內房觀察系列

內地樓市今年表現委靡，內房企在內地的發展遭遇瓶頸。為求發展，內房企紛紛「走出去」，在拓展歐美東南亞的同時，大部分更瞄準了與內地相連、文化同源的香港。2014年至少有10間內房企來港投地，數量按年激增近倍，參與競投的住宅/商業地多達18幅，不少內房企更屬首次在港投地，至今內房企已合共斥資約84億元買入3幅地皮，金額按年急升近七成，積極程度較一班「本地薑」有過之而無不及。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

內房企拓歐美東南亞 84億投港3地皮

過江龍

本報統計，今年至少有十間內房企活躍在港投地，參與競投18幅地皮，相比去年只得約5間內房企參與本港賣地，數量急增近倍。內房企今年亦進賬甚豐，暫時已買入3幅地皮，涉及投地金額共約84億元，相比去年內房企在港雖然亦買入3幅地皮，但所涉投地金額僅50.4億元，買地金額按年急升近70%。

保利奪啓德地最矚目

今年最矚目的一宗成交，為2月時保利獨資以39.2億元中標啟德發展區內最搶手的第1I區3號望海地盤，「砌低」一眾本地大財團，令市場譁然。世茂今年亦非常活躍，繼集團董事長許榮茂5月夥拍明發集團、英皇以逾27億元買入壽臣山道西豪宅地之後，許榮茂擔任主席的世茂房地產亦於10月時夥明發集團以18.3億元成功買入東涌第53A區酒店地。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，內地樓市近年出現供過於求的結構問題，相反香港樓市雖然未來供應趨增，但目前仍處於供不應求的局面，兩者相比下，不少熟悉香港市道的內房企自然選擇來港投資。甚或一些早年由香港到內地發展的老牌地產商，亦「回流」發展，以分散投資，減低內地投資房地產的風險。

內房企累積大量資金

翻查資料，今年來港買地的內房企中，不少屬新面孔，過去甚少在港買地，如富力地產、佳兆業、明發集團、保利等。事實上，內房企近年乘搭內地經濟高速發展的列車，累積大量資金，實力不能小覷。上述10間內房企中，就有5間為全國排名首十位的大型內地房地產企業。根據今年5月公布的《2014中國房地產上市公司測評研究報告》，萬科、保利、中海外、世茂、富力均榜上有名，其中萬科更連續第七年蟬聯綜合實力榜榜首，保利與中海外則分列二、三名。全國十大內房企餘下公司為恒大、龍湖、碧桂園、融創及潤置。

早年赴內地的本港發展商亦回流，漢國置業2000年到內地發展，但今年8月屯門兩幅地皮截標時，突然現身入標。漢國地產策劃董事李振彪當時表示，近期政府增加推地，令地價回到合理水平，樓價亦趨穩定，故10多年後決定「重返香港地產市場」。

屢敗屢攻超大型地皮

內房企今年在港有份競投的土地，不少屬超大型、投資額高昂的項目，如港鐵大圍站項目、啟德發展區內的土地、荃灣楊屋道地皮、大埔白石角科進路地皮等，投資額動輒數十億元，大圍站項目更可能要過百億元。過去一直由大財團壟斷的超大型地皮市場，今年加入一班生力軍。

值得一提的是，十大內房企中，大部分發展商仍然「食白果」，其中合景泰富今年參與競投8幅土地，於一眾內房企中最為積極，但仍未見寸進；排第二的世茂競投6幅地，中標兩幅；萬科及保利分別曾競投4幅土地，但萬科亦未有進賬，不過萬科在今年4月曾以8.6億元向金朝陽購入灣仔聯發街舊樓發展。其餘富力地產、佳兆業、漢國置業、越秀地產等今年暫亦未見斬獲，但可以想像未來日子勢必成為賣地場上的「黑馬」。

內房企來港投地五大原因

1. 內地樓市出現供過於求的結構問題，投資乏前景，來港發展可以分散投資；
2. 視香港為「踏腳石」，汲取經驗後，再將目光放在外國市場；
3. 香港地價下調，大型發展商出價謹慎保守，其他財團得以入場買地；
4. 香港樓市穩定，即使未來供應上升，但需求存在，大起大跌的機會較低；
5. 兩地貨幣匯率有差距，在香港發展地產業務的邊際利潤上升。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

始於香港 邁向國際

內房企近年不斷擴展其業務到海外市場，其中萬科就到美國及新加坡發展業務；復星國際亦走到日本及紐約發展；碧桂園、雅居樂走到東南亞地區如馬來西亞吉隆坡等。業界人士指，內房企走到國外發展須要累積經驗，香港是國際金融中心，樓宇買賣法制健全，來港發展可說是內房企踏出「國際化」的第一步。

萬科積極進軍國外市場

多家內房企早已視香港為進軍外地的「橋頭堡」，其中萬科作為內地最大的住宅物業開發商，就選擇在今年6月由內地B股市場轉到香港，以H股形式上市。集團總裁郁亮曾明言，萬科轉為H股後會擴充海外業務，並加快「國際化」進程。

事實上，萬科近年已積極進軍國外市場，去年初就踏足美國與當地發展商合作發展三藩市項目，涉及投資額約6.3億美元（約49億港元）；今年2月再以合作方式參與紐約曼哈頓列克星敦大道項目的開發。其他國家亦見到內房足跡，復星國際去年底以7.25億美元（約56.55億港元）買入紐約第一大通曼哈頓廣場，碧桂園、雅居樂等就以東南亞地區如馬來西亞吉隆坡作為海外投資的重心。

高力國際一份數據顯示，去年內地對外房地產投資總額接近160億美元，今年前8個月，這一數字就已經高達85億美元；6年前，內地對外房地產投資規模還只有約7,000萬美元。仲量聯行早前發布的數據亦指出，上半年中國海外房地產投資總額較去年同期增長17%，達到54億美元，住宅項目投資總額較去年同期飆升84%，達到15億美元。倫敦成為中國投資者最青睞的城市，投資額高達2,311萬美元。

■今年中國房地產上市公司測評當中，萬科蟬聯綜合實力榜榜首。 資料圖片

■啓德發展區全貌。 資料圖片

揀啱戰場 小財團撼贏大孖沙

除一班內地「過江龍」來勢洶洶外，本港的中小型地產商近年亦非常積極買地，雖然於港鐵或市建局的大型項目上仍然無法與大型地產商匹敵，但在政府賣地場上則「贏成條街」。本季度內政府官地暫時推出9幅，6個「大孖沙」中只得新鴻基地產、信和置業有進賬，買地金額僅17.81億元；中小財團（包括內房企）囊括其餘7地，金額共涉84.31億元，遠遠拋離「大孖沙」。

港府增供應 各區地價瀉

業內人士指，港府近年大力推地，預期未來供應將大幅上升，加上加息周期臨近，導致各區地價急瀉，大埔白石角一帶最平每呎樓面地價僅3,300元，屯門樓面地價每呎更跌至2,000元以下。地價大幅回落，吸引一眾蟄伏已久的中小型地產商、資深投資者出動搶地。

8月截標的屯門仁政街地皮，吸引資深投資者「物流張」、「鞋王梁」梁日昌、馬亞木、百旺都集團、大鴻輝等參與競投，截標當日收到27份標書。另外，新加坡財團鴻福實業、盈信控股、盛洋投資（控股）、佳明集團、培新控股、結好控股、有利集團等多間過去少有在港買地的財團，今年亦頻頻出動搶地，投地意慾高漲。

雖然六大財團於競爭激烈的官地上敗興而歸，但港鐵及市建局的大型住宅項目則全數成為其囊中物，盡顯財力之雄厚。資料顯示，新世界於10月買入港鐵大圍站項目，可供應多達2,900伙；另外，新地今年4月買入港鐵日出康城第4期，可供應1,600伙，信置亦夥拍華置在9月購入觀塘市中心重建項目第二、三區地盤，提供約1,700伙。

內房企今年在港買地一覽

萬科(香港)

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：港鐵大圍站項目、粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界、啓德第1I區3號地盤、市建局馬頭角區新山道／炮仗街地盤

世茂房地產*

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：港鐵大圍站項目、壽臣山道西與黃竹坑徑交界、啓德第1I區3號地盤、荃灣楊屋道地皮、東涌第53a區酒店地、尖沙咀中間道15號

買入土地：壽臣山道西與黃竹坑徑交界地皮（合資）/成交價27.08億元、東涌第53a區酒店地（合資）/成交價18.3億元

明發集團

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：壽臣山道西與黃竹坑徑交界、東涌第53a區酒店地

買入土地：壽臣山道西與黃竹坑徑交界地皮（合資）/成交價27.08億元、東涌第53a區酒店地（合資）/成交價18.3億元

保利

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：啓德第1I區3號地盤、啓德第1I區1號地盤、啓德第1I區2號地盤、啓德第1H區3號地盤

買入土地：啓德第1I區3號地盤（獨資）/成交價39.2億元

中國海外

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：啓德第1H區3號地盤

富力地產**

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：港鐵大圍站項目

合景泰富

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：啓德第1I區3號地盤、大埔白石角科進路地皮、啓德第1H區3號地盤、啓德第1H區2號地盤、馬鞍山馬錦街地皮、屯門仁政街地皮、筲箕灣愛勤道與愛德街交界地皮、西貢碧沙路與清水灣道交界地皮

佳兆業

曾入標競投土地（包括獨資/合資）：港鐵大圍站項目、大埔白石角科進路地皮

越秀地產

曾入意向：市建局兩個深水埗地盤，合共914伙

註：*包括世茂房地產董事長許榮茂私人投資

**包括公司董事長李思廉私人投資

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港地保值抵買 內房企爭崩頭

學者分析

內房企今年大舉來港投地，專家分析有五大原因。經濟學者關焯照表示，香港樓市供應有限，尤其港島區更是一地難求，未來供應將集中在新界區，樓價出現大跌的機會不大，內地財團買入土地相對有保證。反觀內地市場，現時正出現供過於求的局面，下跌趨勢已經出現，相對香港市場，內地樓市變得不穩定兼無利可圖。

關焯照指出，今年香港樓市特別多內地財團進場，原因要追溯到近年內地樓市出現泡沫，令中央推出限購、限貸等措施調控，直接令內地樓價下滑。樓價見頂，由三四線城市蔓延至二線、甚至最近一線城市樓價亦下跌，於內地買地建屋變得愈來愈無肉食。其實本港早已有內地財團發展房地產，如中海外等，香港一直是內房企投資的一個重要地方。

入場門檻降 搶灘好時機

對於今年特別多內地財團、中小型地產商搶地。他指今年地價下跌，發展商入場門檻下降，令買地的利潤提高，因此多幅土地出現「爭崩頭」場面，特別位置優質的土地，又或者投資額細的迷你地。

他又提出另一看法，認為後市土地供應量不斷上升，數年後供應將「爆燈」，來港買地變成「早買早享受」，早點進場，便可以更有效把握市場脈搏，選擇賣樓的時機；愈遲買地，則愈要受制於樓價下跌的現實。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指，過往數年大型地產商看好後市，且手持大量資金準備投地買土儲，往往願意出高價搶地；內房企對香港樓市較不熟悉，成本控制較差，出價難與本地財團比較。不過，經過近年多輪消化，加上後市供應上升出現逆轉，大財團於投地時變得審慎卻步，政府調低地價時，造就一眾內房企搶灘的好機會。

汲外闖經驗 借港跳出去

內房企湧港投地，除了香港樓市投資價值高外，亦有公司的策略部署。潘永祥認為，內房看重香港為國際城市，法制健全，且需求大，樓市出現大起大落的機會輕微。另外由於地理位置毗鄰內地，內房企若希望將業務擴展到外國，香港自然成為跳出去的踏腳石。再者，賣樓經驗要累積，估計不少內房企急欲投地，令出價變得更進取。

雖然內地樓市出現下滑令資金南下，但潘永祥指投資在於「計數」，只要內地土地價格亦出現大幅度下調，始終內地發展大，相信部分內房企屆時又會「重返」內地，個別中小型的內地財團或許只視香港市場為一個短暫的過渡性投資。

過去4財年官地成交一覽

財政年度	2010-11年	2011-12年	2012-13年	2013-14年	2014-2015*
賣出住宅官地	11	27	24	35	9
大型地產商**					
投得地皮	6	12	11	11	2
投地金額(億元)	317.79	384.94	243.852	210.94	17.81
佔總金額比例(%)	76.37	76.46	43.55	42.9	17.44
中小型地產商(包括內房企)					
投得地皮	5	15	13	24	7
投地金額(億元)	98.35	118.5	316.02	280.78	84.31
佔總金額比例(%)	23.63	23.54	56.45	57.1	82.56

*截至11月數據 **包括新地、長實、恒地、新世界、信置及會德豐

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂