

近月內地客入市個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (萬元)
九龍站凱旋門映月閣高層D室	1,260	2,458
大角咀帝峯·皇殿7座中層C室	1,003	1,283
大角咀海桃灣3座高層C室	619	621.8
馬灣珀麗灣7座中低層B室	742	445
上水御皇庭2座高層H室	508	252
上水皇府山7座低層C室	661	343
將軍澳新寶城4座中層G室	527	308
將軍澳新都城二期7座低層G室	516	278
土瓜灣翔龍灣2座高層H室	500	373
土瓜灣翔龍灣5座高層B室	757	650
土瓜灣翔龍灣5座高層E室	757	678
土瓜灣翔龍灣5座高層F室	757	670
土瓜灣翔龍灣5座低層D室	757	598
土瓜灣翔龍灣3座低層E室	757	558

資料來源：中原、美聯、港置、置業18、世紀21
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

港樓價已降5% 限購令催熱錢南流

內地客掃中價樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)內地各城市持續推出限購令,加上本港樓價已回軟5%,買樓收租回報比人民幣定期回報為高,香港按息仍低,人民幣升值內地客來香港買樓等於打八二折等因素影響下,內地熱錢近期再掀起南下掃香港千萬以下中小型住宅自住或收租熱潮,土瓜灣翔龍灣上月便有一半交投來自持有內地身份證的買家,並出現斥資3,527萬大手掃6伙的搶貨場面。

美聯集團副主席黃錦康指出,該集團促成內地客來港買樓的比例不斷增長,03年時僅有1%至2%,到07年升到4%至5%,去年升至10%,截至今年首季末約10%至13%。他相信,隨着內地和香港加快融合,加上近期內地多個城市推出限購令,導致越來越多內地客在香港買樓居住和投資。

現金支付 新政影響微

世紀21中華物業區域經理劉映華表示,雖然港府已於去年10月施政報告中不準買樓作投資移民,早前金管局又要求銀行對境外借入款人降10%按揭成數,現時最高只能造40%樓價作按揭,然而,基於內地客資金充裕,大部分內地客以全數現金支付為主,自住及收租各佔一半,即使按揭亦只須40%,新措施對他們的影響不太大,反而近期

內地及香港股市表現都不振,促使他們於保值及個人需要下,加快入市買香港千萬以下中小型住宅樓的決定。他指出,現時入市的內地客以長線投資者為主,自住及收租各佔一半,一看便是3至10年前景,他們對香港樓市前景一般都看好,出手亦比近月轉趨審慎的香港買家更明快。

翔龍灣上月交投內地客佔半

他指出,以土瓜灣翔龍灣為例,上月17宗成交中,一半來自持有內地身份證的買家,其中兩個分別來自蘇州及溫州的家庭更出手大掃共6個單位,成交額高達3,527萬元,此兩個內地家庭均計劃保留2伙作自住,1伙作收租。據悉,此批內地客數月前曾來香港其他區樓盤參觀,當時樓價仍高企未決定入市,近期再來香港參觀翔龍灣

時,因業主肯減價隨即入市。至於一直受內地客追捧的九龍站凱旋門,亦有內地客斥資2,458萬元連租約買入凱旋門映月閣高層D室作收租,該單位月租金42,000元,回報約2.1厘。置業18林敏堅表示,該單位建築面積1,260呎,3房間隔,望內園及海景。近年成為內地客聚居地的大角咀皇庭匯,皇殿,一名內地客見業主肯減價便即日拍板斥1,283萬元買入作自住。香港置業何永光表示,單位為帝峯·皇殿7座中層C室,建築面積1,003呎,業主原先叫價1,300萬元,減價17萬元成交,減幅1.3%。

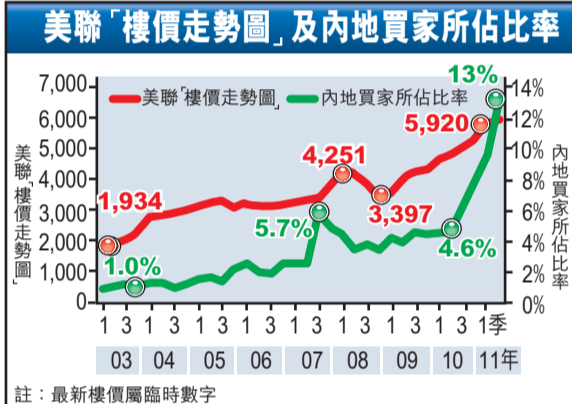
為子女港讀書購上水皇府山

鄰近深圳的上水屋苑亦受內地客歡迎。美聯業初聲表示,一名內地客剛斥資343萬元購入上水皇府山,以方便子女來港讀書。該單位為7座低層C室,單位面積約661呎,為兩房設計,望內園及池景。即將有限量住宅地拍賣及新盤推售的將軍澳區亦不遑多讓,一名內地客斥資308萬元買入新寶城4座中層G室作收租,該單位面積約527呎,該內地買家見單位市租約每月1萬元,租金回報約3.9厘,回報不俗,故考慮約2日即拍板承接。

■本港按息仍低,加上人民幣升值,香港住宅對內地客極吸引,紛紛南下買樓自住或收租。
資料圖片



■土瓜灣翔龍灣上月的17宗成交中,一半來自內地買家。
資料圖片



註：最新樓價屬臨時數字

新盤北上路演吸內地客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地客對香港交通方便,具大型會所的新盤尤其喜愛,今年以來多個大型新盤推售,內地客成為各大發展商爭奪目標,長實、新地兩大發展商更安排旗下新盤於內地路演吸客,內地客的入市比例由10%至近30%不等,當中以大角咀瓏璽的內地客比例最高,已售出逾600伙,內地客佔約28%。中原地產數據顯示,今年上半年一手豪宅市場中,內地個人買家比例佔整體成交量的38.4%,金額更達40%,為有紀錄以來新高,數字亦較去年下半年的35.4%及33.8%為高,升幅均為4.6個百分點。

領凱赴內地6市路演

將於本月推售的將軍澳康城站領凱,發展商長

實上週已到深圳進行路演,長實地產投資董事黃思聰表示,現已接獲300個客戶查詢4房戶,包括內地客,由於內地實施限購令,又收緊按揭貸款,日前於深圳進行路演時,已有代理表示有內地客計劃大手洽購,稍後領凱會到北京、上海、杭州、大連、及內蒙古鄂爾多斯進行路演。他估計,基於領凱大部分單位售價為1,000萬元以下,料領凱的內地客比例會達20%至25%,比以同系的首都及領都的內地客比例佔10%為高。至於仍等候批出樓紙的廣播道1號逸瓏,發展商和置業亦計劃於本月中先到內地路演,首站於溫州,之後會再到上海、北京、深圳等,而至今逾千個查詢中,內地客佔20%。逸瓏由6幢樓高10層住宅組成,共120伙,以大單位為主,間隔由3至4房,其中4房戶佔80%。

今年以來新盤內地客入市比例

發展商	樓盤	已售單位	內地客比例
長實	洪水橋尚城	逾650伙	約15%
	大圍盛峯	逾1,100伙	約10%
新地	洪水橋泉峯	逾160伙	約10%
	元朗尚豪庭	逾320伙	約20%
	大角咀瓏璽	逾600伙	約28%
	筲箕灣翠·都	117伙	約20%
嘉里	筲箕灣翠·東	逾90伙	約20%
	黃大仙現崇山	約330伙	約20%

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

內地門水喉 港豪宅交投縮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)相對1,000萬元以下中型單位而言,由於內地早前收緊銀根,令不少民企老闆資金緊縮,踏入下半年,香港銀行按揭取態一般亦見審慎,令內地客入市香港逾千萬以上的豪宅的意慾明顯放緩。

出手不及以往爽快

香港置業九龍區董事姚偉南指出,內地客依然有參觀香港逾千萬以上的豪宅,但出價比上半年審慎,出手亦不如以往爽快,相信與內地收緊銀根影響有關,令近期香港逾千萬豪宅交投大減。據悉,一名內地客早前以9,548萬元向新世界及市建局合作購入尖沙咀名鑄66及67樓A室複式戶,最終未有現身簽訂正式買賣合約,發展商遂「殺訂」,沒收約480萬元的臨時訂金,此內地客便是因為資金周轉未能到位,而要撻訂收場。中原新界區董事王浩聰亦稱,內地收緊銀根下,內地富豪來香港掃逾千萬以上豪宅的豪氣明顯減慢,料此情況仍會維持一段時間。

內地客購港「磚頭」抗通脹

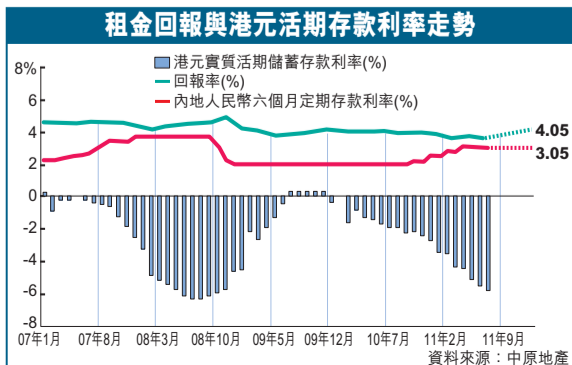
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然政府已不準買樓作投資移民,又限制內地客來港的按揭成數至只有最高40%,但內地熱錢持續來港買「磚頭」保值。業界指出,基於本港樓價已回軟,租金回報率上升,人民幣3個月及半年的定期利息雖然高逾3厘,但相比香港現時住宅樓回報4厘計仍低,況且在人民幣升值下,來港買樓等於打八二折,令內地客北水南下掃名牌手袋、名錶之餘,亦再度搜購「磚頭」抗通脹。

租金回報率跑贏人仔定息

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,自今年第三季開始,本港大型屋苑的二手樓價出現調整回軟,但租金卻平穩上升,推高租務回報率。因本地住屋需求強大,故租務市場仍受支持,租金持續向上,令回報率錄得升幅,明顯跑贏活期存款利率及內地人民幣定期存款利率。由於回報可觀,預期可吸引內地及本港長線投資者資金投入樓市。以今年6月份全港85個大型私人住宅屋苑的平均租金計算,租務回報率錄3.68厘。假設下半年樓價持續橫行不變;如果同期租金上升3%,回報率將升至3.79厘。租金上升5%,回報率有3.86厘。租金上升10%,回報率將達4.05厘。今年7月份的香港住宅租務回報率暫錄3.73厘,較同期的人民幣定期存款利率3.05厘高出0.68個百分點,可見買樓收租比人民幣定期存款投資所得的回報較為可觀。現時活期存款利率近乎零水平,今年7月份錄0.01厘,若扣除基本通脹率5.8%,即實質存款利率為負5.79厘。在零利息時代及通脹加劇之下,市民的儲蓄貶值,引致資金湧入樓市,對香港樓市帶來正面影響。

內地凍存款利率 港樓更吸引

與此同時,人行多番提升人民幣貸款利率,卻凍結存款利率。若今年底前,香港的租金回報上升到4.05厘,而人民幣存款利率不變,前者拋離後者1個百分點,香港物業市場將吸引更多人民幣資金流入,包括內地人民幣資金及港人在內地的人民幣存款。



資料來源：中原地產



■黃錦康料樓價不會大幅波動。
香港文匯報記者張偉民攝

供應增加 美聯料今年樓價升11%

香港文匯報訊(記者 涂若奔)股市大波動,樓市何去何從?美聯集團副主席黃錦康昨日表示,本港的樓市主要由供應主導,今年港府「對症下藥」,增加了供應量,相信樓價不會急升亦不會急跌。他維持早前的預測,估計全年樓價升幅約為11%,明年亦大致維持同樣升幅。

整體因素優於金融海嘯

黃錦康指出,樓市是否健康視供應而定,過去3年均是因供應不足導致樓價飆升。他認為,即使受外圍因素影響,每年供應量若能達到2萬個單位,已基本能保證供求平衡,令樓市隨着經濟增長而健康增長。他又強調,現時雖然美歐經濟疲弱,但整體因素較08年金融海嘯期間為佳,美國推出第三輪「量化寬鬆」政策(QE3)的呼聲極高,內地亦有可能放寬目前的緊縮政策,這些因素均會對本港市場的需求起到刺激作用,利好樓市和股市的表現。

環球復甦步伐影響港股

股市方面,美聯金融集團投資研究部業務發展經理譚朗蔚預料,下半年恒指將在19,000點至23,000點之間徘徊。他稱,現時全球經濟被歐債危機拖累,正處於「療傷」階段,港股將會繼續受到環球經濟復甦步伐影響,不過,由於市場已經反映歐美的美淡因素,因此相信港股下半年受內地政策影響較多,若中央放寬貨幣政策,將有利港股造好。他建議投資者持審慎保守的投資策略,調低股票組合的比重,適量增加債券投資。