

在內地調控空前嚴厲的背景下，內地土地市場出現低迷，開發商也出現悲觀情緒。在內地萬科、保利等大型開發商聲稱少拿地的同時，一向低調的港資房企卻開始加碼內地房地產市場。業界人士表示，在過去幾年內地樓市過熱，信貸相對寬鬆的情況下，佔有本土優勢和對資本回報要求相對較低的內地開發商高價拿地，讓港資房企難有機會。現在信貸調控下，內房資金緊張，給予港資房企機會。也有專家指，這也反映出部分港資地產商在港地產成本高企的情況下，利潤收窄，開始將發展重心戰略轉向內地。

■香港文匯報記者 古寧 廣州報道

■港地產商過去一年在內地土地市場十分活躍。



提供添土儲機遇  
內房企銀根緊  
樓市調控

# 港地產商乘虛北上搶地



部分港地產商內地儲地情況

| 開發商     | 時間         | 內地儲地               |
|---------|------------|--------------------|
| 長江實業    | 截止2009年12月 | 土儲水平夠未來五六年發展用。     |
| 恒基地產    | 截止2009年12月 | 內地土地儲備約1,400萬平方米。  |
| 九龍倉     | 截止2011年6月  | 內地土地儲備為1,340萬平方米。  |
| 新鴻基地產   | 截止2010年3月  | 內地土地儲備約1,300萬平方米。  |
| 新世界中國地產 | 截止2009年12月 | 內地土地儲備約2,881萬平方米。  |
| 和記黃埔    | 截止2010年12月 | 土地儲備可建成約1,067萬平方米。 |

近期部分港地產商內地拿地情況

| 開發商    | 時間       | 拿地情況                                      |
|--------|----------|---|
| 和記黃埔   | 2010年12月 | 16.2億元奪下上海趙巷鎮特色居住區17號地塊。                  |
| 和記黃埔   | 2010年12月 | 31.8億元競得南京G53河西地塊，成河西總地王。                 |
| 新鴻基地產  | 2010年12月 | 擊敗保利、萬科，3.85億元拿下東莞石龍王屋洲村兩地塊。              |
| 嘉里集團   | 2011年1月  | 嘉里建設聯合體以13.6億元競得遼寧營口地塊。                   |
| 九龍倉    | 2011年1月  | 29.1億元競得蘇州吳中兩宗地。                          |
| 九龍倉    | 2011年3月  | 7.87億元價格拿下杭州余杭地塊。                         |
| 九龍倉    | 2011年3月  | 聯合世茂以44.72億元的價格拿下南京河西地塊。                  |
| 海峽建設投資 | 2011年3月  | 由新地非執行董事郭炳湘參股的「海峽公司」，以44.72億元投得南京市河西新城地塊。 |
| 九龍倉    | 2011年6月  | 將會德豐地產內房業務全部注入，包括佛山4個項目。                  |
| 恒基地產   | 2011年7月  | 集團表示未來會動用30億元至40億元增加土儲，主要為江蘇、浙江、遼寧等地。     |



■黎慶文

自去年開始樓市調控以來，尤其今年春節前，內地再推「新國八條」，加大了樓市調控力度，樓市再陷入觀望，土地市場也出現降溫，底價、低價成交貫穿整個土地市場。監控數據顯示，今年上半年全國130個城市成交樓面均價為1133元/平方米，同比下跌14%。其中，住宅類用地成交樓面均價同比下跌14%。而在溢價率方面，前6月內地130個城市土地成交溢價率為27%，較去年同期減少4個百分點，其中住宅類用地溢價率為19%，較去年同期減少18個百分點。

## 近一年積極購地增土儲

在內地地產開發商縮小投資、減少拿地時，香港開發商卻開始在內地搶地。尤其在中央「圍地」風頭略減後，2010年下半年，港資地產商開始在內地土地市場活躍。最新的一個案例是，廣州6月舉辦的經營性土地推介會，南豐集團一口氣「勾」下廣州南站由7宗地塊組成的綜合體項目，意向總價高達32.3億元，成為當日「勾出」地塊

中意向總價最高的項目。南豐中國常務副總經理司徒健向記者表示，希望分享高鐵經濟帶來的商機。而去年4月，司徒健曾透露，南豐集團下步有意轉攻住宅市場。而南豐的勾地，只是各大港地產商內地搶地的一個縮影。實際上，從去年下半年以來，在內地密集的房地產調控中，港商已開始頻繁在內地擴張，引起業內人士關注。和記黃埔2010年年報顯示，目前的土地儲備可建成約1,067萬平方米，以住宅為主的物業，其中97%的土地儲備在內地。九龍倉過去一年多次在上海、武漢、長沙及杭州等城市以高價競得地塊，合計支出近340億港元。

## 市場陷低谷 抄底好時機

DTZ戴德梁行廣州策略研究顧問部董事黎慶文向記者表示，在過去信貸相對寬鬆的情況下，內地開發商都高價拿地拿項目，讓港資地產商難有機會。目前土地市場價格相對便宜，而內地房企資金緊張，資金成本大幅上升，正好給港開發商抄底機會。大多港資開發商都是上市公司，融資渠道更多資金相對有優勢。同時，目前人民幣升值，擁有人民幣資產也是很好的配置。

此外，目前內地各級政府力推保障房，商品房市場土地供應將減少，或將推動商品房用地地價上漲，港

資地產商看到了這一機會。

## 港成本高 戰略重點北移

也有人士表示，港商相對成熟，也經歷香港地產市場的大風大浪，在內地市場低迷時進場，也符合港商一貫的反週期操作策略。中原地產華南（大深圳區）董事總經理李耀智則認為，此輪港資地產商土地市場抄底跟以往還有所不同，已顯現出向內地戰略轉移的趨向。以往港資地產商的重點均放在香港，內地份額相對較小，由於香港市場成本高企，利潤率降低，部分港大牌已將重心轉向內地。不過，黎慶文也指，港地產商目前兩地是不同的人在做，香港作為全球性的市場，還有一定的市場空間，仍會被港資公司作為重要的市場。

## 來自內地收入比重漸增

李耀智指，恒隆地產已表示未來幾年的重心將放在內地市場，根據其2010年年報，恒隆地產來自內地的收入佔45%，很可能是香港收入最後一次多於內地。太古地產也表示，香港市場開發利潤增長目前遠不及內地，太古地產未來5年的發展重心將轉至內地市場。九龍倉主席吳光正此前也指，目前九龍倉內地的資產佔整體資產的34%，希望在未來2—3年裡這一比例能達到50%。

目前，在緊抓一線城市的同時，港地產商更多關注內地三線城市機會。

# 緊抓一線城市 力攻二三線

在經歷了金融危機的低潮之後，港地產商開始在內地發力。和記黃埔在常州以12億元競得一地塊之後，從此便在內地土地市場銷聲匿跡，直到2010年底再次回到公眾視野。2010年11月26日，和黃在重慶以13.1億元拿下兩江新區一住宅地塊。隨後，和黃又在上海、大連及南京高價搶地，並在上海、南京拿下當地地王。一個月內，李嘉誠在內地土地市場上投入的金額就高達73.8億元。

業界人士表示，雖然和記黃埔並未透露在內地的土地儲備具體情況，從近期的拿地來看，除了一線城市之外，已加大了在二線、三線的拿地。除和記黃埔外，其他港資地產商也多有此戰略。一直被業界定位於「豪宅專家」的九龍倉此前也表示，公司在緊抓一線城市的同時，更多關注成都、天津、無錫、寧波、武漢及常州等城市。因為進入二線城市，各方面成本較低。而進入內地目一線的代價更加高昂，九龍倉會選擇性拿幾塊地。

## 佈局速度比內房商更快

恒基地產副主席李家傑此前也表示，目前恒基地產還未開發的土地絕大多數位於二三線城市，現時恒基地產手中一線城市土地開發完後，計劃淡出北京、上海等一線城市，轉向開拓二三線城市。李家傑指，目前內地一二線城市地價較貴，恒基地產未來在補充土地儲備時，會在地價較低且偏遠的三線城市進行物色。

業界人士稱，目前一線城市的優質土地資源已所剩不多，由於競爭激烈且成本也相對高。隨着經濟的發展，內地二三線已具有較大潛力而進入二三線市場可避免眾多房企的激烈競爭。這使得港商主要在一線城市傾力打造具有地標性的酒店和商業地產在內的頂級建築，對一般性的住宅已經減持。目前，港資地產在二三線城市的佈局速度和進度都比內地開發商快，等到一線城市相對飽和之時，也就是內地二三線城市的收穫期了。

## 港商戰略投資看長遠收益

內地樓市去年開始進行新一輪調控，今年春節前，推出限購等措，內地市場由此陷入觀望，儘管價格並未出現明顯的下滑，但是成交則是明顯的下跌。有知情人士透露，日前在內地博鰲舉行的房地產論壇的相關閉門研討環節中，開發商悲觀情緒較重，對房地產調控政策抵觸情緒較大。DTZ戴德梁行廣州策略研究顧問部董事黎慶文指，在這樣的市場中，港資高調拿地，或將成為內地市場的「解放軍」，給市場帶來活力。

## 上半年土地成交均價降兩成

該知情人指，目前多數中小房企資金鏈已經非常緊張，激烈的行業競爭、高額的銀行利息，外加房地產調控政策的進一步升溫，令不少房企「度日如年」，並預期將迎來新一輪洗牌。而上半年受樓市各種調控政策的影響，內地樓市成交下跌，導致開發商資金回籠緩慢，加息等宏觀措施也讓開發商市場預期降低，拿地熱情不高，讓內地整個土地市場低迷。中國指數研究院提供數據顯示，上半年內地130個城市土地成交均價同比下跌20%。

渣打銀行最近發表的中國房地產調查報告也稱，內地房地產當前仍處於低迷，大部分受訪的發展商預期未來3—6個月的調控將進一步收緊，加上市場新供應繼續增加，預期開發商未來或削價一至兩成，並集中於供應較多的二線城市。該行最近對內地六個二三線城市共30家開發商進行調查，當中大部分為非上市的開發商。

## 港企拿地或注入新活力

黎慶文指，港商此時進行戰略性投資，看中的是未來5年或者10年以上的收益。港地產商多是上市公司，資金相對充裕，融資渠道寬鬆，保證他們有充足的透支空間。至於投資的風險，相信他們都有香港樓市逆向操作的經驗，此時進場也是他們基於市場的判斷。因現時環境跟2008年金融危機不同，此次是政策調控，剛性需求總會釋放。尤其重要的是，在內地開發商觀望的時候，港資進場或將帶旺人氣，將市場盤活。



一線城市優質土地資源已所剩不多。

港地產成本高企，利潤率收窄，部分開發商將發展重心轉向內地。

## 港資內地多遇水土不服

港樓市成本高企，空間狹小，到內地拓展市場是必然選擇。由於內地與香港是不同的市場，香港公司對內地政策、客戶等如不夠了解，將影響到港商在內地的發展。業界人士則認為，由於該公司在內地仍按「港式思維」行事，或與有關部門溝通上存在問題，致該項目在地鐵接駁上與穗相關公司存在分歧，造成工程延誤施工。

## 集中一線主要為規避風險

太古地產廣州太古匯項目就是其中一例，進入廣州10年之後，廣州太古匯終於在2011年5月部分商舖試營業。在這之前，該項目已多次爽約。最近一次相關人士表示2010年亞運會前商場部分推出。儘管廣州太古匯方面稱項目進展緩慢的原因是設計上進行了調整。但業界人士則認為，由於該公司在內地仍按「港式思維」行事，或與有關部門溝通上存在問題，致該項目在地鐵接駁上與穗相關公司存在分歧，造成工程延誤施工。

業內人士認為，港資在產品細節、規劃設計、建材使用、戶型空間尺寸方面，還有配套

設施、營銷定價策略、現場銷售接待以及後期的物業服務，都有內地公司無法企及的地方。不過，產品環節卻不是港資地產的強項。中原地產華南（大深圳區）董事總經理李耀智指，受政策等影響，內地住宅開發與投資風險性往往大於香港，這也是之前大多港商主要集中在上海、北京、廣州等經濟發達地區的原因之一。

## 地塊未及時開發或被收回

李耀智認為，港資拓展二三線城市，需要融入當地社會。同時，也要建立一個適應當地政策、了解當地市場、懂得市場週期運作的專業團隊。此外，目前境外資金進入內地控制很嚴，導致資金流動變緩，或將影響到港商工程的進度。此前，像新世界中國地產等就因資金問題導致內地工程受阻。「尤其進入內地時間不長，項目回款還不充裕的港商，面臨的相關問題或將更大」。另一方面，內地對地塊開發有一定年限的規定，如果到時未有開發，地塊有面臨被當地政府收回的風險。