

任志剛：勿禁內地客購港樓

倡政府推措施助市民置業



任志剛表示，當前本港樓市最大風險是政府會否再有遏抑樓市的措施。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 李永青）近年愈來愈多內地人來港置業，推高了本港樓價，有意見認為應禁止內地人來港置業。中國金融學會執行副會長任志剛承認，本港目前樓價不斷上升，主因是樓市面向整個內地市場，內地人對物業需求殷切而支持樓價，資產價格無可避免持續上升。對此，港府有責任推出措施幫助香港人置業，但反對禁止內地人來港置業。當前本港樓市最大風險是政府會否再有遏抑樓市的措施，並呼籲市民投資樓市要量力而為，指短炒風險高。

反映本港樓價走勢的中原城市領先指數，由今年初的88.38升至近期的97.44，升幅逾一成。面對本港樓價長升長有的現象，任志剛昨出席一個論壇時表示，本港樓市已經不再只屬於700萬港人，而是面向整個內地市場，很多內地人都想在香港置業，即使有十分之一內地人（在港置業），（香港樓市）需求都會突然變得很大。



宜限制地產商囤地

至於有建議政府應限制內地人來港置業，任志剛則反對有關建議。他認為，港府要有措施限制地產發展商囤積地皮，以維護自由市場運作。但反對限制內地人來港置業，此舉會干預自由市場。他相信本港樓市存在政策風險，希望政府有智慧去處理，既可維護自由市場，亦可幫助港人置業。

任志剛又說，在土地、樓房供應方面，如何追上需求，各方面都有空間去做，但指自己不在其位，不謀其政，不方便進一步評論。他表示，難以確定本港樓價上升是否存在泡沫，但認為目前樓市有政策風險。

雷鼎鳴倡大量供地

出席同一論壇的香港科技大學經濟系主任雷鼎鳴（見左圖）認為，要解決樓市問題，必須真正增加土地供應，一定要一次過大量推地，令投機者炒樓的利潤下降，從而減低買樓的需求。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，目前香港一些指標性的屋苑，成為內地人的主要投資目標，特別是一手樓市場，只要是他們熟悉的發展商，樓價不高於每方呎2萬元，他們都會爭相購買。對於限制內地人來港置業，周滿傑認為可行性低，因為香港是自由市場，難以限制買賣行為。他反問，若其他國家的人來港置業又如何處理？如何界定一條清晰的界線？

近年不時有內地富豪來港置業。例如2007年，阿里巴巴創辦人馬雲以2.82億元，購入半山Branksome Crest頂層連天台泳池大宅。2009年，騰訊主席馬化騰亦以4.8億元，購入石澳道大屋。



地產代理經常組織內地客聯誼團來港。資料圖片

越高越買 內地客入市甚勇

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地客湧港置業作長線投資，令本港物業需求不斷大幅增加，不惜高價入市者大有人在。香港置業將軍澳新都城三期分行高級營業經理謝惠蘭表示，該行剛促成一宗將軍澳豪庭新高價成交，1,187方呎戶以970萬元成交，呎價直逼8,200元，買家為內地客。

謝惠蘭表示，該成交的家庭單位為高層A室，建築面積1,187平方呎，4房套房間隔，以970萬元成交價計算，平均呎價約8,172元，創同類型單位新高價。買家為一名內地客，對將軍澳豪庭情有獨鍾，加上單位位處高層並享海景，屬優質戶，故考慮3日便拍板購作自住之用。原業主於05年3月以約667萬元購入上址，是次轉售帳面獲利近303.3萬元，物業升值約45.5%。

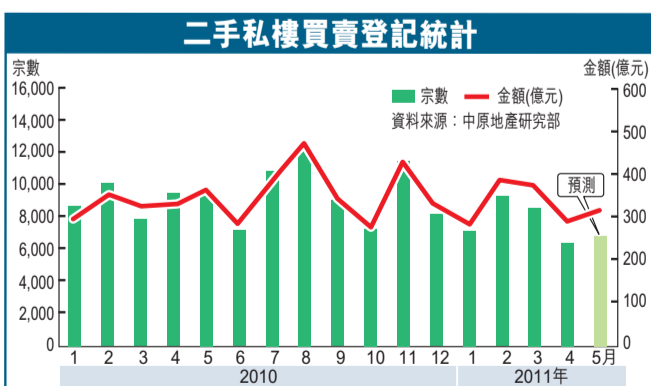
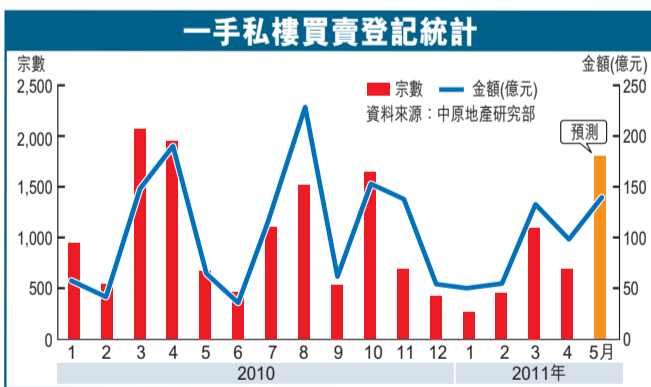
美聯物業帝峯·皇殿分行營業經理關穎賢表示，西九龍豪宅瓏璽部署開售，買家看好該區市道，入市態度積極，內地客購入一個凱帆軒630方呎戶，成交價為522萬元。剛成交的凱帆軒為3座中層F室單位，兩房設計，並以約522萬元成交，折合呎價為8,286元。原業主於去年7月份以約377萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約145萬元，物業升值約38.5%。

購翔龍灣收租 回報3.5厘

香港置業翔龍灣分行組別經理何尚恆表示，土瓜灣區未來重建項目落成，該區有機會「變天」，區內將受惠港鐵沙中線優勢，前景走俏。內地客認為現時區內物業尚有追落後空間，故鎖定樓齡較新的翔龍灣入市作長線投資之用，以546萬元的757方呎海景單位。現時市場同類型單位每月租金介乎15,000元至16,000元，故新買家屆時成功將單位租出後，料租金回報可高達3.5厘。

何尚恆指，該成交之翔龍灣單位為1座中層E室，建築面積757方呎，3房間隔，成交平均呎價約7,213元，屬市場合理水平。原業主於07年10月以456.9萬元購入上址，是次轉手帳面獲利89.1萬元，物業升值約20%。5月至今翔龍灣錄得約9宗成交，較上月同期錄得約19宗，下跌約53%。根據土地註冊處資料顯示，於今年首四個月，翔龍灣共錄得100宗二手住宅登記，較去年同期的98宗，上升2%。

新樓去貨勢創13月新高



香港文匯報訊（記者 蔡競文）中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截止至5月18日，反映4月份成交的一手私人住宅買賣合約登記錄得1,116宗，總值90.9億元；預期整月上升至約1,800宗及140.0億元，將較上個月的694宗及96.8億元，分別急升1.6倍及44.6%。該行估計，5月的一手登記宗數將為2010年4月1,937宗後的十三個月新高；而金額將為去年10月153.7億元後的七個月新高。

該行認為，有關數字反映4月發展商推售多個新盤成為焦點，刺激買家釋放購買力，不少用家及投資者入市，帶動一手樓市銷情暢旺。

5月份暫時登記宗數最高的新盤為洪水橋尚城，錄得316宗，總值14.25億元；元朗尚豪庭錄得247宗，位列第二，總值10.84億元。屯門星堤及西灣河港島東，18分別有116宗及63宗，排名第三及第四位，總值7.90億元及4.33億元。

二手樓交易增6.4%

二手市場方面，截止至18日，二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得3,877宗，總值179.9億元；預測整月登記會有6,800宗及315.0億元，將較4月的6,392宗及289.0億元，分別上升6.4%及9.0%。數字顯示4月間多個一手新盤推售分散注意力，以致二手私人住



洪水橋尚城

5月五大買賣登記新盤

屋苑名稱	宗數	金額(億元)
洪水橋尚城	316	14.25
元朗尚豪庭	247	10.84
屯門星堤	116	7.90
西灣河港島東	63	4.33
大圍盛薈	58	5.02

註：截止至2011年5月18日
資料來源：中原地產研究部

宅市道保持平穩。

大型屋苑方面，截至5月18日，嘉湖山莊暫錄46宗登記。沙田第一城錄得42宗，美孚新邨錄得37宗，太古城錄得20宗。

明富：若加息2厘 樓價將跌15%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港住宅樓價今年以來已上漲10%，明富環球香港房地產研究部主管顏偉洪表示，在利率走勢趨於明顯及政府推出更多中小型住宅土地前，料樓價會在現水平橫行。同時，若未來12個月香港按揭利率上升1.5至2厘，將可能拖累樓價下跌10至15%。

顏偉洪表示，在利率走勢趨於明顯及政府推出更多中小型住宅土地前，料樓價會在現水平橫行。他預計，假如未來12個月香港的按揭利率上升1.5至2厘，將有可能拖累樓價下跌10至15%，主因是銀行同業拆息(HIBOR)上調，以HIBOR為基準計算按揭利率的供樓人士將會受到影響。

息口未明朗 樓市料橫行

顏偉洪續說，今年有很多因素在變化中，樓價在現水平橫行直至（市場對）利率有明顯看法，以及供應增加。樓價再升的幅度不會太大，但暫不會出現下跌的機會。過去兩、三個月，多家本地主要銀行亦相繼調高HIBOR按揭息率，而居按揭市場龍頭匯豐銀行將HIBOR按揭息率加至最高的H+2%，成港最高水平，但這主要對新進按揭的置業人士有影響，原來以「H按」借款的人士則不受影響。

在供應方面，政府即使決心增加供應並主動推出更多的土地招標或拍賣，但本財政年度已進行的兩次賣地，推出的均為豪宅土地，且以高於市場預期的價格成交，令到本已熾熱的樓市進一步升溫。顏偉洪認為，豪宅與一般市民所需的中小型住宅樓價已經脫節，相信要待政府推出更多的中小型住宅土地，視乎屆時的市場反應，始會對一般住宅市場帶來影響。

地產代理預計，若香港按揭利率上升1.5至2厘，將可能拖累樓價下跌10至15%。資料圖片



王冬勝：加息影響樓市

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港住宅樓價今年以來已上漲10%，而息口上調勢將對熾熱樓市構成影響。滙豐銀行亞太區行政總裁王冬勝（見右圖）昨日出席金融論壇表示，基於聯匯制度，港元與美元掛鈎，若美國加息，本港亦需要相應加息，可能影響樓市。

受樓價及息口上升帶動，首季供樓負擔比率升至48%，與過去十年平均值的51%只差3個百分點。政府經濟顧問陳李壽倫早前表示，若息口升1厘，供樓負擔

比率便升9%，加上過去一年樓價已累積很大升幅，部分銀行又加按息，樓市下調壓力大增，呼籲市民置業應量力而為及避免過度借貸。

供樓負擔比率升至48%

陳李壽倫表示，在經濟增長強勁和低息環境下，今年首季樓市保持暢旺，去年12月至今年3月期間，整體住宅樓價上升9%，中小型單位升9%，大型單位則升6%；單計3月份，整體住宅價格更較97年高位高出約

3%，特別是大型單位售價更較97年高出17%。

她指出，由於樓價升幅持續高於市民的收入升幅，45平方米（約510平方呎）的住宅按揭供款與家庭收入比率，由去年第四季的45%升至今年首季的48%，與1990至2009年平均值的51%只差3個百分點。

