中資年500億買地掃商廈

港便利融資相助 百億巨刁增

灣仔寫字樓連環出現百億元成交，買家均為內地財團，令市場譁然。同時，近年港官地標售內房蹤影漸見頻繁，出手亦漸見大手筆。據本報初步統計，投放在本港地產市場的內地資金1年內已逾500億元（見表），將中資湧港之勢推向新高峰。業界指，本港融資相對方便，同時內地經濟放緩，資金投放海外可平衡風險，預計未來中資來港買物業動作越趨活躍。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

中資出海 系列

內地經濟放緩，資產市場波動，中資頻頻出走謀求出路。去年11月恒大以125億元鯨吞華置位於灣仔的美國萬通大廈全幢，呎價高達3.6萬元，造價及呎價均刷新全港商廈新高紀錄；事隔3個月再現「百億巨刁」，位處同一街道的大新金融中心由光大控股，以100億元承接。

出海平衡內地經濟風險

在商廈市場之外，內房商無懼本港成交低落的住宅市場，密鑼緊鼓吸納土儲，日前標出的何文田常盛街地王就有4家內房商參與競投，包括萬科、世茂、碧桂園、中信，而項目最終由具濃厚內地資金背景的高銀金融投得。而在半年前，大窩坪延坪道地皮則由世茂以70.2億元投得，亦為市場所矚目。總結過去12個月中資所掃入的本港官地及全幢商廈，共計涉及金額逾500億元。

萊坊高級董事和估值及諮詢主管林浩文認為，不少在港買地及購入全幢物業的中資企業均已上市，融資相對方便；加上香港屬中國境內，文化較為相近，是中資「走出去」的熱點之一。值得留意的是，內地經濟漸見放緩，市場普遍預計今年增長下探6.5%，內地企業將資金投往海外可視為平衡風險的策略。預計未來核心區甲級商廈租賃市場，中資仍是主要動力，佔比將提升至三至四成。

中資租務需求帶旺租金

仲量聯行最新公佈的全球寫字樓租金指數顯示，中資企業的租務需求帶動本港甲級寫字樓租金於2015年上升13.3%，升幅為亞太區之冠，位列全球95個主要寫字樓市場第9位。來自中資企業的租務需求仍然穩定，尤以中環為甚。在港開設業務的中資企業仍屬有限，預期中資企業於2016年將會在港繼續擴張，中環租金可望再上升5%至10%。

戴德梁行的報告指，內地機構對收購本港寫字樓物業展示出濃厚的興趣，有望繼續為售價帶來支持。另一方面，大多數甲級寫字樓都是由本地地產商所持有，甚少出售位於核心區的物業，因此預料中資只能把目光放在邊線區和非核心區。

內房商成賣地場生力軍

對於近年內房商積極來港投地，中原地產測量師黎堅輝指，內房商出價進取，並成功奪得多幅地皮，當中不乏規模較大的市區豪宅地。同時，亦有中資房企與本地發展商合組財團投地，反映不論內房商或本地發展商，投地意慾仍高，對後市仍有一定信心，合組財團可分散投資風險，相信中資房企來港投地將漸成氣候。

近年中資吸納海外物業個案

項目	涉及金額	買家	時間
北海道TOMAMU星野度假村	183億日圓	豫園商城	2015/11
悉尼及墨爾本9幢商廈	24.5億澳元	中投	2015/7
紐約巴卡拉酒店	2.3億美元	陽光保險	2015/7
米蘭Palazzo Broggi	3.45億歐羅	復星國際	2015/7
波士頓商住項目	5億美元	中國人壽、中國平安美國鐵獅門合資	2015/4
紐約第五大道717號寫字樓樓面	4.15億美元	安邦保險	2015/3
倫敦Tower Place	3.27億英鎊	中國平安	2015/1
倫敦Milton Gate	1.98億英鎊	泰康人壽	2015/1
美國曼克頓1幢商廈	近6億美元	中國銀行	2014/12
悉尼喜來登公園酒店	4.63億澳元	陽光保險	2014/11
紐約華道夫酒店	19.5億美元	安邦保險	2014/10
倫敦10 Upper Bank Street	7.95億英鎊	中國人壽	2014/6

資料來源：綜合市場資訊 製表：蘇洪鏘

去年至今中資在港吸納地皮

	地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面呎價(元)	中標財團
1	大窩坪延坪道以北	632,385	70.2	11,101	世茂
2	何文田常盛街	586,035	63.8	10,887	高銀金融
3	屯門第56號掃管笏路	841,745	38.2	4,538	萬科
4	大埔荔枝山山塘路	1,152,824	21.3	1,848	中國海外
5	屯門青山公路青山灣段	114,604	17.3	15,095	保利
6	深水埗福榮街	307,388	13.06	4,249	萬科

近12個月中資在港掃入全幢商廈個案

	項目	總樓面(方呎)	造價(億元)	呎價(元)	買家
7	灣仔美國萬通大廈	345,426	125	36,187	恒大
8	灣仔大新金融中心	400,571	100	24,964	光大控股
9	紅磡One HarbourGate西座	393,000	58.5	14,885	中國人壽(海外)

共涉及金額：507.36 億元

資料來源：綜合地政總署、市場消息 製表：蘇洪鏘

國策鼓勵 海外併購增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年中國經濟增長放緩，內地企業出海掃貨力度有增無減，以雷厲風行之勢向海外市場「插旗」，當中不乏地標建築，手筆之大讓市場咋舌。而內地當局對企業資金限制放寬亦推使越來越多中資走出去，中資在環球金融市場的影響力正逐漸擴張。有統計指去年中資企業在境外的房地產投資總規模可能超過200億美元（約1,560億港元）

掃貨目標不乏地標項目

資本市場的焦點近期一直離不開中國資金，去年7月，中投公司舉資24.5億澳元（折合約140億港元），從澳洲地產公司Investa手中鯨吞位處悉尼和墨爾本的9座寫字樓，刷新澳洲歷來最大額的物業成交紀錄。

其他將業務擴展至海外的民企在海外買樓買地皮多不勝數，當中不乏地標項目。復星國際去年中斥資約3.45億歐羅（折合約30億港元），收購意大利米蘭具有百年歷史的百年商廈Palazzo Broggi；同系的豫園商城則在去年11月，以183億日圓（折合約12億港元）買下日本北海道一個著名的滑雪度假村。

有國際物業機構統計， 2015年全年中資企業在境外的房地產投資總規模可能超過200億美元，當中以內險企業的購買慾至為熱衷。究其原因，可追溯至自2013年前後，中國有關監管機構陸續放寬保險公司向境外地方投資的限制，而且容許企業調高投資基建和房地產項目比例至兩成。政策出台後，內險企業群起掃貨，可謂件件矚目，其中安邦保險在2014年斥19.5億美元購入紐約地標建築華道夫酒店，一舉登上全球單一酒店成交最貴紀錄。

■米蘭Palazzo Broggi 網上圖片

事實上，中資在全球各項領域的擴散可謂無孔不入，藉着併購以幾何級數擴張。據ING銀行數據顯示，中國企業去年海外併購規模已達1,000億美元，創歷年新高。而據美國金融數據公司Dealogic上月中公佈的統計，今年不足兩個月中資企業在海外併購金額已達750億美元，按年升10倍。

中企藉着併購加速壯大

而更重要的是，中企還藉着併購加速壯大。如萬達集團上周五公佈，旗下AMC娛樂控股公司擬斥11億美元(約85.8億港元)全現金收購卡麥克院線（Carmike），收購完成後，兩間分別為美國第二大和第四大的連鎖電影院將合併成為全球第一大院線。

資深測量師陳東岳新近指，雖然外國很多國家經濟不景，資產價格相對便宜，但中資收購外國產業亦並非一帆風順，不時遇到被收購方的國家政治阻撓，當中涉及機場、古蹟等。惟內地投資機會相對較少，中資「走出去」勢將持續。

北水出海尋高回報

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）目前內地經濟低增長及資產市場波動的情況，亦加快內地資金出海尋求穩定或更高回報的步伐。自去年起內地經濟陸續出現增長放緩的警號，先後出現股市插水、人民幣貶值，而全年增幅亦脫離「保7」並步入「6時代」。據中國國家統計局數據顯示，去年國內生產總值（GDP）較2014年增長6.9%，錄67.67萬億元（人民幣，下同），較2014年的增速下降0.4個百分點，這亦是自1990年以來中國GDP增長首度跌穿7%。

內地低增長成為新常態

而2月份中國製造業採購經理指數（PMI）為49%，按月跌0.4個百分點，創2011年11月以來新低，連續7個月低於50枯榮線，反映當前經濟增長仍存在下行壓力。

至於國家經濟陸續放緩被視為大勢所趨。本月初國家信息中心預計，在投資減速、工業表現下滑、實體經濟不振、金融業增長放緩的影響下，今年首季GDP增速將進一步跌至6.5%左右，但不會出現「硬着陸」和全局性系統性風險。內地經濟發展當前將面臨人民幣貶值及資本流走加大金融風險等問題。

該機構指，人民幣過快貶值、資本流出與內地股市波動形成惡性循環，壓縮貨幣政策操作空間，限制央行採取減息、降準等措施，有可能使貨幣市場利率上升，引發債市風險，還會令企業海外負債成本增加，可能造成部分企業出現短期償債風險。

資產市場波動影響回報

內地經濟的隱憂亦從股市反映出來。去年A股先在4月迎來大牛市，卻於6月急轉直下，及至今年初仍未見好轉，短短4日內兩度觸發熔斷機制，令今年1月1日開始實施的機制推出短短7日便要叫停。而往年一直走強的人民幣，亦自去年8月起兌美元累跌約6%，令資產市場波動。

國家統計局今年初指，中國股市波動會對經濟有影響，但相信程度有限，對股市運行仍有信心，又指內地經濟仍屬中高速增長，人民幣不存在貶值基礎。人民幣貶值可能加劇資本外流，亦會影響國際化進程，但目前弱勢主因是美元走強及內地經濟有下行壓力。

席捲歐美 殺入中東

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）海外物業除了被財力雄厚的內地企業所覬覦，亦獲內地個人投資者所青睞，除了傳統的歐美熱門地區，新近更涉獵至中東地區，從而推高不少大城市的樓價。不少投資者憧憬新的政治及經濟環境，以爭取更高的回報。

憧憬新政治及經濟環境

據路透社報道，在這些中國地產投資者中，有購買住宅的富人和私募股權基金，也有在當地成立合資公司進行地產項目投資的企業和基金公司。「人們在新興市場投資，以獲取更高收益、更低價格和更大的資本升值。」有海外物業顧問機構指：「一些人投資是為了度假，或者是考慮到當地良好的經濟以及政治前景，譬如迪拜將主辦2020年世博會以及緬甸領導人更替，就是投資者在這些新興市場投資的其中一些原因。」

據迪拜有關數據顯示，去年中國投資者成為杜拜地產的第7大買家群體，在頭9個月共投資達4.63億美元，較2013年全年投資額3.54億美元急飆三成。另邊廂，去年中國機構在紐約與悉尼的地產投資，分別接近60億美元和40億美元，高於一年前的12億美元和35億美元。

學生公寓成投資客新寵

路透社報道又指，學生公寓目前亦正吸引着中國投資者。有倫敦的投資公司指，有些人甚至沒實地看過就出手，而在曼徹斯特，去年學生公寓的租金收益率為8%左右，資本增值為10%左右。