

出手闊綽屢創紀錄 商廈住宅樣樣要 中資湧港年購千億物業

港鐵錦上路1期
83.3億元

啟德發展區3住宅地
201.9億元

中環中心
402億元

港鐵黃竹坑站1期
46.8億元

鴨洲利南道地盤
168.5億元

近日長沙灣住宅地王誕生、中環中心天價402億元易手，讓市場譁然，兩宗成交均現中資身影，反映縱然內地嚴限資金流出，中資來港撒貨之勢未有放緩。據香港文匯報統計，中資今年勁掃本港房產，不足11個月涉資已近1300億元。業界指出，不少中資財團於海外註冊，內地資金管制對其影響不大。現有國策下，預計陸續有更多資金流入本地物業市場。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

內地資金氾濫，流資四竄，近水樓台的香港資產成為其落腳處之一。自今年初，內地資金先後流入官地、港鐵項目、商廈，以至地盤項目收購，據初步統計，資產涉及市值至少1,072億元。其出手之闊綽一如以往，並創下多項新高紀錄。

夥本地薑402億購中環中心

早前長實以402億元天價沽出旗下中環中心75%權益，大幅拋離2011年九龍塘又一城一籃子物業188億元易手的舊紀錄。買家為由中資牽頭的財團，更讓人注視中資湧港的進度，在內地收緊資金流出下是否變本加厲。而此前，觀塘商廈樓花8 Bay East獲綠景(中國)以90億元承接，亦創九龍單一商廈成交價新高。

官地鐵路盤非陪跑分子

單計上半年批出的住宅官地，清一色均有內地資金背景。啟德新發展區今年有3幅地成為中資囊中物，合共成交額逾200億元，海航系佔其兩幅，連同去年投得的兩幅土地成為區內大地主。至於另一幅由港人不太熟悉的龍光地產和合景泰富組合投得，中標價72.3億元。而該組合同時亦以逾168億元，投得鴨洲利南道前駕駛學院用地，一度刷新香港開埠以來住宅官地歷史新高價。不過日前長沙灣住宅地以逾172億元成交將舊紀錄迅速打破，中標財團中就包括內房世

茂房地產，今年內兩度打破住宅官地造價紀錄。

至於港鐵項目亦連環出現中資身影，中海外夥拍拍置、嘉華投得元朗錦上路1期項目，涉及補地價83.3億元，為港鐵項目補價歷來第三高，每呎樓面補價6,734元，創西鐵沿線新高。另外，中國平保旗下平安不動產今年初夥拍路勁基建投得港鐵黃竹坑站1期，涉及補地價近47億元。

值得注意的是，今年中資收購地盤亦不遺餘力，當中以新晉藍籌股碧桂園至為活躍，先後收購九龍城地盤以及多番轉手的馬鞍山耀沙路地盤，共涉資逾30億元。

離岸公司繞過資金管制

業界指出，中資大手在港入貨，繞過資金管制有其辦法。仲量聯行香港研究部港區董事鍾楚如表示：「據我們了解，有些中資投資者洽購全幢物業已進入最後階段，預期部分將達成協議。而大部分個案的買家均為離岸公司，相信資金調控的影響不大。」

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥認為，目前中資需求殷切，例如現時內地駐港公司達1,264間，位居第3，自2012年起平均年複合增長達8.2%，以上述增長速度，加上內地提倡「一帶一路」及粵港澳大灣區，相信未來中資機構對甲廈需求有增無減，當中核心區更會成為市場追捧的對象。



■仲量聯行鍾楚如指，有些中資投資者洽購全幢物業已進入最後階段。資料圖片



■美聯翁鴻祥表示，「一帶一路」及粵港澳大灣區將令中資機構對甲廈需求有增無減。資料圖片

中資今年流入本港物業情況

類別	項目	金額(億元)	買家/業主	日期
官地、港鐵及補地價項目	長沙灣興華街西地盤	172.8	信置、世茂、會德豐等	2017/11
	鴨洲利南道地盤	168.5	龍光地產、合景泰富	2017/2
	港鐵元朗錦上路1期	83.3	中海外、信置、嘉華	2017/5
	啟德第1L區2號地盤	74.4	海航	2017/3
	啟德第1K區1號地盤	72.3	龍光地產、合景泰富	2017/5
	啟德第1L區1號地盤	55.2	海航	2017/1
	港鐵黃竹坑站1期	46.8	平安不動產、路勁基建	2017/2
	火炭坳背灣街項目*	35.8	中洲投資	2017/11
	屯門管翠路地皮	31.6	路勁基建、深圳控股	2017/6
	馬鞍山耀沙路地盤	24.4	碧桂園	2017/9
收購住宅	中環贊善里1、2、3及4號	11.09	華潤置地	2017/6
	九龍城賈炳達道142至154號	6.1	碧桂園	2017/6
	銅鑼灣COHO	4.56	華融置業	2017/7
	粉嶺馬適路與粉嶺樓路	2	萊蒙國際等	2017/8
	附近鄉村式地帶用地			
商廈	中環中心**	402	中國港澳台僑和平發展亞洲地產	2017/10
	觀塘8 Bay East	90	綠景(中國)	2017/10
	涉及資產總值	1,281		

*補地價；** 75%權益

全港商廈造價排名

項目	成交額(億元)	面積(萬方呎)	呎價(萬元)	買方	成交年份
中環中心*	402	122	3.3	中國港澳台僑和平發展亞洲地產	2017
灣仔恒大中心	125	34.4	3.6	恒大	2015
灣仔光大中心	100	40	2.5	光大控股	2016
觀塘8 Bay East	90	59.62	1.5	綠景(中國)	2017
九龍灣宏照道及臨利街交界樓花	65.28	55.5	1.2	金利豐	2016
紅磡One Harbour Gate西座	58.5	39.3	1.5	中國人壽(海外)	2015
觀塘One Bay East東座	54.25	51.3	1.1	花旗	2014
中環中國農業銀行大廈	48.8	17.2	2.8	農行	2012

*75%權益

製表：記者 蘇洪鏞

香港文匯報訊 近年北水大舉南下，為在核心地段插旗毫不手軟，寫字樓近年創下多項紀錄，均由中資或相關背景之財團刷新。

港九屢創百億收購

流傳一年多的中環中心天價交易，日前宣告以402億元成交，成為本港史上最貴商廈成交，買家為英屬處女島註冊的「中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司」。

有指該海外公司為由中國國儲能源化工集團(香港)聯同本地多名投資者組成的財團。當中，前者佔股55%為控股股東，本地投資者財團佔45%。

至於本港成交金額第二、第三高之商廈，均位於灣仔。當中，恒大於2015年以125億元購入美國萬通大廈，後易名為恒大中心。而去年光大集團則以100億元購入灣仔大新金融中心，後易名為光大中心。

至於近年其他中資承接全幢商廈矚目個案亦有紅磡One Harbour Gate，其西座於2015年11月以58.5億元售予中國人壽(海外)，呎價約1.49萬元，當時為九龍區全幢商廈呎價新高。隨後一年，東座亦被深圳祥祺集團以45億元購入，呎價約1.6萬元，比西座更高約7%。發展商會德豐合計套現逾百億元。

中環中心連創紀錄

另值得一提的是，全港寫字樓呎價紀錄三甲，中資財團包辦兩席。在中環中心易手前的9月，該廈頂層由內地公司斥資逾7億元承接，呎價高達5.6萬元，刷新全港寫字樓呎價歷史新高。

至於次高紀錄為中環標甲廈皇后大道中9號，該廈中層01至02室，獲中資買家以1.46億元承接，呎價達3.98萬元。

商廈龍虎榜盤踞三甲

內地跨部門堵資本外流

香港文匯報訊 近來中資隨國家崛起，大舉向海外擴張，然而大批資金外流令外匯儲備大幅流走，人民幣面臨貶值危機。今年以來，中國政府多次對境外投資活動作出規範，如今人民幣匯率連續上漲，外匯儲備規模從2月一路增長，反映資本監控漸見成效。

加強反洗錢 規管民企

去年內地就曾大規模打擊洗錢式資金轉移，該監管延續至今，今年1月銀監會發佈指導意見，提出建立企業境外投資合作名單制度和加強反洗錢管理。

之後2月，又有消息稱中國人民銀行牽頭起草的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》已經會簽銀監會等部門。業內人士分析指，這份文件有些類似此前「銀監會8號文」的升級版，其中對符合投資標的境外資產的投資作

出範圍的限制，亦可視為限制金融機構盲目、高風險投資海外高收益資產的舉措。

到6月，一批民企大規模、集中式的海外投資引發監管層關注，隨之而來的也是多部門聯合監管政策的降臨。消息稱，當月銀監會要求各家銀行排查包括萬達、海航集團、復星、浙江羅森內里在內多家企業的授信及風險分析，排查對象多是近年來海外投資比較兇猛、在銀行業敞口較大的民營企業集團。銀監會也在當時責令國內銀行評估熱衷參與境外收購企業的系统性風險。

限制房地產等境外投資

8月18日，國務院辦公廳印發通知，對境外投資活動分別實施鼓勵、限制、禁止的三類差別化政策，限制企業開展房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等境外投資。

近期內地資金管制措施

- 2016年10月 官方重申境內銀聯卡境外支付不得用於資本和金融項目交易，境外保單交易不超5,000美元限制。
- 2016年11月 四部委表示，密切關注大額非主業投資、有限合夥企業對外投資、「母小子大」、「快設快出」等對外投資中存在的隱患，對一些企業對外投資進行核實。
- 2017年初 開始加強對個人購匯真實性用途審查，個人換匯需承諾僅用於經常賬戶支出。
- 2017年初 央行要求人民幣跨境流入流出的收付比例不能超過1:1，即人民幣的跨境流動不能出現負頭寸，目前這政策已放鬆。
- 2017年2月 整頓比特幣交易平台，堵資本外流漏洞。

調查：海外併購收斂

香港文匯報訊 內地收緊海外投資監管，令不少內地企業擴張卻步。早前有外國機構發表研究報告指，中國境外併購的交易總值按年大降43%至807億美元(折算約6,262億港元)，反映內地資本管制政策奏效，海外併購活動收斂。

國企改革刺激國內併購

於9月發表該項報告的商業資訊供應商Acuris指出，縱然中國境外併購金額按年減少，但比起2015年同期的488.6億美元(折算約3,792億港元)仍高出六成，反映內地企業海外擴張的想法並未受監管措施遏抑。該機構預計，隨著當局逐漸加強資金監管力度，海外併購活動會繼續降溫，反而在國企改革政策下，預計國內併購活動會漸趨活躍。

早年積極擴張的內房企業碧桂園，9月時向外電表示，由於中國政府嚴查海外地產收購，公司將暫停海外擴張，另考慮到

中印關係緊張，並推遲對印度等國家的投資。集團指，今年原本在研究投資印度的六座城市，但現在打算先權衡政府海外投資政策，因此暫緩相關投資。事實上，此前，內地監管部門要求審查萬達、安邦等公司的海外收購，並對海外收購實施更為嚴格的規定。



■內地監管部門早前要求審查安邦及萬達等公司的海外收購。資料圖片