應對中資競地 港商籲增供應

開放市場不宜設限 盼新特首有良策抑樓價

■鄧清河認為，中資企業來香港買地「係貴咗」，但人民幣貶值令他們感覺上有蝕底。

■林建岳表示，人民幣貶值及香港稅收優勢等因素也是中資企業來港搶地的原因。

■羅康瑞對本報記者表示，現時樓價不合理，大家都觀望新特首在控制樓市上的政策。

兩會熱點

香港文匯報訊（記者　吳婉玲　兩會報道）本港最近頻頻誕生新地王，全城嘩然。今年2月，龍光地產聯手合景泰富就以總價168.55億港元，獲得港島南區鴨脷洲的高級住宅地皮，創下單幅土地成交總價的最高紀錄。對於中資企業頻頻來港投地，兩位具豐富地產經驗的港區全國政協委員近日在北京出席全國兩會時接受本報記者專訪認為，中資企業帶來的競爭難以避免，唯有積極增加土地供應，並均提到可考慮改變郊野公園土地用途。

全國政協委員、宏安(1222)集團主席鄧清河接受本報訪問時表示，相信中資企業來港購地是因為人民幣貶值，加上內地企業資金外流受管制所至。他估計，中資來港購地或會成為趨勢，因而導致本港地價飆升，而且預料升勢凌厲，「雖然佢今日來香港買係貴咗，但係感覺上都冇蝕底，因為人民幣貶值。」

靠貨如輪轉 港商唔敢博

被問到中資投本港住宅地對樓價的影響，鄧清河稱未預測得到，不過估計應該向好，「他們在內地做地產，好多時貨如輪轉，但是在香港有時要做得慢啲，嗰周期可能有啲唔同，咁佢哋仲要交下學費適應下先嘅」。他指，如果中資企業以高價投地，香港發展商未必會追價，「香港發展商唔會同你博㗎。」至於有人認為香港地產商日後會向收租方向發展，他認為：「未必做收租唔入市，價錢合適就會入市。貴買貴賣，平買平賣啫。」

宏安轉購寫字樓發展

面對中資參與投地，出手高令競爭加劇，鄧清河表示自己抱平常心。不過，提及公司今年目標時，他就指「睇多兩個盤勤力啲囉，買唔到地咪睇下收租嘢，買了寫字樓嚟平衡住風險，我嫌住宅(價)太高」。他估計，港島區寫字樓仍會有5%至10%升幅，另外公司會繼續積極留意收購舊樓的機會。

作為本地房地產發展商，鄧清河認為香港始終是自由市場，中資企業是用真金白銀投地，所以並無什麼方法可以解決中資搶地的問題。「除非你限制，但你唔可以限制中國（內地）企業嚟香港做地產㗎嘛，(如果這樣)你即係唔自由啦。咪考你自己實力，考你功夫囉。」

羅康瑞嘆唔知市場點樣走

全國政協委員、瑞安房地產(0272)主席羅康瑞亦對本報記者表示，香港是開放市場，中資投地帶來的競爭是無法避免，但如果將地價推高，對市場長遠而言亦無好處。被問到如何預測樓市走勢時，他回應指，「啱家個市你真係冇辦法知道點樣走」。他又認為現時的樓價不合理，並指新一屆的政府即將選出，大家都觀望新特首在控制樓市上的政策，希望新特首能夠推出更多措施穩定樓價。

「樓價繼續升你哋年輕人點樣買樓呢？我成日都諗如果我係今日的年輕人，我點樣住啊？」羅康瑞指市場上的樓盤單位面積越來越細，發展商開發的新樓盤單位僅得百多呎，形容現時本港年輕人住的地方非人道，自己無意推出「蚊型盤」。

被問到香港發展商未來會否轉型至收租為主時，他認為現時住宅房地產市場仍然強勁，發展商根本毋須轉型。即使政府推出辣招，但依然有很多人買樓，包括擔心人民幣貶值的內地人。

談到解決土地供應的問題，羅康瑞認同改變郊野公園土地用途是辦法之一，「香港應該面對呢個現實嘅問題，你有樓住當然最好有郊野公園啦，但係你冇樓住時你覺得合唔合理呢？」

各政協委員對中資高價購港地看法

- ■**鄧清河**：未預測到中資競投本港住宅地對樓價的影響，不過估計向好
- ■**羅康瑞**：將地價推高，長遠而言對市場無好處，難以預測樓市走勢
- ■**林建岳**：作為生意人，歡迎競爭；作為市民，相信今後上車會更難
- ■**吳光正**：香港是自由市場
- ■**蔡冠深**：香港是自由市場，如果有人出高價投地都要接受，只不過香港要考慮怎樣平衡土地供應
- ■**李秀恒**：中央政府應制訂政策，嚴格管制中資參與香港房地產發展項目，尤其避免涉及住屋問題

製表：記者　吳婉玲

本財年中資在港矚目成交

地皮	可建樓面（方呎）	成交價（億元）	樓面呎價（元）	買方	日期
鴨脷洲利南道住宅地	762,091	168.56	22,118	龍光地產、合景泰富	2017/2
啟德第1K區3號地盤	654,602	88.37	13,500	海航集團	2016/11
啟德第1L區2號地盤	551,138	74.405	13,500	海航集團	2017/3
啟德第1L區1號地盤	425,361	55.3	13,000	海航集團	2017/1
啟德第1L區3號地盤	397,967	54.12	13,600	海航集團	2016/12
港鐵黃竹坑站1期項目	576,950	46.84^	8,119	路勁基建、平安不動產	2017/2
油塘崇信街與仁宇圍交界	566,725	40.06	7,068	五礦地產	2016/8
商廈	**總樓面（方呎）**	**成交價（億元）**	**樓面呎價（元）**	**買方**	**日期**
紅磡One HarbourGate東座#	約280,000	45	約16,000	祥祺集團	2016/7
屋地	**可建樓面（方呎）**	**成交價（億元）**	**樓面呎價（元）**	**買方**	**日期**
山頂歌賦山道15號	9,212	21	227,964	祥祺集團	2016/6
山頂施勳道3號施勳別墅*	8,856	11.688	131,978	鴻榮源董事長賴海民或有關人士	2016/7
總計涉資：605.343億元					

^補地價金額，未計算發展商額外出價；#現易名為祥祺中心；*歷時約半年完成業權統一

製表：記者　蘇洪鏘

李秀恒兩會提案促規管中資投地

■李秀恒認為，中央政府要提醒中資企業慎防「盲搶地」的風險。

香港文匯報訊（記者　吳婉玲　兩會報道）「相信作為香港人，甚至港商而言，都非常歡迎所有外來投資，以引入資金及機遇，而有關的投資帶來技術、人氣及管理，都是正面的影響。不過，如果投資集中在香港住宅房地產，相信就是一個很大的問題。」全國政協委員、香港廠商會會長李秀恒在接受本報訪問時表示。

李秀恒說，今年個人準備的提案中，其中一個是關於中資搶港住宅地。他認為，他們來港投地的成交價超出不少香港測計師的預測，「可以用一個『搶』字來形容，不是一個正常的商業運作，咁嘅情況之下，相信係對香港不利」。他解釋，內房企業並無技術可引入香港，對本地實質貢獻不大，但卻令成本上升，是造成樓價攀升的一個誘因。

不盲搶地 不涉住宅

「如果多一些國營或中資企業來到香港，作為全世界的拓展總部，利用香港人才優勢和自由稅收貿易制度，這些商業活動大家當然都歡迎啦。但是買地、起樓及賣樓，我就覺得政府應該想想辦法」。李秀恒今年提交的提案中建議，中央政府應制訂政策嚴格管制中資，包括國企和民企，參與香港房地產發展項目，尤應避免涉及住屋問題，同時中央政府要提醒中資企業慎防「盲搶地」的風險。

另外，全國政協委員、香港旅發局主席、麗新系主席林建岳表示：「作為生意人，我歡迎競爭。作為市民，相信今後買樓上車會更難。」他認為，人民幣貶值，資金需要尋找出路、內地借貸息率較高、香港地少人多及香港稅收優勢等因素，皆是中資企業來港搶地的背後原因。

蔡冠深籲港府平衡供應

全國政協委員、香港中華總商會會長蔡冠深認為，中資高價搶地，對樓價而言是水漲船高的現象。基於香港是自由市場，若有人投地，即使出高價，社會都要接受。不過，香港政府有需要考慮如何平衡土地供應，以免令地價越來越高，住宅成本因而上升，市民買樓壓力加大。

七大本地董料守半壁江山

香港文匯報訊（記者 吳婉玲 兩會報道）目前，內地企業在本港投地已成為趨勢，也正在改變本港地產市場的格局。有統計指，自2011年內地開發商在香港獲取住宅用地的總投資額已達到764億港元，但本港大型發展商競爭住宅地的比例卻不斷下跌。

中資6年奪23地

據克而瑞房地產研究中心統計數據，2011年至今，包括中海、萬科、保利置業、世茂、明發、中信、中冶、五礦及海航等企業在內，內地房地產發展商在香港參與公開住宅用地出讓，累計共成交23幅，投資總額達764億港元。從2011年的僅1家內房企在港獲得1幅宅地，到2016年的6家內地開發商共計摘得7幅宅地。近六年來，內地房企在港投資項目和投資總額逐年遞增。

反觀香港本地大型發展商，在競投住宅地的比例卻斷下跌。仲量聯行數據顯示，本地七大發展商，包括新鴻基地產、長實、恒基地產、南豐、新世界、信置及會德豐，近年投得的政府住宅地皮佔比逐步下跌，由2012年佔整體的45%，下跌至2014年的28%，去年更進一步跌至22%。該行估計，七大發展商的項目佔整體私人住宅落成量的比例，或會由2014年的85%及2016年的77%，下跌至2017年2019年的53%。

仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑表示，由於內地樓市設有宏觀調控，內房將會繼續於本港尋求發展機會，不介意高價投地。

土地供應仍不足 難扭樓市暴升

香港文匯報訊（記者 吳婉玲 兩會報道）本港樓價近年持續高企，但李秀恒就提醒「樓市飆升唔係必然，所以大家都要提高風險意識，唔好盲目去追求同炒樓」。

他表示，特首梁振英上任以來都希望降低樓價，令更多市民成功上樓，可惜未能盡如人意，因為本港土地有限，搵地難，為了遏止樓價暴升，政府亦推出「三辣招」措施。要在香港這片寸金尺土的土地上解決市民住屋問題，李秀恒就認為政府仍有其他方法可紓緩住屋問題，只要政府與社會合作一致，相信就能解決。

舊樓強拍門檻或可降低

他舉例，社會可重新考慮開發郊野公園土地、新的填海計劃及市區重建提高人口密度，以增加土地供應，又或者政府可將舊樓之強制收購門檻由80%降低至70%。早前有調查指，香港是亞洲區建築成本最高的城市，全球排名第二，香港或可放寬輸入建築行業外勞，加快本港住宅落成速度。

林建岳稱辣招現時難撤

另一邊廂，林建岳認為，現時的樓市辣招對市民不利，而且產生不少副作用，因為業主在辣招下難放盤去換一手樓。再加上本港地皮買少見少，建築費大幅上升，最終只會谷死樓市，政府應物色土地興建居屋及增加土地供應，但其認為現時政府難以撤辣。

林建岳又稱，總理的政府工作報告提出發展粵港澳大灣區對香港有利，因為香港土地供應集中應對住屋需求，而河套區可用作發展新工業之用。

■香港或可放寬輸入建築行業外勞，加快本港住宅落成速度。
資料圖片

■河套區作發展新工業之用，有助香港空出土地應對住屋需求。
資料圖片