

恒基高12%接海航2啓德地

斥資159.6億港元 呎價逾1.5萬區內新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期身陷財困的海航集團驚見賣地撲水，集團13日宣佈將旗下兩幅香港啓德地皮，以159.6億元（港元，下同）售予恒地，較一年多前的買入價再高出12%，相當於樓面呎價逾1.5萬元，創區內新高。事實上，日前才傳出集團向新地等本地發展商尋求貸款，距今僅約1個月便乾脆將地皮轉手予恒地，市場關注海航會否再變賣餘下兩幅地皮解財困。



海航集團2016年11月至2017年3月，共豪斥272億元在啟德插入4幅住宅地，呎價貴絕區內，不過「巨無霸地盤」建立至今僅一年多便告瓦解。集團旗下香港國際建投13日宣佈，公司旗下基金的两間附屬公司Total Thrive及Sky Hero，作價近159.6億元售予恒地之附屬公司Shibo及Easco。而Total Thrive及Sky Hero分別持有新九龍內地段6565號及新九龍內地段6562號（分別位於啟德第1K區3號地盤及啟德第1L區3號地盤）。

公司轉讓形式出售

公告指，是次交易以出售公司方式轉讓有關地塊，預期出售事項將於今日（14日）完成。今次兩間公司轉手，意味着交易完成後恒地將間接持有上述兩幅啟德地。

劉軍春：提前回籠資金

香港國際建投董事會副主席劉軍春13日表示，集團與恒地在項目達成共識，而恒地參與啟德區域的地產開發，能夠發揮品牌效應，帶動集團旗下仍持有的另外兩幅啟德地的價值提升，增加協同效應。他指，是次交易亦讓香港國際建投前期投資的基金提前回籠資金，集中現存兩幅啟德地及其他業務發展。另一邊廂，首次插旗於啟德地盤的恒地，13日回覆香港文匯報查詢時表示，集團很高興買到該區兩幅可望海景的住宅地。翻查資料，是次轉手的兩幅啟德地乃海

航集團於2016年底先後以約88.37億元及54.12億元投得，樓面呎價分別達1.35萬元及1.36萬元，兩度刷新區內新高。如今以近159.6億元轉手，賬面升幅較一年多前買入價142.49億元再高出約17.1億元或12%。兩幅地合共可建樓面近105.3萬方呎，按成交價計，樓面呎價高達15,163元，創區內新高紀錄。

交易完成後，海航系在啟德仍持有兩個地盤，分別為新九龍內地段6564號及6563號（分別位於啟德第1L區1號地盤及啟德第1L區2號地盤），由公司於去年1月及3月分別以約55.2億元及74.41億元中標。

市場關注身陷財困的海航，近期四出「籌資」，包括傳出與新地為首的發展商及其他投資者洽商，為啟德地皮尋求15億至20億美元（約117億至156億港元）貸款融資。並傳出海航期望以啟德地皮作抵押，尋求年息率8厘的貸款。其後新地發言人曾回應，承認雙方展開非常初步的討論，但「什麼都還未發生」。

海航擬售資產籌千億

事實上，彭博近日引述消息人士指，海航計劃上半年將出售資產籌資1,000億元人民幣還債。目前，集團正洽售旗下倫敦金絲雀碼頭（Canary Wharf）兩座商廈，分別為South Colonnade 30號和Columbus Courtyard 17號。資料顯示，海航系早於2015年以約3.66億英鎊購入兩項目。

轉賣官地 地署：股權變動不違地契

香港文匯報訊 近期多幅已賣出官地於市場再度轉手，包括海航13日將2幅啟德住宅地皮轉售予恒地。香港地政總署13日回應指，2幅啟德地皮轉讓屬相關土地業權公司的股權變動，不算違反地契。

業權人履行契約責任不變

香港地政總署發言人表示，政府透過招標出售土地的土地契約，一般載有條款限制在合約完成證明書（滿意紙）發出前的土地轉讓。一般而言，如果一幅土地是由一間公司購入，該公司便成為土地業權人。土地業權人若將有關土地轉讓與另一人士或

公司，有關土地業權便會轉至該另一人士或公司，土地契約所載的轉讓限制（若有）一般是針對這種轉讓。此土地轉讓是有別於土地業權人的股東將其股權出讓，股權出讓並沒有改變有關土地業權及業權人在履行土地契約的責任，因此亦非一般地契需要規限的事項。

此外，一般載有條款規定發展項目須在賣地條件所載的「建築規約」期限內，建成該賣地條件中所訂明的最低樓面總面積，並取得由建築事務監督發出的佔用許可證。一般而言，發展商倘預期能在「建築規約」期限內建成賣地條件所訂明的最

低樓面總面積，以及取得佔用許可證，須向地政總署提出理據申請延長「建築規約」期限。

地政總署在處理申請時，會考慮發展商所提出的理據及發展進度。如果延長「建築規約」期限申請獲批，發展商須遵守地政總署施加的條件，包括繳付補償。若發展商拒絕或未能繳付補償或政府拒絕延長「建築規約」期限，政府可引用條例重收土地。

第1L區3號土地（新九龍內地段第6562號）的「建築規約」期限為2022年3月31日；第1K區3號土地（新九龍內地段第6565號）的「建築規約」期限為2021年12月31日。

恒地發力 一年392億買地

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）作為香港傳統大型地產商，由四叔李兆基領軍的恒地近年在賣地場上作風可謂積極，最為人樂道的是去年5月以232.8億元（港元，下同）購入中區美利道商業地，每呎樓面地價衝上5萬多元，破盡歷來呎價新高。連同剛剛購入的2幅啟德地，集團一年來已斥逾392億元買入官地。

恒地為市場有名的「舊樓王」及「農地王」，於2010年至2015年期間，於賣地場只購入4幅地皮，包括3幅住宅地及1幅商業用

地，合共93.123億元。最矚目為46.88億元購入尖沙咀中間道地皮，每呎樓面地價1.38萬元。

除購買官地外，恒地繼續積極增加土地儲備，去年12月先後完成兩幅於新界東北發展區內地皮的補地價，分別位於粉嶺馬屎埔及古洞北，合共補地價共37.7億元，料提供1,800套。另據中原地產數據，恒地去年登記一手私人住宅買賣金額約130億元，在發展商中排行第五。



■ 四叔李兆基領軍的恒地近年在賣地場上作風積極。 資料圖片

去年銷售大增 碧桂園保利同發盈喜

香港文匯報訊 一方面是史上最嚴厲的調控貫徹全年，另一邊廂卻是地產發展商全年的銷售大幅增長。進入2018年，陸續有內房企發出正面盈利預告，碧桂園和保利置業13日同發盈喜，碧桂園料2017年淨利潤增逾90%，保利更稱2017年度淨利增長不少於27倍。

保利置業2016年度的淨利為8,075萬港元；去年上半年淨利為6.29億港元。按公司公告，2017年度公司淨利不低於21.8億港元。公司指出，預期2017年底止年度淨利潤較2016年度增長不少於27倍，主要由於以下因素：包括2017年年度內集團毛利增長，年度內人民幣升值導致匯兌收益增加等帶動，此外，集團於收購的聯營公司的權益按公允價值產生盈利亦令去年度的淨利上升。

去年限購限售 收緊按揭

另一大型內房企碧桂園同日公告，預期集團截至2017年12月31日止年度的淨利潤及公司股東應佔利潤，與上年度相比將錄得大幅增長，其中公司股東應

佔利潤與上年度相比預期將錄得超過90%的增幅。其向港交所提交的文件顯示，淨利潤大幅增加的原因，包括可確認收入的物業增加、物業的平均售價及毛利率大幅成長。碧桂園會在3月下半月公佈2017年業績。

2017年中國實施了嚴厲的調控，去年3月開始，各地方因城施策，除了收緊限購之外，不少城市還對已購入的住房出售實行設限，最長的要5年後才能轉售；銀行則提升一套房和二套房按揭利率，三套房基本不能借貸，同時政府紛紛推出轉購為租等政策，鼓勵居民租房。

滬史上最大地塊底價成交

雖然政策多而嚴，不過由上市房企公佈的銷售數字看，銷售額卻一直上升，恒大全年銷售更突破5,000億元人民幣。今年1月，中國金茂已率先發佈，預期2017年利潤增長不低於80%；中國奧園預期純利增加至少75%。

另外，上海13日舉行新春前最後一次



■ 雖然中國去年不斷出招調控樓市，但內房企普遍錄得銷售佳績。 資料圖片

賣地。浦東新區北蔡Z000501單元01-01等地塊，總佔地面積25.4萬平方米，為上海有史以來掛牌出讓的最大一幅地塊，地上總建築面積約137.5萬平方米，最終以底價137.7億元人民幣被上海地產集團、申通地鐵及浦東軌道交通建設有限公司聯合競得。

巨型地塊的地上建築面積中包含約103.7萬平方米辦公面積（相當於5座上海國金中心）、27.5萬平方米商業面積及6.3萬平方米文化面積，規劃最高建築200米。地塊要求100%全部自持，最遲2026年全部竣工，並代建地塊內8條市政道路及公共管線，預計總投資近500億元人民幣。

越秀房託去年多賺一倍

香港文匯報訊（記者 岑健榮）越秀房地產投資信託基金13日公佈去年全年業績，受惠於財務收入大升逾20倍及融資開支減逾60%，公司除稅後溢利按年增101.8%至14.37億元（人民幣，下同），每個基金單位基本盈利為0.49元，按年增加96%。每個基金單位末期分派0.1775港元，同比增長近5%。

越秀房託行政總裁及執行董事林德良13日表示，公司將繼續秉持穩定增長的經營方針，故沒有為總資產規模訂下目標。物業收購方面，會繼續關注內地一、二線核心地段的物業，潛在回報高的物業才會進行收購。他續指，受惠於內地經濟

持續平穩增長，預料公司其他位於廣州與上海的物業租金收入將繼續上升。

不過，公司旗下位於廣州越秀區的批發商場白馬大廈，去年度的經營收入按年減少8.9%至3.66億元。對此，公司副行政總裁及執行董事程九洲解釋，該商園去年新增了2個商場，越秀區商場出現供給不平衡的問題，若白馬大廈加租的話，可能會令市場及商戶有激烈反應甚至令現有租客流失，因此去年白馬大廈的租金收入下跌。為增加白馬大廈的競爭力，公司將推動對白馬大廈的第二次轉型升級，與第一次轉型升級不同之處是，此次升級較着重於打造產品優勢。

公司將為白馬大廈推出「雙百計劃」，旨在從內地其他區域以及海外引入100個優秀品牌，換走較老舊的品牌。此外，亦會重點挑選並扶持白馬大廈的100家商戶，透過市場營銷、渠道拓展及全國參展等措施，以提升這些商戶的營運表現，令白馬大廈的潛在租金可回復上升勢頭。

談及美國加息對公司的影響，林德良稱公司去年已提早部署，通過境外29.5億港元融資置換到期融資，即使去年美聯儲加息3次，基金融資平均成本率還由年初的3.29%下降0.13個百分點，至年末的3.16%，因此美國加息對公司財政的負面影響不大。

中保監查處19險企問題產品

香港文匯報訊 中國保監會網站13日公佈，在對部分財險公司備案產品隨機抽查的過程中，發現19家險企存在問題產品1,672個，已於近日向19家財險公司下發監管函，對問題產品責令停止使用。

涉1672個產品

保監會結合公司自查整改情況以及日常監管情況，選取部分財險公司作為檢查對象，對在用備案產品進行隨機抽查，發現19家檢查對象存在問題產品1,672個。針對發現產品問題，近日，中保監向19家財險公司下發監管函，對問題產品責令停止使用，並對其中情節嚴重的10家公司要求在三個月內禁止備案新的保險條款和保險費率（農險產品除外）。

財產產品主要存在的問題主要包括：產品創新偏離了保險主業，盲目追求與大資管和互聯網金融的接軌，片面突出產品的短期、高頻、高收益和理財特性，背離了保險保障和穩健經營的要求。其次，有些產品創新違背了保險利益原則、損失補償原則等基本保險原理，開發承保投機風險、賭博風險的保險產品，保險產品異化成對賭工具。

有些公司將產品創新錯誤理解為炒作概念和製造噱頭，產品創新主要為了吸引眼球、製造話題，忽視了保險產品本身的保險保障功能作用，銷售過程中博出位，理賠時不能發揮風險轉移功能。此外，有些產品定價不合理，沒有遵循精算原理，費率調整隨意性較大，預定損失率和費用率倒掛，個別產品費用率達90%，嚴重損害消費者利益。

堅持高管和機構雙罰

中保監強調，下一步將把治理財產保險市場亂象作為工作重中之重，繼續以農業保險和商業車險為抓手，堅持從嚴整治、從重問責，堅持高管和機構雙罰，對於影響惡劣、屢查屢犯的機構和人員綜合運用罰款、停止新業務、停用產品、吊銷經營許可證、撤銷任職資格等措施實行頂格處罰，嚴厲打擊違法違規行為。

香港文匯報訊 中國人民銀行上海總部發佈《2018年1月份上海市貨幣信貸行情況》指出，2018年1月，上海市1月個人住房貸款增加26.2億元（人民幣，下同），同比少增208.16億元。當月，上海市貨幣信貸運行平穩，金融機構本外幣各項存款同比多增，主要是非銀行業金融機構存放增加較多；本外幣各項貸款同比少增，個人住房貸款增量持續回落，新增個人消費貸款中近七成為汽車貸款。