

香港豪宅

責任編輯：劉理建

重建「升呢」灣仔「豪」起

內地客睇樓量增 首季樓價上升10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)灣仔區地理位置毗鄰中環核心商業地段，發展潛力優厚，區內雖然舊樓林立，但近年不斷進行重建，並由發展商包裝成豪宅出售，區貌已經大幅改善，整體樓價亦隨新樓拾級而上。隨著舊樓重建的加速、多幢新樓包括市建局利東街項目準備推出，代理相信灣仔區貌勢必「脫胎換骨」，數年內樓價仍將持續攀升。



利東街重建刺激鄰近區苑叫價。資料圖片

灣仔區交通方便，鄰近中環核心商業區，著名地標香港會議展覽中心就坐落於該區，成為不少大公司租客的首選地區，租值一向理想，故投資者比例亦較其他地區為高。美聯高級營業經理鄧國良表示，灣仔區的投資者與用家比例各佔一半，內地客近期比例亦有上升趨勢，佔睇樓量比例的3成左右，但始終該區樓齡平均較舊，內地客入市比例不算

萃峯平均呎價2萬

不過，從該區新樓的銷情中，市場可以見到內地客購買力的強勁，以恒基首季發售的高匯為例，開賣至今，總數177個單位已售出約7成，當中更有約1成成為內地買家。而去年發售，由麗新發展的萃峯，現時亦只餘下8伙，當中標準戶餘貨以高層單位為主，平均呎價約1.9萬至2萬元水平。據發展商指，近期查詢人士之中不乏內地客。

業主封盤反價漸現

事實上，新舊物業交替的灣仔區，近年多個舊樓重建項目正進入「收成期」，紛紛被發展商包裝成豪宅推出發售，如上述的萃峯、尚匯，而較早前就有YORK PLACE、嘉薈軒等。從中可見該區樓價隨着新盤的推出不斷扯高，其中尚匯並剛於上月創出呎價新紀錄，其38樓B室的行政樓層戶，面積1,004方呎，扣減樓價2%的優惠，折算成交價約2,902.5萬元，呎價28,910元，創出灣仔區呎價新高。

鄧國良分析，現時該區業主普遍心態強硬，不願減價，甚至部分寧願封盤或反價等，令該區交投維持低位。近月受到新盤開售影響，購買力更被攤薄，加



灣仔區毗鄰中環核心商業地段，住宅租值理想，故投資者比例亦較其他地區為高。資料圖片

上外圍經濟亦不穩定，交投變得更多，多個豪宅包括星域軒、嘉薈軒、YORK PLACE等，上月均未錄成交。

租值理想 沽壓低

中原首席區域營業經理張永泉表示，灣仔區樓價首季已升5%至10%，惟樓價高企下，不少準買家因而卻步，第二季交投相信會在低位徘徊；而該區業主多具實力，加上地理優勢，租值一向理想，回報可達3厘以上，令其沽貨壓力細，樓價第二季料保持平穩。他再指出，該區面臨盤源收窄，令樓價更顯得

「上有無落」。以星域軒為例，現時放盤量僅20個，叫價由16,300至26,800元不等，入場費至少1,500萬元。嘉薈軒放盤亦僅60個，入場至少700萬元。

灣仔區未來尚有2個大型新盤推出，包括由華置與市建局合作的尚翹峰二期，提供237伙，以及規模最大的利東街及麥加利歌街重建項目。後者由信置與合和共同發展，計劃興建4幢大廈提供1,212個單位，預算投資83億元，並將發展主題式商場。他又形容，該區面貌未來將「脫胎換骨」，樓價數年內並隨着多幢新樓落成而持續攀升。

屋苑	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
星域軒1座高層C室	1,042	2,260	21,689
星域軒2座中低F室	1,007	1,818	18,054
YORK PLACE高層A室	981	1,717	17,501
嘉薈軒中層9室	560	902	16,107
嘉薈軒低層15室	442	638	14,434
尚翹峰1期3座高層F室	637	808	12,684
尚翹峰1期1座低層D室	803	1,000	12,453
永星苑高座高層D室	447	483	10,805

資料來源：中原、美聯 製表：香港文匯報記者 顏倫樂



置業安居
張文傑
置業18執行董事

內地客申請按揭普及

據香港旅遊發展局統計，5黃金周內地訪港旅客約30.4萬人次，較去年同期多21.6%，其中不乏來港買樓者。筆者所屬公司期內安排近30組內地客來港睇樓，該批買家除選擇近期熱賣的新盤外，亦有選購二手豪宅，如九龍站上蓋物業。

人數即大減，更一度回落至03至04年水平。直至今年初，中央政府推出宏觀調控措施，嚴格執行限購令等，部分內地客在資金缺乏出路下，再次將目標轉向鄰近城市，其中香港即是受惠地區之一，令內地客投資本港物業數字回升至去年首季水平。

置業數字穩步回升

由於中港息差擴大及人民幣升值下，促使內地客來港投資，但期間亦曾受過政策因素影響，打擊其來港買樓熱情。如去年10月中，港府將房地產於資本投資者入境計劃的投資資產類別中剔除後，內地客投資本港房地產

由於過去香港的投资移民計劃，投資移民規定申請人須投放650萬元資金在本港投資，有不少內地投資者在港買樓時，「順道」申請投資移民，故過去內地客在港投資房地產物業甚少向銀行申請按揭借貸。

不過，自投資移民計劃剔除房地產類別的申請後，內地客購買物業時，多不用一筆過現金付款。因為他們普

遍認為向銀行申請借貸既可分散投資風險，亦可保留更多資金周轉，加上本港銀行按揭利率較低，借貸手續與港人無異，在「一傳十、十傳百」下，內地客向銀行申請借貸購買本港物業越來越受歡迎。該批投資者大部分會向銀行借5成首期，還款年期長達30年之久。

港息上調無損信心

另一方面，在過去投資移民計劃下，申請者須在港投放650萬元，而該筆款項為「不動產」，在限期內不能隨時抽掉資金，因資金流動有限。過去不少投資移民計劃下的買家會選擇「按兵不動」，持貨時間較長；但現時房地產不在投資移民類別，手持物業可在3數年後轉售，令資金靈活周轉。雖然近月本港銀行調高H按，然而息口水平偏低，加上中央措施下，預期將促使更多內地資金投入本港房地產市場。

樓市八卦陣
區仲德

維港水局轉旺灣仔

從前灣仔區被稱為鵝頸地，地形就似是一隻鵝之長頸(長水坑)，伸出頭來向維港吸水，風水學上以之為人緣旺盛之地，而且灣仔海旁的水為橫割水，興建高樓，皆易引來破財血光。幸好，自從灣仔填海後，橫割水就變了圍財水，無情變有情；自會展中心建後，整個灣仔區都變成福祿財地。愈高的樓便愈能食水勢，財氣愈旺。

配，入住星域軒之人士，亦能得以先富後名，財源廣進。星域軒共有2幢，每層共有約6伙，中層以上易獲財利。另一新晉豪宅YORK PLACE，外形有如一枝文昌竹，傲然矗立於眾舊樓之中，有鶴立雞群之勢。從風水學的地形來說，灣仔中間微微突起似龜狀，維港的海水在水漲時會輕輕淹過這片高地，故為之戲水靈龜。樓盤高層能夠遠望維港，能收遠水，所以高層單位比較能吸收財運。另一豪宅嘉薈軒因間隔多是1房1廳，住宅屬四正住宅，利桃花人緣及娛樂人士住居，收入穩定，但大投資會收益慢。

去年才開賣的灣仔活道萃峯，盡收維港水之利，高層向海單位，「食正」維港的源頭，維港水局成為圍抱水，山水有情，財旺丁旺。近月才推出的尚匯，不少單位望海，更於物業高層設水族館式摩天恆溫泳池，水主財，若能布局得宜，入住後可賺取本地財，惟要注意，財運雖有，但因水多情亂，小心愛情投入，易犯桃花煞而令家庭失和。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

新批樓按未見收緊

自本港銀行於3月中旬開始上調按息，市場對加息之預期反應逐漸浮現，當中按揭產品的使用比重首先出現變化。另一方面，早前金管局要求銀行提交貸款、業務計劃及策略報告等，令市場人士憂慮銀行會進一步收緊按揭貸款。至於「按揭信貸資料庫」，於4月面世後至今已超過一個月，準業主普遍關注該相關措施對市場影響，以及銀行批核按揭的最新情況。

筆者認為，雖然銀行資金不乏出路，但對於傳統的樓宇按揭業務仍然相當樂觀。由經絡按揭轉介及金管局數據可見，儘管首季按揭市場仍受去年樓控措施的餘波影響，惟期內新批按揭貸款額仍較去年同期錄得的930億元上升近9.5%至1,018億元，亦有紀錄以來第4高位，反映按揭審核未見收緊。

回顧09年，拆息按揭計劃(H按)受惠於超低息環境，恆息效果明顯，故一直為市場主流，使用比重更大幅飆升逾九成。然而隨着本港經濟發展向好，資金出路增加，因此由3月中旬起陸續上調按揭利率至正常化水平，最高更調升至H+1.5%，令拆息按揭計劃的競爭力減弱，部分置業人士遂重投相對較穩定的P按。據經絡按揭轉介研究部及金管局最新數字顯示，3月份H按計劃之選用比連連續兩個月調至最新91.7%，而P按計劃選用比重則升至7.4%。

資料庫影響微

至於「按揭信貸資料庫」已推行超過一個月，對整體樓市及按揭市場初步未有太大影響，不過由於有較多文件需要處理，審批較以往需時，市場仍在適應當中。筆者認為，現時樓市以用家為主導，早年活躍於市場的短炒及摩貨情況，亦因為特別印花稅措施的成效顯著而減少。再者，目前的按揭貸款撤賬率仍然偏低，因此相信只要個人貸款紀錄良好，銀行仍願意將資金批予有實力的客戶。