

銅鑼灣に 40 億香港ドルの商業オフィスタワー

(サウス・チャイナ・モーニング・ポストからの翻訳)

執筆：サンディ・リー

2010年9月15日—銅鑼灣の老朽化した建物に新しい命を吹き込むことで、香港のエクイティ・ファンドであるフェニックス・プロパティ・インベスターズは、その名前にふさわしい働きをしています。

伝説のフェニックスのように、約 40 億香港ドルの商業オフィスビルが、景隆街と謝斐道の交差点の、現在は築 46 年のセントラル・マンションが建っている場所に現れます。

「醜いアヒルの子が大きく改装されます」と、ファンドのマネージング・パートナー兼最高投資責任者のサミュエル・チュー氏は言います。

2 週間前、フェニックスは 200 人以上の個人の所有者と売買契約を締結して、セントラル・マンションの持分 90%以上を取得したことを発表しました。

デベロッパーが所有者の売却合意率である 90%を獲得したため、この承諾により土地 [再開発のための強制的売却] 条例が発動され、すべてのフラットを強制的に買収する道を開きました。

ファンドによれば、残りの不動産の強制売却のために土地裁判所への申請の手続き中です。

チュー氏によれば、残りの所有者は様々な理由によりファンドにフラットを売却することに合意していません。「もっと高額での売却を望む所有者もいますし、香港にいない所有者もいます。いくつかの部屋では所有者が不明です」

フェニックスの買収提案で、セントラル・マンションの個人所有者 200 人以上が即席の億万長者になりました。

ファンドは、この 11 階建てのビルを取得するために 26 億香港ドルを確保しました。このビルには 249 人の所有者がいます。現在、1 階と地階はプレジデント・ショッピングセンターが使用しています。

エージェントによれば、ファンドは 1 フラット当たり約 700 万香港ドルのオファーにより、約 1 年で 90%の所有持分を取得しました。

店舗の所有者数人は 1 億香港ドル程度の小切手を手に入れました。エージェントは、「少なくとも市場価格より 80%は高いです」と言っています。

チュー氏の予想では、当ビルの残りの不動産の購入に 1 年かかるため、プロジェクトは 2014 年に完成する予定です。

セントラル・マンションの敷地は約 **15,235** 平方フィートです。ここが、ショップ、レストラン、グレード **A** のオフィスタワーが入居する **230,000** 平方フィートの銀座スタイルの複合施設に再開発されます。

建設費用を勘案して、チュー氏は投資総額を最大で **39** 億香港ドルと見積もっています。「香港での当社の最大の不動産投資になります」と彼は言っています。

セントラル・マンションに加え、ファンドは銅鑼灣で別の **2** つの開発計画を進めています。開平道の銀座スタイルの商業コンプレックスである完成間際の **Cubus** と、商業タワーに再開発される予定の登龍街の敷地です。

さらに、ファンドはミッドレベルの堅道にあるグラマシーの高所得者層向けの部屋を第 **4** 四半期に発売する計画です。この物件は **106** のフラットからなり、その広さは **430** 平方フィートから **2,620** 平方フィートです。

香港に加え、フェニックスは中国本土や台湾、日本にも投資しています。ファンドは **10** 億米ドル以上のプライベート・エクイティ資金を運用し、うち **40%** 以上は香港の不動産に投資されています。

新旧

セントラル・マンションは築 **46** 年の **11** 階建てのビルです。

これをタワーに建て替えるための総投資額：**39** 億香港ドル

発行：サウス・チャイナ・モーニング・ポスト

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