



**港鐵黃竹坑站1期項目**  
成交價46.84億元；每呎地價8,119元



**鴨脷洲利南道住宅地**  
成交價168.56億元；每呎地價2.21萬元



**啟德第1K區3號地盤**  
成交價88.37億元；每呎地價1.35萬元

# 地王燒熱樓市 摸頂風險大增

## 新盤兩月沽2700伙 置業者宜防轉向



鴨脷洲地皮以創本港賣地金額紀錄的168億元賣出，震撼全城。地王效應下，一手二手火承「瘋」勢，紛紛封盤加價。在二手樓價屢創新高之際，新盤開價一加再加，買家卻仍心雄入市，統計顯示，今年首兩個月新盤成交已達2,700宗，創近期新高。有學者憂慮，近期部分內房公司不惜高價以求擠進本港地產市場，高價買地的消息客觀帶動了香港樓價上升，一旦樓市轉向，無論內房企或現在入市的市民均會蒙受巨大損失，不可不察。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

雖然今日地價高低與數年後的樓價沒有必然關係，但近期多幅地王橫空出世，對樓市的影響卻不可小覷。啟德接連有地皮高價成交，近日鴨脷洲地皮以創香港賣地金額紀錄的168億元賣出，較市場預期上限高出近50%，皆是帶動近期樓市一再創新高的主要因素之一。在地王消息刺激下，一手二手樓盤紛紛加價，掀起新一輪的樓市狂潮。

### 中資為插旗 高槓桿搶地

有學者留意到，近期高價買地的內地房企，不少是以高槓桿操作，以小博大達成來港「插旗」目的；一旦樓市轉向，其所帶來的骨牌效應恐怕也會更大。如海航系公司自去年底豪斥近200億元三度掃入啟德住宅地，成為啟德大地主，最貴一幅每呎樓面地價高達1.36萬元稱冠區內。集團投得地皮後，即時將旗下公司海航實業(0521)的股份抵押抽水，現時幾乎押盡持有的海航實業。

另外，投得鴨脷洲地皮的龍光地產(3380)與合景泰富(1813)財團，截至周五收市，兩公司市值共約330億元，地皮168.56億元的成交價相當於兩公司總市值逾半，胃口不可謂不大。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，地皮價格賣得愈高，對財團的融資壓力亦愈高；不過由於公司的估值同時會上升，在大市繼續向上的環境下發展商會因而受惠。倘大市掉頭，財團則有追回估值差價的壓力。「假如樓價跌一成半，地價則需跌約兩三成。」風險可謂不小。有內地分析員指，海航集團的付息債務高逾3,000億元人民幣，按海航集團官網顯示，其總資產價值逾6,000億元人民幣計算，集團負債率近六成，財務

槓桿比率高達20倍。據本報統計，本財年中資財團在本港大型物業市場至少投放逾530億元(見表)，由官地、豪宅屋地、全幢商廈以至港鐵上蓋項目，紛見其影，更有愈來愈多三四線內房企新面孔加入競爭。潘永祥認為，近年不少內房企採取多元發展策略，陸續將戰線伸至海外，加上人民幣貶值，令投資本港成為保值策略之一。在港零土儲的發展商要成功「插旗」，惟有藉着進取出價突圍而出；對於本地傳統發展商而言，不少本身持有來自官地、農地、舊樓的土儲，短期無急切搶地需要，故形成兩地發展商出價的巨大差異。

### 怕遲買更貴 恐慌入市增

倘若樓市轉向，另一個令人擔憂的，無疑就是近期蜂擁入市的市民。在樓價屢創新高之際，新盤售價一加再加，買家仍踴躍入市，本報統計顯示，今年首兩個月新盤售出2,700伙。另據美聯物業房地產數據及研究中心資料顯示，今年首兩個月一手私宅共錄得2,146宗登記，按年同期急升兩倍；期內登記金額則合共267.64億元，按年增1.8倍，創有紀錄以來新高。有業界人士近日形容，市場惟恐樓價持續向上爭相置業，出現「恐慌入市」現象。

地產分析員林一鳴近日在facebook上的「樓市牛三」論，很能總結目前樓市的一些現象：「『牛三』是(股市)牛市最後的一個階段，市場情緒表現相當樂觀，壞消息會變成好消息，好消息會變成更好消息；全城一面倒看好後市，唱淡的人也會改變自己的想法。」經濟有盛衰循環，樓市也有周期，尤其其好消息不斷的日子，市民更應保持清醒，衡量自身的需要。

### 本財年中資在港矚目成交

地皮	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價	買方	日期(年/月)
鴨脷洲利南道住宅地	762,091	168.56	22,118元	龍光地產、合景泰富	2017/02
啟德第1K區3號地盤	654,602	88.37	13,500元	海航集團	2016/11
啟德第1L區1號地盤	425,361	55.3	13,000元	海航集團	2017/01
啟德第1L區3號地盤	397,967	54.12	13,600元	海航集團	2016/12
港鐵黃竹坑站1期項目	576,950	46.84	8,119元	路勁基建、平安不動產	2017/02
油塘崇信街與仁宇圍交界	566,725	40.06	7,068元	五礦地產	2016/08
商廈	總樓面(方呎)	成交價(億元)	樓面呎價	買方	日期(年/月)
紅磡One HarbourGate東座#	約280,000	45	約16,000元	祥祺集團	2016/07
屋地	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價	買方	日期(年/月)
山頂歌賦山道15號屋地	9,212	21	227,964元	祥祺集團	2016/06
山頂施勳道3號施勳別墅屋地*	8,856	11.688	131,978元	鴻榮源集團董事長賴海民或有關人士	2016/07

總計涉資：**530.938億元**  
\*補地價金額，未計算發展商額外出價 \*歷時約半年完成業權統一 #後易名為祥祺中心

製表：記者 蘇洪鏘

## 中資分散投資 境外狂掃物業

近年內地經濟增長放緩，加上人民幣匯率波動，實力與日俱增的內地財團早已將資金擴散至海外，務求多元投資。除香港外，內房及內險等財團近年豪氣併購歐美地標物業。

### 平保海外屢購地標大廈

以日前投得港鐵黃竹坑站上蓋項目的平安不動產為例，其母公司平保一如其他內險公司，近年積極於海外「尋寶」。2013年便以約2.6億英鎊在倫敦買下地標大廈Lloyd's Building；2015年又斥3.27億英鎊鯨吞同區另一地標Tower Place；同年更涉足美國，與中

國人壽及美國發展商鐵獅門合資，發展波士頓海港區4號碼頭項目。內房企在海外併購的消息多年來此起彼落，有「重慶李嘉誠」之稱的張松橋，旗下中渝置地正洽購倫敦金融城最高的摩天大樓Leadenhall，消息傳出價高達10.2億英鎊(約100億港元)。自去年英國公投「脫歐」後，張氏已多番吸納英國物業，先後以4,233.6萬英鎊購入倫敦Travelodge酒店項目，及以2.92億英鎊購入跨國電訊商沃達豐總部所在的大樓。

### 英公投「脫歐」後吸引力增

事實上，不少中資財團自英國公投「脫

歐」後湧向該國，例如華大地產以7,000萬英鎊購入倫敦一項酒店物業；建滔化工斥資2.71億英鎊收購倫敦WeWork總部大樓；北京首開以2.1億英鎊購入倫敦一間跨國律師事務所總部所在的大樓。將業務擴展至海外的民企在海外買樓買地皮個案多不勝數，當中不乏地標項目。復星國際2015年年中斥資約3.45億歐羅，收購意大利米蘭具有百年歷史的百年商廈Palazzo Broggi並設集團辦公室。同年，中投公司舉資24.5億澳元，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，成為澳洲歷來最大額的物業成交之一。

## 五年奪地減半 本地薑失市佔

內地財團湧向海外物業的資金連年飆升。最新調查顯示，單以去年計總投資額達2,561億元創歷史新高，按年增長逾五成，盡掃海外住宅地、商廈及酒店項目。作為擴張版圖之一的香港無疑首當其衝，內房企多番來港「插旗」之下，市佔率與日俱增，令港資傳統發展商於本地住宅市場的影響力減弱，過去5年投得官地的佔比減半。

仲量聯行今年初一份報告顯示，2016年內地買家對境外地產投資總額高達330億美元(約2,561億港元)，佔整體對外投資總額的

九成，金額按年增長53%，涉及住宅地、商廈、工廠以及酒店等物業。當中，香港是第二受青睞的地區，僅次於吸引了143億美元投資的美國。日前該行另一份報告顯示，過去5年本港大型發展商於本地住宅市場的影響力逐漸減弱，包括新地、長實、恒地、南豐、新世界、信置及會德豐等七大傳統發展商；其所投得住宅官地由2012年佔整體45%，下跌至2014年的28%，2016年更跌至22%。該行預計七大發展商的樓盤佔整體私宅落成量比例，將由2014年的85%及2016年的77%，

下跌到2017年至2019年的53%。

### 內房企料續來港搶地

仲量聯行指出，由於內地樓市設有宏觀調控，內地發展商將會繼續於香港尋求發展機會，不介意以高價投地。評級機構標準普爾日前亦表示，預計內房企來港投地的趨勢將持續，本地發展商如不再進取出價，難免迎來市場份額下跌；不過內房企缺乏在港發展的經驗，有機會尋求與本地發展商合作以平衡風險。

## 新盤續熱銷 周末沽逾58伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新盤持續搶佔市場焦點，位於粉嶺一個豪宅盤昨天推售，即日沽約15伙，佔首批62伙約24%。當中，更錄得至少3組豪客連購兩伙。連同其他在售中的樓盤，周末一手市場單日沽逾58伙。

### 高爾夫·御苑3組客購6伙

由恒地發展的粉嶺高爾夫·御苑，昨天分兩階段發售，早上大手認購階段中，獲3組客「一客兩食」連購6伙，涉資逾9,000萬元。連上上周已標售的6伙，項目合共售出21伙，為發展商套現約3億元。恒地營業(二)部總經理韓家輝對銷售感滿意，並稱會繼續採借售策略。至於新地旗下筲箕灣形薈昨天推售25伙，即日沽至少9伙。另消息指，

何文田ONE HOMANTIN、皓畋、柏傲灣，以及馬頭角君柏等，均錄得成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，高爾夫·御苑昨天首輪開售62伙，公司A組買家出席率達80%，大部分客人有意購入一伙大單位及一伙細單位，錄得A組頭籌客人斥資約3,100萬元購入兩伙。預計B組買家出席率約五六成，以商人及用家為主，內地客約佔一成。昨晚美國財政部消息指出3月加息機會達八成，幅度約為0.25%至0.5%，對物業市場有輕微影響，約一成買家缺席，同時預測令整體樓價升幅略為放慢。

### 首置客2500萬掃形薈3伙

2月一手成交宗數錄得約1,300宗，預期3月錄約

3,000宗，屬「加辣」後新高，但仍與去年9月高位約3,400宗有一段距離。近日多個新盤蓄勢待發，預期本月一二手皆旺。

美聯邱鵬表示，港島東區形薈一直深受市場歡迎，故投資潛力優厚，該行剛協助一長線投資客連環購入3伙單位，涉資近2,500萬元。由於一手盤不乏選擇，故投資客亦以購入一手盤為主，剛成交的形薈「一客三食」，買家用首次置業的親人名義入市，故決定一口氣連購3個單位，省卻辣稅。

該買家分別購入2座的中低層A室及B室單位，每個單位涉及約670餘萬元至1,100餘萬元不等，合共約2,483萬元，購入後作投資之用。邱鵬指，由於受到「辣稅」影響，不少投資客會以準潛力較優厚的屋苑，重錘出擊入市，相信這股風氣將持續。



粉嶺高爾夫·御苑昨天推售首批62伙，即日沽約15伙。

蘇洪鏘 攝