

銅鑼灣造價 40 億港幣的零售商辦大樓

（譯自南華早報）

作者：Sandy Li

2010 年 9 月 15 日 — 享有盛名的香港股權基金豐泰地產投資，為銅鑼灣逐漸老化、失去光彩的建築注入新活力。

正如傳說中浴火重生的鳳凰，景隆街與謝斐道交叉口將出現一棟造價近 40 億港幣的零售商辦大樓，目前該處的建物為屋齡 46 年的中央樓。

該基金的管理合夥人暨投資長朱惠德表示：「醜小鴨將改頭換面。」

豐泰在兩週前宣佈已順利收購中央樓超過 90% 的業權，並與超過 200 位業主簽訂買賣協議。

此一同意比例足以啟動「土地（為重新發展而強制售賣）條例」的機制，因為開發商已達到「90% 的所有人同意出售」門檻，可以強制收購所有公寓。

該基金表示目前正向土地審裁處提出申請，以便強制收購所有的剩餘物業。

朱先生指出，其他所有人基於若干理由而拒絕將公寓售予豐泰：「某些住戶希望我們提出更高的價格，某些住戶目前不在香港，而且某些公寓的產權不清。」

豐泰收購中央樓的提案，使得 200 多位業主立即成為百萬富翁。

該基金提撥 26 億港幣的資金，以收購這棟樓高 11 層的建物，該建物共有 249 位業主。目前中央樓一樓與地下樓層的使用者為總統商場。

根據房仲業界的資訊，該基金在大約 1 年內取得 90% 的所有權，每間公寓的收購價格約為 700 萬港幣。

某些店面所有人收到的支票總額甚至高達 1 億港幣。房仲業界表示：「收購價格至少比市場行情高出 80%。」

朱先生預期豐泰將花 1 年的時間收購該建物的剩餘物業，建案將於 2014 年完工。

中央樓的建地面積約為 15,235 平方英尺。該處將重新開發成面積 230,000 平方英尺、東京銀座風格的複合建築，結合商店、特色餐廳與 A 級辦公大樓於一身。

若考量營建成本，朱先生預估總投資額將高達 39 億港幣。朱先生指出：「這將是我們在香港規模最大的物業投資案。」

除了中央樓之外，該基金亦在銅鑼灣進行另外兩項開發案，即開平道上即將完工的銀座風零售複合建築 Cubus，以及登龍街上的一片建地，該處將重新開發為商業大樓。

此外，豐泰擬於第四季推出高價位的公寓建案，即半山區堅道上的「臻環」。該建案共有 106 戶公寓，每戶面積介於 430 平方英尺與 2,620 平方英尺。

除了香港之外，豐泰亦在中國大陸、台灣與日本進行投資。該基金管理超過 10 億美元的私募股權資本，並以超過 40% 的資本投資香港物業。

新舊之間

中央樓的屋齡為 46 年，樓高 11 層

將中央樓改為商辦大樓的總投資成本：39 億港幣

刊載於南華早報

<http://www.scmp.com/article/724815/hk4b-retail-office-tower-causeway-bay>