總經理林達民昨日表示，鰂魚涌君豪峰周一推出的3號價單共48伙，價單平均呎價26,852元，比上一張價單加幅達3%。當中，入場單位為9樓M室，價單售價537萬元，最高折扣為5%，將於日內決定是否上載新銷售安排。

恒基北角盤或下周上樓書

林達民又指，同系元朗尚悅、方正等待批出預售樓花同意書，而北角馬寶道項目最快下周上載售樓書。

恒地於粉嶺高爾夫、御苑昨將第3座其中19伙大單位加價3%至5%，並公佈於本週六推售第7座6伙。

另外，中信泰富於加多利山KADOORIA昨公佈推出3伙招標發售，本週六截標。中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，招標涉及嘉道理道131號1樓單位、嘉道理道133號地下及1樓單位，面積2,219方呎至2,400方呎，其中兩伙為特色裝修單位。此外，招標不設任何指引價格，三伙必須同時入標。

豐資源負責銷售的葵涌豐萬昨將其中7伙加價約2%。



■ 雷霆(左)及陳漢麟介紹匯璽II示範單位。

業主斷供 嘉湖山莊現銀主盤

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑陸續創出高價成交，然而開始有業主不敵高樓價，供唔起樓被迫斷供，就連上車天堂嘉湖山莊亦出現銀主盤。據世紀21網站顯示，天水圍嘉湖山莊美湖居3座低層G室，實用面積556方呎，銀主叫價510萬元，折合呎價9,173元。業主於2014年7月以356.8萬元購入，9月進行按揭，及至今年7月遭銀行入稟收樓，剛好約3年。

太古城兩房1168萬新高

不過，鰂魚涌太古城兩房「則王」創新高價成交。市場消息指，天星閣低層H室，實用面積580方呎，以1,168萬元新高價易手，折合呎價達2.01萬元，創下同類兩房「則王」戶型造價新高。

至於「則王」舊紀錄，為上月元宮閣中層G室，實用面積相同，作價1,150萬元，今次低層戶較此賣貴18萬元。今次原業主2013年以773萬元購入，持貨4年賬面升值51%。

將軍澳廣場造價創新高，消息指，屋苑1座極高層G室，實用面積739方呎，屬三房開隔，以1,150萬元成交，造價創屋苑新高，折合呎價15,562元。原業主於2007年以375萬元購入單位，10年間物業賬面升值兩倍。

漆柏開放戶4年升值六成

新晉屋苑元朗漆柏之標準單位呎價創新高，消息指，涉及9座中層H室開

放式單位，實用面積272方呎，以417萬元易手，折合呎價15,331元，貴絕屋苑分層戶。原業主於2013年以261萬元一手購入，持貨至今轉手賬面升值六成。

屋苑市場錄高價承接，消息指，何文田冠輝苑高層閣中層8室，實用面積292方呎，獲以408萬元（已補價）承接，折合呎價13,973元，創屋苑呎價新高。原業主於1999年7月以57.8萬元（未補價）一手購入。

美聯：單位愈細 升幅愈大

事實上，樓價持續向上，加上收緊按揭措施下，細銀碼單位較易上車，造就細面積單位價格被搶高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合土地註冊處資料分析本港50個大型屋苑，10月面積400方呎或以下單位平均呎價錄13,778元，若與3年前同期（2014年10月，當時按揭成數上限仍未全面收緊至6成）的平均呎價10,866元相比，3年間升26.8%。其上升幅度高於同期呎價升22.2%的401方呎至800方呎單位，以及升20.7%的逾800方呎單位。

事實上，以荃灣中心為例，該屋苑面積400呎或以下單位於10月呎價錄11,867元，比起2014年10月的9,083元上升30.7%。又如淘大花園同類型單位10月呎價14,350元，較3年前亦高出28.1%。至於沙田第一城，過去3年細單位實用呎價升約25.1%，上月平均呎價為15,293元。



■ 嘉湖山莊美湖居低層556方呎銀主盤，現時叫價510萬元，較2014年7月購入價升逾四成。資料圖片

九倉拆九倉置業 擬向股東1股派1股

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍倉（0004）就建議分拆九龍倉置業（1997）於聯交所主板獨立上市之進展昨日公佈分派，根據分派，將向每持有一股九倉股份的股東，派發一股新九龍倉置業的股份。為釐定分派權益，九倉將於11月20日暫停辦理股份過戶登記手續，九龍倉置業將

於下周四（23日）掛牌，每手1,000股，並會與九龍倉一同暫列藍籌股直至明年2月恒指季檢再作決定。

九龍倉管理層早前與分析員會面時透露分拆持有海港城、時代廣場的九龍倉置業出來後，會限制九倉在內房投資比重不多於50%。意味香港房地產仍是九龍倉核心

業務，這將與母公司會德豐（0020）角色重疊，有分析員直言九倉現時定位模糊。

高盛指，管理層言論或意味繼續發展香港房地產，與母公司業務重疊，管理層亦透露有意合併九龍倉及會德豐，但短期內未有計劃。若事成，該行估九龍倉每股估值或達87元至100元，會德豐則為65元至66元。