

# 阿里72億購銅鑼灣商廈 作香港總部

## 蔡崇信：港擁大量人才與穩健資本市場 助拓展國際

看好前景

特區政府積極推動創科發展，吸引大型企業投入巨額資金在港拓展業務，為香港前景投下信心一票。阿里巴巴（09988）與螞蟻宣布，計劃投資約72億元購置銅鑼灣港島壹號中心最高的13層寫字樓，作為兩家企業的香港總部，今次收購將是2021年以來香港最大宗寫字樓成交。

大公報記者 林惠芳

阿里巴巴與螞蟻科技集團宣布，與文華東方國際集團達成協議，計劃投資約72億港元（相當於9.25億美元）購置銅鑼灣港島壹號中心（One Causeway Bay）多層商業寫字樓作為兩家企業的香港總部。文華東方國際指出，是次交易涉及港島壹號中心最頂13層，合共約30.16萬方呎樓面，以及連同50個車位和天台廣告位，交易料今年12月底前完成。

### 進駐港島壹號中心最頂13層

此項戰略投資由阿里巴巴與螞蟻聯合進行，彰顯兩家企業認可香港作為國際商業樞紐及全球金融中心的地位，同時亦看好香港在推動創新科技發展的全新角色。兩家企業長期耕耘香港市場，並將在此基礎上致力拓展國際業務。

阿里巴巴集團主席蔡崇信表示，集團自1999年成立以來，一直深耕香港市場，作為一家全球科技企業，香港提供大量專業人才、穩健的資本市場、創新的文化氛圍，以及與全球緊密相連的優勢。此次收購香港地標物業，充分體現集團對香港經濟和營商環境的信心，並將以香港為理想的大本營，持續拓展國際業務。

### 井賢棟：為港創科貢獻力量

螞蟻集團董事長井賢棟表示，螞蟻集團積極參與香港創新樞紐的建設，深度融入大灣區發展。香港濃厚的創業氛圍，以及連接中國與全球市場的橋樑作用，讓集團對加碼投資香港充滿信心。展望未來，集團將持續加大在香港的投入，吸引全球頂尖人才，壯大本地團隊，為香港建設國際創新科技中心貢獻一分力量。

內地科網巨企阿里巴巴在港一直租用銅鑼灣時代廣場作總部，連同旗下螞蟻集團及傳媒等，合共涉及租用10層樓面，租約至2028年。事實上，阿里巴巴業績理想，該集團8月底公布，截至6月底的2026財年第一季度業績，期內收入2476.52億元人民幣，按年增2%，純利按年升78%至431.16億元人民幣，資金充裕足以自置總部。

位於告士打道281號的港島壹號中心，前身為香港怡東酒店，由文華東方酒店集團持有，早年進行重建，興建1幢樓高24層的甲級商廈，快將入伙，其中寫字樓及零售樓面分別約50萬及約5.5萬方呎，有指業主原計劃作出租用用途，並已獲金融行業預租2層樓面，現已暫停招租工作。

事實上，本港寫字樓面對疫情及新供應增加，過去數年身價急跌，直至近年跌勢喘定，部分大業主伺機「減磅」，吸引實力企業「撈底」，例如太古地產（01972）自2020年迄今已兩度大手出貨，包括2023年底以54億元向證監會出售鰂魚涌港島東中心共12層辦公樓，總面積約29.6萬方呎，呎價約1.8萬元；另於2020年以98.45億元向基匯資本組成財團出售鰂魚涌太古城中1座全幢，呎價約1.56萬元。



### 港島壹號中心

地址	銅鑼灣告士打道281號
類型	商廈
樓高	24層
落成年份	2025年
每層面積	約2萬方呎
寫字樓總樓面	約50萬方呎
最新市況	阿里巴巴收購最頂13層
收購價	72億元
涉及總樓面	30.16萬方呎
收購呎價	約2.39萬元
業主	文華東方國際

◀銅鑼灣港島壹號中心甲級寫字樓擁臨海優勢。

### 香港大額商廈成交（過去一年）

成交日期	成交物業	面積（方呎）	成交價（元）	呎價（元）	買家
2025年10月	銅鑼灣港島壹號中心13層寫字樓	30.16萬	72億	約23900	阿里巴巴與螞蟻
2025年4月	中環交易廣場第1座1、2、42至50樓部分單位	約14.7萬	63億	42850	港交所
2025年1月	觀塘悅品海景酒店	約23.5萬	18.7億	7947	南洋商業銀行
2024年11月	上環明大企業集團大廈地下至29樓	約7.38萬	12.98億	17580	集友銀行
2025年1月	中環皇后大道中152號全幢	約8.1萬	10.8億	13354	東南亞財團
2025年8月*	中環尚至醫療大樓	約4.66萬	10億	21456	東吳證券
2025年1月	尖沙咀東尖東廣場全層	約9.02萬	8.8億	9754	香港城市大學
2025年7月*	銅鑼灣景隆街20至28號地盤	約8.14萬	7.5億	9215	美圖公司創辦人蔡文勝
2025年2月	中環中環中心66樓全層	約2.7萬	7.34億	27234	星展銀行
2024年10月	中環中環中心75樓全層	約2.4萬	6.46億	26800	星展銀行
2025年7月	九龍灣第一集團中心3、5、6、7、10及11樓	約8.5萬	4.78億	5609	僱員再培訓局
2025年7月*	上環信德中心西座高層全層	約2.2萬	4.42億	20000	（未確認）

註：\*為市場消息，資料來源：土地註冊處及地產代理

## 甲廈大額租購交易料陸續有來

業界之見

本港甲廈再錄大額交易，對於科網巨企阿里巴巴與螞蟻大手投資72億元購置銅鑼灣臨海地標港島壹號中心，業界分析指，兩家企業長期耕耘香港市場，今次透過自置物業作為香港總部，可有效降低續租或搬遷時的成本，加上項目享維港全景，連天台廣告位置購入可發揮最大效益。

### 估值較高峰平一半 吸引力大

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，阿里巴巴與螞蟻一直租用同區另一甲級寫字樓，大型企業每逢續租或搬遷，難免涉及裝修工程，按每層逾1萬方呎寫字樓計算，保守計算

每層成本達3000萬元以上，因此，不少實力企業近年均趁甲廈呎價回落，選擇自置優質物業作長遠用途。

他續指，是次交易折合呎價約2.39萬元，參考2017年、即項目前身香港怡東酒店尚未拆卸重建，當年市場對其估值介乎約240億至342億元，每方呎樓面地價約3.5萬至約5萬元，按最新成交呎價計算，只是當年最高市值不足一半，當中還未計入重建的建築成本，反映企業抓緊時機趁低吸納。

值得留意，港島壹號中心為區內全新落成的甲廈，質素理想，並享維港全景景致，屬罕有優質甲廈供應，今次連天台廣告位置出售，

造價已反映其獨有的宣傳價值。

展望後市，地產業界分析指出，美國重啟減息，加上本港核心區甲廈今年連錄多宗大額租賃，料本港甲級寫字樓租金接近見底，物業身價亦有望觸底，未來陸續新落成的優質甲級寫字樓將吸引大型企業關注，預料大手買賣及大額租賃成交將陸續出現。

## 前身怡東酒店 文華東方斥50億重建

話你知道

港島壹號中心所處的地皮經歷了100多年變遷，項目地皮被譽為「香港第一地段」，在1841年首次拍賣土地由怡和洋行創始人之一James Matheson投得。地段編號為Lot 1，怡和洋行在此興建貨倉和辦事處。

隨著時代變遷，銅鑼灣於上世紀六、七十年代逐漸轉變成商業購物及住宅區，怡和決定將該幅東角地皮重建為1幢34層的高級大型酒店，並於1973年2月落成開業，命名為香港怡東酒店，之後交由文華東方國際接管。怡東之名據說隱含怡和在東角之意，擁有無敵維港海景，一直深受旅客及本地人歡迎。酒店接待過不少商賈名流，及舉辦盛事。資料顯示，酒店曾於1976年協辦環球小姐選美會；英王查爾斯三世（當年是王儲查爾斯王子）於1979年代表

女王伊麗莎白二世訪港期間，曾到訪該酒店。怡和曾在酒店鄰近的銅鑼灣避風塘設立一座炮台，而每有大人物抵達或離港時，都會鳴放禮炮以示敬意，而每年除夕亦會舉行子夜禮炮迎接新年，在2019年酒店結業重建時特別安排怡和午炮鳴炮，作為結業儀式。

不過，文華東方國際於21世紀初開始有重建酒店的念頭，並在2015年獲批商廈圖則，又在2017年本港商業市道較旺時，曾趁機放售該酒店，吸引包括新地在內最少3家財團入標競爭，據說有財團出價高達270億元。不過，該公司最終決定自行投資約50億元，原址重建為1幢商廈。酒店於2019年3月正式結業並拆卸，建成1幢24層高甲級商廈。由世界著名建築師事務所Kohn Pederson Fox任建築設計，大廈外牆以交織起伏的玻璃窗設計，呼應維港海浪景致。

## 減息效應 二手樓價創15月新高

【大公報訊】受惠銀行降息，樓市氣氛持續回暖，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報141.92點，按周升1.18%，創2024年6月底以後、逾15個月新高。CCL今年暫升3.11%，業界料今季上望143點。

本周指數主要反映9月22日至28日市況，即美國於9月18日重啟減息後首周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，港息下調加上新盤熱賣，刺激樓市氣氛，帶動CCL連升2周共1.41%。

### 九龍新界東今年累升半成

值得留意，本周CCL八大指數齊升，是今年7月底以後、近12周首見，全部指數均已收復今年內跌幅。楊明儀預計，第4季CCL上望

143.02點，現時只相差1.10點或0.78%。

今年八大樓價指數全線上升，樓價由跌轉升，有望結束過去3年八大指數按年齊跌的局面。CCL今年暫時累升3.11%；大型屋苑指數暫升3.9%；中小型單位升3.64%；大型單位升0.53%。四大分區方面，以新界東二手指數升幅最勁，今年累計上漲5.53%；其次是九龍區今年暫升5.22%；港島指數今年暫錄4.26%升幅；新界西今年僅升0.36%。

另外，楊明儀指出，今年5月拆息回落，樓價開始見底微升，CCL較5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位升5.0%。指數較2025年3月財案前134.89點低位升5.21%，較2024年9月首次減息前135.86點低位升4.46%，較2021年8月191.34點歷史高位跌25.83%。

樓市持續反彈，二手破頂價重現，葵涌華景山路3號海峰花園4座頂層複式單位，實用面積1709方呎連大平台，近月以3100萬元賣出，屋苑首度升穿3000萬元大關，實呎18139元同創屋苑新高。



## 短炒獲利成交飆3.4倍

【大公報訊】樓價重拾升勢，部分早前「跌凸」的蝕讓盤罕錄短炒獲利，西營盤臻藝1伙2房單位剛以1020萬元轉手，投資者持貨約1個半月，賬面速賺120萬元，為樓市去年全面撤辣以來，該屋苑首宗短炒賺錢個案。根據業界統計，今年首9個月住宅短炒個案約467宗，當中有309宗賬面獲利（佔66%），宗數較去年飆升3.4倍。

2017年高價開售的西營盤臻藝，入伙以後蝕讓

頻仍，其中高層B室2房單位，實用面積462方呎，發展商於2018年4月以1281.2萬元賣出，一手業主持貨逾7年，今年8月底僅以900萬元蝕沽，單位貶值約3成。消息指，新買家眼光獨到，購入上址蝕讓盤後，趁市況持續回暖，本月13日即以1020萬元將單位轉售，實用呎價22078元，持貨只有約1個半月，賬面速賺120萬元，單位炒賣13.3%，成為樓市去年全面撤辣以來，該屋苑首宗短炒賺錢成交個案。

摩通傳洽租西九藝術廣場大樓

【大公報訊】消息指出，摩根大通正向新鴻基地產（00016）洽租西九藝術廣場大樓，涉及整個項目共3幢商業物業約67萬方呎樓面面積，有望成為歷來最大宗租賃交易。該項目將於明年中落成，摩根大通計劃將中環及觀塘部門集中搬遷至新址，以便利運營。摩根大通發言人對此不予置評，新鴻基地產發言人亦不作評論。

有知情人士表示，西九龍租金與中環有相當距離，其中Jane Street承租中環海濱三號商廈呎租約137元，而位於西九龍的環球貿易廣場呎租介乎70至90元。業內人士指出，香港金融業發達，不僅IPO集資規模全球最大，金融投資及理財行業亦表現理想，反映香港國際金融中心地位穩固。