



限購、限貸、降價潮等近年一直困擾着內地房企，今年以來內地經濟放緩，更令內房企雪上加霜。面對資金壓力，陸續有公司「撈過界」及「撈過海」，除了拓展地產相關產業等熟悉業務外，個別甚至涉足金融、文化、零售、食品、能源、養老、娛樂乃至體育產業；實力與膽識兼具的，更跨越半個地球走出去「插旗」。在可見的未來翻開報紙，可能每個版面均能看得見內房企的身影。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

內房觀察系列

內房「撈過界」的表表者，不可不提近年動作頻仍的恒大集團（3333），旗下除地產業務以外，最為人熟悉的莫過於其足球隊。恒大2009年以1億元人民幣買斷廣州足球俱樂部全部股權，這支冠上內房之名的球隊，一度連續3年奪得中國足球超級聯賽冠軍，2013年更勇奪亞洲冠軍聯賽冠軍，令品牌隨球隊威名登上世界各地傳媒篇幅，並獲阿里巴巴以12億元人民幣購入50%權益。

購足球隊增知名度

除了足球，恒大又於2011年和2013年分別成立影視公司恒大電影和「恒大冰泉」礦泉水品牌。看準今年內地當局推出限制進口奶粉新規，集團亦於今年9月收購獲批註冊之一的新西蘭啡哇熊乳業，從而推出旗下嬰幼兒配方奶粉產品。及至10月，恒大與一間美國公司合作，擬斥資約12億港元認購本港上市公司以發展太陽能業務。

進軍文化旅遊產業

曾被《福布斯》評為中國首富的王健林，名下萬達集團近年亦不再局限於地產老本行，自2009年開始銳意轉型，大舉進軍文化旅遊產業，近年累積投資800多個項目，總投資超過3,000億元人民幣，堪稱內地文化旅遊產業大亨。

至於其他內房的橫向發展，主要圍繞地

產周邊產業，當中越秀集團自成立以來便走多元發展路線。

引入網絡金融促銷

自上世紀80年代成立以來，集團業務涵蓋地產、金融、交通基建、造紙、建材等。今年初越秀企業成功收購創興銀行，及至9月旗下越秀地產（0123）則與平安集團旗下的平安好房合作，引入網絡金融促銷去庫存。龍頭房企萬科（2202）同樣亦對網絡金融蠢蠢欲動，今年9月在蘇州推出「房產眾籌項目」，稱只要投資1,000元人民幣，就可獲得不低於40%的年度收益率，似乎藉此為網絡金融「試水」，並藉此切入分析市場購買力。

「養老地產」助去庫存

除了橫向擴展外，為地產項目增添附加值亦是近年趨勢，隨着內地人口老化加劇，加上養老院數量不足，有企業看準商機，「養老地產」概念應運而生。按照內地

內房涉足地產以外業務

集團	業務
恒大	足球、礦泉水、奶粉、太陽能、影視娛樂
萬達	影視娛樂、連鎖卡拉OK、旅遊城
越秀企業	金融、交通基建、造紙、建材
化德年	物業管理
萬科	金融
保利	養老

資料來源：綜合市場資訊 製表：記者 蘇洪鏘

業界公認的定義，養老地產指的是興建養老公寓和養老院項目，其核心在於必須提供「適老化」設計，在護理、醫療、康復、餐飲服務等多個方面均有配套。

市場資料顯示，目前已有至少30多家內房企正在拓展養老地產，總投資額超過1,000億元人民幣，例如上海綠地集團在江蘇昆山開發了「孝賢坊」，保利地產亦在相距不遠的上海發展「保利·西塘越」養老地產項目，近期開始預售。

內房涉足海外城市一覽

集團	地區
萬達	倫敦、馬德里、芝加哥、洛杉磯、黃金海岸、紐約
萬科	紐約、三藩市、新加坡、香港
復星	倫敦、紐約、東京、香港
綠地	悉尼、倫敦、紐約、濟州
碧桂園	吉隆坡、悉尼
雅居樂	吉隆坡
悉地國際	紐約
首都開發	紐約
鑫苑	紐約

資料來源：綜合市場資訊 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘



文匯插圖

■恒大足球隊為恒大集團在國際間打響了名堂。 資料圖片

分散投資減周期風險

實樓利潤雖然豐厚，惟在淡市之下交投乏力。學者及市場人士均指，內房拓展民生相關業務，可為高風險的地產本業起互補作用，減低經濟周期影響。

浸會大學經濟系副教授巫伯雄指，周期起落對樓市影響十分顯著，「世界多個城市的地產行業均面對這一問題」。故如發展商拓展民生業務，可為地產業務互補，其盈利將較穩定，受經濟周期影響較小。如恒基持有中華煤氣，新世界經營交通公共，均是分散投資的例子。

海外發展危機處處

巫伯雄續指，內房在早年好景時獲利不少，及至目前市況趨穩定，故謀求在海外尋求資金出路。不過他對內房拓展海外地產項目卻抱觀望態度，「始終是人家地頭，對當地的風險不了解，同時當地政府往往傾向支持本地企業，在海外發展金融、電訊亦很大風險」。他又認為，近期美國及歐洲個別國家經濟有好轉跡象，地產項目短否得法」。

中原集團主席黎明措則認為，企業發展需視乎資金是否充裕，以及其長遠策略，「要開拓新範疇並非易事，相信這亦未必會是趨勢」。他續指，目前多元業務的內房並不多，以恒大為例，旗下足球隊成功打響品牌，相信拓展其他業務有助延伸其品牌效應；至於其他公司，仍主要以發展地產相關業務為主，如物業管理和金融等。

樓市拖累 GDP 增長放緩

為遏止樓市泡沫，內地自2010年推出限購令，並先後擴展至40多個城市。及至近年樓市轉吹淡風，各地陸續傳出鬆綁的呼聲，自6月起內蒙古首府呼和浩特成為鬆綁「第一炮」，至今除北上廣深四個一線城市和海南三亞市外，其餘城市已「鬆綁」；今年9月人民銀行放寬限貸，進一步激發購買力。

數據顯示，內地三季度GDP同比增長7.3%，增幅按季回落，拖累經濟增長的最大因素是房地產投資迅速下滑；前9個月房地產開發投資同比增速只有12.5%。實際上，房地產行業是經濟的主要支柱產業，若將鋼鐵、家電和建築等與房地產相關的行業一併算上，房地產佔到整個GDP的一半。

年底或好轉 樓價料企穩

中原集團主席黎明楷形容，在政策市的大環境

下，內房今年首三季氣氛一直偏淡，新盤成交量一直偏下。另一邊廂，內房仍面對融資困難問題，在套現壓力下，樓市一度出現減價潮。雖然今年中起陸續有多個城市鬆綁限購令，惟交投量未見即時好轉；及至9月當局再放寬限貸，其「鬆綁」的效果方見顯著。「第二套房首期由六成大減至三成，無疑大幅減輕置業負擔，故鬆綁後市場需求量大爆發，個別城市如北京的成交量勁翻一倍。」

縱觀全國，各城市的樓市相當分化，北京、上海等一線城市的樓價高企不下；二三線城市個別新盤卻出現三成劈價。「杭州、常山，以至港人未必聽聞過的東北城市營口，其住房供應量過多，令樓價受壓。」黎明楷表示，展望去年底，政策放寬等利好消息下，內房有望向好，成交量將明顯好轉；由於不少發展商銷售仍未達標，故未必敢提價，相信樓價企穩。

內地「無肉食」過江展拳腳



■王健林名下的萬達集團近年不再局限於地產老本行。 資料圖片

在政策陰霾下，內地樓市前景未未明朗，新盤利潤不及過往可觀及穩定。個別內房決心當「過江龍」赴海外市場尋寶，足跡近年遍及東南亞、歐洲以至美國。

萬達384億進軍英國

一眾「過江猛龍」之中，由內地地產大亨王健林掌舵的萬達集團可謂涉足甚廣：今年初集團提出向英國投資最多30億英鎊（折合約384億港元），計劃在當地展開城市改造項目以及旅遊商業地產項目；及至6月就以2.65億歐元（約28億港元），將西班牙地標建築馬德里大廈收歸旗下。

萬達集團近期便曾來港推售首個海外住宅及酒店項目，位於英國倫敦九榆區，預計明年初正式動工，2018年竣工。發展商早前表示，明年擬至少推出西班牙馬德里和澳洲黃金海岸兩個住宅及酒店項目，美國芝加哥項目亦爭取於明年面市。

萬科頻購港地發展

另一內房龍頭萬科（2202）亦不遑多讓，其發展步伐可謂遠近通殺，去年初踏出進軍美國第一步，與當地發展商合作發展三藩市項目，預計涉資約6.3億美元（約49億港元）。今年2月，再以合作形式參與紐約曼哈頓列克星敦大道項目開發；同年，集團收購新加坡東部一個項目三成股權。

香港亦成為萬科拓展財源的渠道，去年初就夥拍新世界斥資34億港元收購荃灣西站地皮，正式進軍香港地產；今年4月則以8.6億港元買入灣仔地盤「添食」。

至於較冷門的日本亦見中國地產商足跡，今年8月復星國際（0656）藉收購公司購入東京花旗集團中心大廈。此外，復星集團亦於去年底斥資7.25億美元（約56億港元），收購紐約地標甲級商廈第一大通曼哈頓廣場（One Chase Manhattan Plaza），躋身紐約「土豪」行列。

翻查市場資料，包括鑫苑、綠地、悉地國際、首都開發、海航等企業目前均在紐約搶灘。而碧桂園（2007）、雅居樂（3383）等，就以東南亞地區如馬來西亞吉隆坡作為海外投資的橋頭堡。