

郵儲行傳 358 億買中環中心

經紀佣金 7 億

長實：不評論傳聞



中環中心小資料	
地址	皇后大道中99號
落成年份	1998年
高度	350米
層數	80層
佔地	10萬方呎
寫字樓樓面	逾140萬方呎
車位	逾400個

資料來源：長實集團官網

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實地產（1113）旗下中環中心再次傳出已售消息。內地多個新聞網站昨日傍晚突然瘋傳中環中心以358億元售出，買家為中國郵政儲蓄銀行（下稱郵儲行）（1658）。本報向長實方面查詢，發言人回應：「時不時都有咁樣的傳聞，不再作出評論。」業界指，若成交屬實，勢成本港歷來最高單價商廈成交，打破灣仔美國萬通大廈125億元易手紀錄，刷新中資在港購買資產的紀錄。

據內地多個新聞網（包括新浪財經、搜狐財經、鳳凰財經）消息，是次消息來自深圳地產經紀圈子，指來自「深圳中原地產經紀人羅中易今（昨）日晚間8點左右提供的資料顯示，香港中環中心應該是已經確認成交了。最終的買家是中國郵政儲蓄銀行，358億港幣的成交價也刷新了香港樓市單筆交易總價的最高紀錄！」交易若屬實，按照買賣雙方各收1%佣金計，促成這筆交易的經紀佣金將超過7億元，假設公司拆佣七至八成，代理仍有1.4億元至2.1億元「落袋」。

本報昨日致電長實查詢，發言人初時聽聞項目售出的消息亦感愕然，其後回覆本報：「時不時都有咁樣的傳聞，不再作出評論。」惟其並未斬釘截鐵地否認相關消息。

中資再破商廈成交紀錄

市場分析人士指出，面對人民幣貶值，今年中資不斷來港購買資產，如早前恒大地產以125億元買入美國萬通大廈及光大控股斥約100億元購買灣仔大新金融中心，如郵儲行等中資再來港買商廈，不足為奇。事實上，除寫字樓外，私人住宅，甚至實地場上都屢屢見到中資的身影。翻查資料，此前本港最大金額的商廈成交，為上述灣仔美國萬通大廈的成交，而今次中環中心極有機會刷新紀錄。

消息由內地地產界傳出

港人或許對郵儲行較為陌生，其實它為中國第五大銀行，公司於今年9月28日在港上市，為今年最大型新股，H股淨集資額566億元。郵儲行與李嘉誠其實早已結緣，長和（0001）主席李嘉誠早前連同他創辦的3個慈善基金會，以及長子李澤鉅大手入股，已持有11.62%郵儲行H股權益，總值約相等於108億元。

拆售。代理稱，物業現時空置率低於3%，平均呎租約70元。另值得注意是，其頂層79樓全層在今年6月由原業主Excel Fine Holdings以5億元賣出，買家為中資企業，按成交呎價3.78萬元計，創全港分層商廈新高。

其實，中環中心今年中環開始已多次傳出放盤及易手的風聲。首先於本年6月初，市傳長實以意向價200億元放售中環中心75%業權，惟長實否認傳聞。至9月，再市傳出亞騰資產管理（ARA）有意以373億元購入該物業75%業權，長實執董趙國雄當時回應，一向有不同潛在買家洽購。換言之，長實已承認有財團正洽購中環中心。近月則傳中資越秀集團或有關人士擬出手接貨。事實上，過去一段時間已多次傳出有工商銀行及光大集團等中資有意洽購。

長和頻沽貨 3年套千億

值得留意的是，長和系近月剛出售上海陸家嘴世紀匯廣場套現230億元，今次若再沽出中環中心，過去3年來集團在出售大宗物業上套現約1,000億元。

郵儲行9月在港上市集資不久，隨即傳在港進行大手收購行動。左二為董事李國華。資料圖片

曲線入股郵儲行 李嘉誠早有盤算？

李嘉誠早前曲線入股中國郵政儲蓄銀行（1658），頓成市場焦點。這次，換成李嘉誠「送」了份「禮物」給郵儲行，被傳收購多次的中環中心似乎終於找到了買主。旁觀者不禁疑問：這算禮尚往來，還是李嘉誠早有盤算？

於郵儲行上市後，李嘉誠基金會9月29日宣佈，李嘉誠、李澤鉅及旗下3個慈善基金會，通過認購股票掛鈎票據（ELN），購買郵儲銀行H股11.62%的股份，按當日收盤價計算，市值達到108億元。何為ELN？簡單說，就是一個「早滙保收」的投資—在到期日前，股票價格低於或等於行使價，就可以從中賺取利息；若高於行使價，就能以行使價買入股票，以此作中長線投資。有業界人士猜測，李嘉誠購買的ELN肯定有「優惠」，息率可能較低，但防守力強，基本坐享收息。

由於李嘉誠許久未有再入股上市國企，故市場

對消息頗感驚訝，而昨日爆出的消息，似乎可以解答不少人心中的疑問。長和（0001）發言人當日表示，在郵儲行上市前，集團就已經決定投資，李嘉誠視為長線投資。如今，郵儲行買入中環中心若屬實，兩筆交易更似是「一籃子」交易。對郵儲行而言，用股票收了李嘉誠逾100億元資金，現以358億買入中環中心，一來一回只需動用約258億元，成本大減。在昨日發出李嘉誠賣樓消息的微信號「樓兔子」就認為：「房產換股權+現金」交易。

「房產換股權+現金」交易

郵儲行是內地僅次於四大行（工、農、中、建）的第五大銀行，於今年9月28日在香港H股上市，所得款項淨額約為566.27億元，為今年以來全球規模最大的IPO，上市價4.76元，上周五收市價4.18元，較上市價跌0.58元或12.2%。

記者 周曉菁



中資去年至今大額甲廈成交一覽

項目	中環	灣仔	灣仔	紅磡	紅磡
	中環中心	美國萬通大廈	大新金融中心	One HarbourGate 西座	One HarbourGate 東座
成交額(億元)	358	125	100	58.5	45
呎價(萬元)	2.9	3.6	2.5	1.5	1.6
涉及業權	75%	100%	100%	100%	100%
購入日期	傳本月成交	2015年11月	2016年2月	2015年11月	2016年7月
買方	郵儲行	恒大	光大控股	國壽(海外)	祥祺集團
賣方	長實	華置	爪哇控股	會德豐	會德豐

中原：十大屋苑半數捧蛋

帝景峰面積962方呎單位，連車位以1,750萬元成交。資料圖片



香港文匯報訊 特朗普意外勝出美國總統大選，市場預期會為全球經濟帶來影響，加上港府早前突然加辣，雙倍印花稅劃一調升至15%，雙重打擊下，剛過去的周六日十大屋苑成交續陷低迷。綜合四大代理行統計數據，分別僅錄4至10宗成交。其中，中原及港置更有半數屋苑零成交。與此同時，一手過去兩日成交只得25宗，按周跌近80%。

中原統計顯示，十大屋苑上周末交投低位橫行，錄得9宗成交，較上周僅多出2宗，當中半數屋苑捧蛋收場。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府早前突擊加辣，為樓市增添不明朗因素，觀望氣氛籠罩市場，整體交投步伐明顯放慢，個別二手業主見狀，陸續減價吸客，放盤才獲承接。預計買賣雙方均需消化新措施帶來的影響，二手交投將持續靜局。

據美聯統計，剛過去的周末兩日，其十大藍籌屋苑合共錄10宗成交，按周升2宗，情況較前周末加辣後有好轉，惟零成交屋苑仍有4個。至於按15大屋苑統計，上周末錄得約13宗成交，按周增加62.5%。

換樓客審慎礙盤源供應

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府加辣後，二手睇樓量較10月積極氣氛相差甚遠，部分有意換樓之業主沽貨心態趨審慎，窒礙盤源流通。不過，亦有部分睇樓客叫加辣後出動搵筍盤，趁現時競爭較少，業主叫價軟化，希望以較合理之價

格入市，近期不少造價較出招前有回落。

港置：業主「轉賣為租」

至於港置行政總裁李志成表示，現時買賣雙方均持觀望的態度，普遍業主只提供有限度的議價空間，部分更出現封盤及「轉賣為租」的情況，令市場的「盤荒」情況更為嚴峻，窒礙二手交投及流通量，再加上部分發展商開始為新盤推出抗辣稅優惠，吸去買家注意力。他預料短期內二手交投將處於「冰封」狀態，樓價或跌約半成。

帝景峰凶宅鄰居易手

另外，市場消息指，筆架山帝景峰帝景軒3座中層E室，實用面積962方呎，連車位以1,750萬元成交，呎價約18,191元。原業主於2009年3月以953萬元連車位買入，至今7年多賬面賺約797萬元。

成交單位樓上為凶宅，2007年12月一名何姓富家子，疑因平安夜慘被女友拋棄，終難忍情傷於浴室用電線吊頸自殺。

一手25成交跌近80%

二手交投疲弱，一手亦不遑多讓，反映整個樓市交投跌至近月最低位。昨日為政府加辣後的第二個周末，市場入市意慾顯得更低，過去兩日一手成交只得25宗，較上周122宗大跌近80%，相比加辣前一周的300宗更大跌92%。剛過去周末日最多成交的新盤，為貨尾盤元朗朗屏8號，但亦只是售出6宗，排第二多的AVA 55周末只錄4宗成交。

特朗普未必利淡港樓市

置業錦囊 國森地產集團董事 許駿森

這次美國總統大選終於結束，特朗普爆冷門登上美國總統寶座，奧巴馬挺身支持希拉里，以為是打氣，其實變成希拉里的負債資產。希拉里被標籤為奧巴馬的延續，令美國平民畏懼。

8年來，普京看不起奧巴馬，連菲律賓總統也看不起奧巴馬，粗言辱罵他的母親。這就是奧巴馬8年的外交成績。奧巴馬8年來，無法消除種種針對美國的欺凌和世界和平的威脅，就連美國黑人做了總統，最終也是白警殺黑人結局。美國人今天醒覺了，選舉結果證明美國人需要的不是慈母，而是一位狂人帶領他們。這結果到底會對中國在政治、金融市場和經濟有什麼影響？

中國內外壓力勢大減

特朗普多次強調會調整美國的全球戰略，這調整會令中國在南海的壓力大減。因為自奧巴馬上台後，他推行了亞太戰略，海陸兩方給了中國很大軍事壓力。現在在特朗普主張從海外撤軍，放棄亞太戰略，所以他上任總統後，料會令中國戰略壓力大減。

在金融市場方面，由於特朗普認為強勢美元將傷害美國經濟，弱勢美元才能振興出口，刺激經

濟增長，所以主張推後加息計劃。當美國維持低息環境時，在長期來說，會使全球股市市價傾向上升。另外，弱美元使人民幣貶值壓力減弱，中國資金外逃情況將得以紓緩。美元走低，更會使商品油價向好，對中國煤炭及銅鋼公司的業績有支持。

經濟出口方面，雖然特朗普表明會針對中國出口，有機會加稅令中國出口需求下降，但若果美國實行保護主義，相信影響不單是中國，還有其他國家，例如TPP上的加拿大、墨西哥、南美等傳統美國貿易夥伴國家。如果中國與這些國家在貿易位置上連成一線，筆者認為中國必定能在這些國家中找回在美國失去的市場，最終不但沒有損失，中國更可能加大出口額，從中得益。

加息慢步 樓市看升一成

最後筆者相信，美國加息是必然的事，但隨着特朗普的上台，加息步伐明顯會減慢。香港樓市會因弱美元和低息環境的持續，處於高位一段時間。未來一年，筆者認為樓市有機會再上升10%。筆者覺得眾多香港發展商仍是看錯市、沽錯貨、坐這山、望那山，最後進退失據。

十大屋苑過去周末日成交			
代理行	上周	前周	變幅
美聯	10宗	8宗	↑2宗
中原	9宗	7宗	↑2宗
利嘉閣	7宗	6宗	↑1宗
港置	4宗	6宗	↓2宗

消息來源：綜合各代理資料