

戴行：大灣區發展提速 商務前景看俏

利好深圳商廈 外資掃貨勢增

戴德梁行最近發佈的數據顯示，2018年深圳房地產大宗交易總額約280億元（人民幣，下同），比2017年滑落兩成，但仍為歷年來第二高。《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台後，包括港資在內的眾多外資企業，均看好深圳的房地產前景。領展（0823）近日宣佈以66億元購入深圳市核心商區商場新怡景商業中心。戴德梁行華南區資本市場主管陳俊儒預計，隨著大灣區合作和發展步伐加快，今明兩年前海大量寫字樓入市和深圳高新產業持續發展，深圳仍將會出現諸多大宗交易，外資佔比也將有一定幅度的提高。 ■香港文匯報記者李昌鴻 深圳報道



陳俊儒表示，近年來深圳發展迅猛，商務環境良好，在粵港澳大灣區規劃的利好下，寫字樓是最受歡迎的物業形態。由於運營難度相對較低，且租金穩定，看好深圳長期發展的投資型買家逐漸增多，尤其是優質寫字樓資產備受投資者青睞，在全年大宗交易總額中佔比近50%。

收入為2,380萬元。戴德梁行的數據顯示，與北京、上海及廣州對比，在大宗交易的投資者結構中，深圳的外資買家佔比遠低於其他城市，僅得幾百分點。不過，在外資持續加大粵港澳大灣區投資力度、內資買家優勢明顯減少的背景下，預計在接下來的幾年中，深圳大宗交易市場的外資機構比例將逐漸增加。

領展66億購進駐福田

例如2018年中期，全球知名投資公司黑石斥資7.8億元收購福田中心區國際商會中心部分樓層，這是一個典型的機構投資項目，也是深圳近年來首宗真正意義上的外資機構收購成熟優質物業的案例，具有標誌性意義。

與此同時，港資也紛紛北上收購商業地產。近年多次在內地收購商場項目的領展再度出手，宣佈在2月20日與賣方達成協議，以66億元收購位於深圳福田中心區的新怡景商業中心，預料交易將於今年3月完成。有關交易是領展旗下於深圳首個、粵港澳大灣區內第二個收購項目，也是集團於內地一線城市的第五個物業。該物業樓高五層，坐落福田核心商區，零售面積約903,100方呎，租戶涵蓋餐飲、潮流服飾、教育、生活時尚、健康及美容、超市及電影院。於去年12月，物業每月總

資產定價理性有利成交

陳俊儒承認，受到宏觀的融資環境緊縮、監管趨嚴的影響，內資買家優勢不如以往，2019年的投資將仍然保持相對謹慎的態度；但從另一方面來看，基於市場環境下的現金流壓力增大，預計將會有更多的可售物業或資產包出現，同時資產定價也會趨趨理性，有利於大宗交易市場的長期發展，擁有整體運營及資產管理能力與經驗的機構投資人優勢將逐漸顯現。

談到2019年大宗交易投資機遇時，陳俊儒表示，粵港澳大灣區以及深圳的市場得到大量海內外投資機構的關注，他們對於深圳的大宗交易市場保持積極樂觀的態度，相信前海、福田CBD等核心區域的優質寫字樓及購物中心將持續受到青睞；同時，有提升價值與改造機會的存量物業將進一步得到市場的關注。

去年深圳部分大宗交易(單位:人民幣)

公司名稱	收購金額(元)	項目名稱
領展	66億	深圳怡景中心城
君豪	44.03億	招商前海灣寫字樓
龍華區財政局	37億	匯德大廈
深圳市易聯技術有限公司	18億	奧林巴斯廠房
深圳人才安居	15.76億	深業泰富廣場E棟公寓
廣州銀行	13.22億	太子灣商務廣場D棟
黑石	7.8億	福田國際商會中心部分樓層



領展近日收購福田中心區的新怡景商業中心，有關交易是領展旗下於深圳首個、粵港澳大灣區內第二個收購項目。

政策限制 去年大宗交易減



戴德梁行表示，粵港澳大灣區概念日益受追捧。香港文匯報記者李昌鴻攝

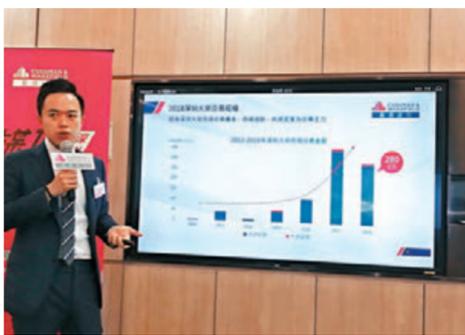
陳俊儒認為，深圳限制辦公研發用房的銷售、鼓勵自持和產業導入、園區運營，引導工改項目回歸產業本質的意圖明顯。一方面是因為金融環境對投資者資金面的影響，開發商融資難造成的錢緊，另一方面是廠房交易的限制較多。而在過去，開發商是工改項目和廠房的主要買家。

陳俊儒表示，去年深圳的大宗交易額有近20%的回落，除了整體宏觀金融環境對投資者資金面的影響之外，政策方面對於市場的引導帶來一定的影響和限制，深圳去年出台一系列對於城市更新、工改項目的政策調整，政府希望引導工改項目回歸產業本質，對促進城市更新市場理性和有序發展起到一定作用，因此，工業廠房的交易較2017年有所下降。

「房住不炒」抑短線投資

他強調，在房住不炒的背景之下，深圳「731政策」的推出，限制企業購房並對住宅及公寓的短線二手交易作出了限制，對短線投資起到很大的抑制作用，導致全年公寓、住宅類大宗交易也有下降。

抓住前海深圳CBD投資機遇



陳俊儒稱隨着大量企業進駐，為深圳帶來大宗交易的投資機遇。香港文匯報記者李昌鴻攝

前海是深圳的吸金石。陳俊儒表示，前海經歷七、八年的開發，已有眾多寫字樓和商業配套陸續投入使用，隨着大量企業進駐，無疑帶來大宗交易的投資機遇。而深圳CBD因廣深港高鐵開通和多條地鐵線帶來的便捷交通，也成為投資者青睞的熱點。

租金回報水漲船高

前海作為深港現代服務合作示範區，國家對高科技和物流等行業提供了稅收優惠。截至2018年，前海註冊企業近18萬家，如此巨量的企業進駐，必將帶來龐大的寫字樓需求。

目前前海有近300萬平方米的甲級寫字樓供應。不少業界人士認為，隨着大量企業進駐，

一些寫字樓將帶來可觀的租金回報。而隨着租金、物業和增值等業務水漲船高，前海將吸引更多中外投資進行大宗收購，形成良性循環。

作為深圳中心區，深圳CBD也同樣吸引中外投資的目光。該區域擁有一、二、三、四和十一號地鐵線，以及廣深港高鐵站，無論去香港、深圳機場或者廣州、北京等地，交通都十分便捷。再加上深交所和大量的券商、銀行和基金公司等雲集於此，因此大量資金仍十分青睞這一區域。

戴德梁行大中華區資本市場總裁葉國平預計，廣深港高鐵有望提升海內外投資界對深圳及粵港澳大灣區優質物業的需求，促進更多大宗地產交易。

佈局大灣區 綠地金融赴澳門發債

香港文匯報訊 上周出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，提出推動澳門特色金融業務，有內地企業已立即邁出第一步。綠地金融投資集團於網站上公佈，於2月22日與中華（澳門）金融資產交易所股份有限公司（即澳門交易所，MOX）在澳門聯合舉辦「綠地金融赴澳發行債券項目啟動儀式」。

這是澳門交易所首次發行企業公司債券，也是綠地金融首次對外直接融資。新聞稿未有說明債券規模及將以哪種貨幣計價。海通國際、匯豐銀行、招銀國際、信銀國際、中信建投國際、立橋銀行等金融機構負責人參加啟動儀式。

澳門交易所於2018年10月成立，是澳門唯一一家金融市場交易平台，交易所執行董事阮天璋稱，本次債券發行項目是澳門金融發展史上的重要一步，對參與各方均有着積極和重要意義。綠地集團執行總裁、綠地金融董事長、總裁耿靖表



綠地金融與澳門交易所（MOX）聯合舉辦「綠地金融赴澳發行債券項目啟動儀式」。

示，「綠地金融對此次能夠參與粵港澳大灣區戰略下的澳門特色金融發展深感榮幸，我們將全力準備在澳債券發行的相關工作，並預祝債券發行順利落地。」

耿靖續指，2018年綠地集團邁入萬億級資產企業行列，總資產達到10,037億元（人民幣，下同），銷售收入3,510億元，利潤總額242億元。綠地集團在「一帶一路」、上海進博會等國家重點項目中發揮了重要作用，順利完成國家交予的政治任務。

光控陳爽：大灣區規劃利港創科



陳爽認為《綱要》進一步提升了香港地位，促進兩地人流、物流及資金流的流通。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）《粵港澳大灣區發展規劃綱要》日前公佈，光大控股（0165）首席執行官陳爽昨認為，《綱要》進一步提升了香港的地位，促進兩地人流、物流及資金流的流通，尤其是

對創科企業更加有利，讓它們有更大的腹地。

具條件力吸內地人才

陳爽昨出席傳媒午宴時表示，《綱要》進一步提升了香港的地位，他個人覺得，《綱要》好像是專門為香港的發展而寫，《綱要》強調促進人流、物流及資金流的流通，這些都是香港一直想要的，會對香港帶來很大的好處。他認為對香港創科企業而言更加有利，一方面，香港的創科企業可以將大灣區做腹地發展應用場景；另一方面，可以引進內地的科技人才，內地的科技人才眾多，來港工作也是很有吸引力。

他又表示，港人無須擔心內地人來港搶飯碗，因為香港的發展，從來都是透過人力資源的充分競爭而創造的，並非靠政府鎖著門養着的。如光控參與的一個項目Hong Kong X，當中95%的創業者都是地地道道的香港學生。

港需有「被利用價值」

至於香港如何把握這個機遇，他認為香港最大的優勢是「一國兩制」，香港越能保持自己的獨特性，就越有前景。

他表示，香港不只要為內地企業提供服務，更要服務美國企業、歐洲企業及東南亞企業，「香港要做國際城市，要讓自己有被利用的價值」。他認為，只要香港能成為他們的利益共同體，香港就不怕競爭，不會被取代。

陳爽稍後將赴京參加兩會，他表示比較關注中美貿易戰、去槓桿及振興消費等議題，他認為中國經濟目前還處於經濟結構調整階段，現時最重要的是要讓人民對未來經濟的穩定有信心，否則大家的錢只會放在銀行不動。他估計今次兩會，中央會在房地產市場方面有所鬆動，另外，在養老、醫療等方面也會有舉措。