

# 限購令兼人仔升值 推動來港置業

# 新盤睇樓客

# 內地佔三成



長實地產投資董事黃思聰(右)、長實營業經理封海倫(中)及尚乘財富策劃董事兼行政總裁曾慶瑛。

香港文匯報記者張偉民攝

## 近期內地客入市個案

樓盤	面積	成交價
元朗翠巒單號洋房	2078呎	980萬
九龍站凱旋門觀星閣低層B室	530呎	980萬
大角咀海桃灣1座中層D室	685呎	595萬
土瓜灣翔龍灣6座中層C室	758呎	592萬
天水圍天愛苑A座高層14室	595呎	157萬

資料來源：美聯、世紀21

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）縱然匯豐及中銀再加按息至近3厘，但香港通脹率持續升溫至7月份的6.3%，抵銷按息輕微升幅，加上限購令及人民幣持續升值下，近月來不少內地客持續來港買磚頭「保值」，將於周內推售，樓花期長達20個月的將軍澳日出康城領凱，昨日有約300組來自廣東省的內地客來港參觀於尖沙咀港景匯的示範單位，並對逾千三呎的4房戶感興趣，計劃買入等升值。

長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱昨日共有1,000組客人預約睇樓，其中約300組為內地客，佔預約睇樓量的30%，部分由長實系內的尚乘財富安排，亦有地產代理安排內地客睇樓團。

### 300組粵客昨來港參觀領凱

他指出，根據多個代理初步回饋的數據顯示，內地客對領凱首選的基本要求是4房單位，與此前的情況大致相同。領凱4房戶的售價約600萬元人民幣（約723萬港元），面積約1,300呎。截至昨日下午，內地客表示「心儀想買」的領凱4房單位共有60至70間，佔4房戶總數約三分之一。他稱，內地客買樓最重視交通方便和區域發展前景兩大因素，尤其是位於鐵路沿線的樓盤最受青睞，對於樓盤面積、用料、周圍景觀等反而不太介意。

黃思聰表示，由於內地城市紛紛推行「限購令」，令越來越多內地客轉到本港買樓，再加上人民幣不斷升值，本港樓價在內地客眼中越來越便宜，以目前的港幣和人民幣匯率計算，相當於以8折價格買樓，對內地客形成很大吸引力。他又透露，多數內地買家均為長線投資，買到單位後「好少住，不會租」，一心一意等待升值。

### 黃思聰：內地客心儀4房戶

對於匯豐及中銀再加按息率，黃思聰稱，目前只有匯豐和中銀兩間銀行加按息率，其他銀行暫未有動作，市民仍有較多選擇，相信不會對樓市造成太大影響。他估計，本港整體樓按息水平仍會長期在低位徘徊。

至於領凱的開售日期，他稱，很大機會將在本周內發售，對領凱銷售亦非常有信心。此334伙單位主要分布於第9及11座，面積由805至1,333呎，包括60樓以上的「凱天高」單位，平均建築期呎價介乎5,919至5,996元，即供平均呎價介乎5,584至5,636元，即供售價由426.3萬至805.6萬元，其中第11座30至49樓及51至59樓A室以一口價發售，即供價426.3萬元，建築期價453.5萬元。發展商亦為買家提供最高20%樓價的二按，建築期及即供付款買家均可享用。

### 傳雲暉3400萬獲預留低層

另一方面，南豐集團於跑馬地的雲暉大廈，市傳昨日有準買家以約3,400萬元預留了2樓B室，面積1,940呎，呎價17,525元。南豐昨日亦開放於中環南豐大廈18樓的售樓處及示範單位，單日已錄得超過100名客戶參觀示範單位，南豐地產部副總經理黎學良指出，客戶對雲暉大廈評價甚高，尤其欣賞單位81%的高實用率，及特大露台以及多角度的馬場景觀。

二手方面，世紀21昇地產九龍站分行經理吳嘉榮表示，一名內地客剛以980萬元連租約買入凱旋門觀星閣低層B室作投資用途，面積530呎，1房開隔，座向東面，望少海景，業主原先叫價990萬元，減價1%至980萬元易手，平均呎價18,491元，該物業連租約易手，月租金23,800元，回報約2.9厘。

美聯物業葡萄園分行營業經理李振宇指出，一名內地投資客以約980萬元購入元朗翠巒一個2,078呎洋房，該成交的單號洋方面積約2,078呎，呎價約4,716元。



將軍澳日出康城領凱，昨日獲1,000組客人預約睇樓，其中約300組為內地客。

香港文匯報記者張偉民攝

# 銀行門水喉 萃峯炒家蝕47萬離場

張蓓蕾預料9月份全月二手註冊量將結束2個月的跌勢。



資料圖片

王美鳳料10月施政報告前交投會再度回軟。



資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）匯豐及中銀再度加按息，令剛回暖的樓市再呈觀望局面，業界預料樓市整固期將會延長，有投資者因銀行收緊按揭，為免加重供樓負擔，毅然蝕讓47萬元沽出剛入伙的灣仔萃峯高層戶。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，近期中小型銀行的港元資金壓力已

較大行大，匯豐及中銀牽頭加息，其他銀行都會陸續跟隨，港元資金仍緊，現時港元貸存比率達84%，港美經濟步伐迥異，港銀行需自行上調貸息已成趨勢。她指出，樓市原本的調整期可望快將完結，因樓價穩而不降，購買力要釋放，但今次加息會令調整期延長，尤其是於10月施政報告前交投會再度回軟。

### 加按息延長樓市調整期

一名投資者去年8月購入灣仔萃峯數個單位，因近期銀行收緊按揭，適逢萃峯剛入伙，為免加重供樓負擔，願意把個別單位蝕讓離場。中原地產灣仔嘉善軒分行首席分區營業經理張永泉表示，剛售出的萃峯高層A室，面積906呎，造價1,330萬元，呎價約14,680元，原業主於去年8月以1,377.2萬元入市，今次轉手賬面蝕讓47.2萬元，單位貶值約3%。新買家亦為投資客，打算將單位放租，預料月租42,000元，租金回報約3.8厘。

### 9月二手登記料回升7%

事實上，樓市經過2個月的調整，8月買家趁減價入市，加上金融市場大幅波動，令資金轉投樓市，帶動二手私人住宅市況回暖，美聯預料，9月份全月二手註冊量將上望5,000宗，按月回升7%。

根據土地註冊處資料顯示，截至9月15日止，本月至今二手住宅物業註冊量為2,153宗，與上月相若。美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，上月美國主權信評被調低，環球股市動盪，致令8月初二手住宅成交減少；及後業主擴闊議價空間，加上美國表明未來兩年低息環境持續，市場上筍盤迅速被吸納，帶動二手成交回升，相信隨着該批二手住宅陸續於本月登記，預料9月份全月二手註冊量將上望5,000宗水平，結束2個月的跌勢。

### 中高價樓註冊增幅最高

張蓓蕾續謂，若將二手住宅以金額劃分，500至1,000萬元中高價物業升幅最大，按月上升15.9%；1,000萬元以上豪宅則錄得第二大升幅，按月上升5.8%；200至500萬元中價物業則按月錄得3.3%升幅；僅200萬元或以下物業錄得跌幅，按月下跌9.2%。

張蓓蕾表示，若以屋苑劃分，以沙田第一城錄得最多註冊登記，9月份首半月錄得54宗；其次為嘉湖山莊，9月份至今錄得33宗登記；愉景灣則以21宗，位列第三。當中，沙田第一城及愉景灣均錄得按月升幅，而嘉湖山莊則錄得輕微下跌近11%。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府公布於下季推出7幅地皮，將會以招標方式出售。發展局局長林鄭月娥（見圖）昨重申，下季用招標不用拍賣方式賣地，是根據地政總署的專業意見。她又強調，中央投標委員會已規範所有政府招標，亦有既定程序，強調無論招標或拍賣，都公平及公正，不到價不會賣。

# 林鄭：土地招標不到價不賣

談及商業用地供應時，她表示，政府將從三個層次增加商業用地供應，包括短期出售多幅商業用地，興建更多商業樓宇，中期則會透過重建和活化工廈，提供更多商業樓面面積。林鄭月娥又稱，政府長遠會把新的土地撥給商業發展。

至於現時灣仔警署及政府總部西座用地，她稱，由於土地用途正有司法覆核，暫時不可以推出。她並認為，部分人士只顧自己利益，影響整個社會的發展。

### 測量師學會籲 公開更多招標訊息

香港測量師學會高級副會長劉詩韻認為，政府以招標方式出售七幅土地，可能是考慮到歐美經濟不明朗，令到市場脆弱。她說，為了不要誤導市場，政府用招標賣地是恰當的做法以及有理據。

劉詩韻又表示，如果是觀地以及面積大的土地，政府可以繼續拍賣，令地價有指標性。對於有批評指招標不夠透明，但她認為與私人協議比較，招標透明度已較高，不過，她建議政府於公布中標者時，可仿效外國的做法公布更多訊息，例如第二及第三高的投標價，減少黑箱作業的感覺。

# 內地客帶動港家居商場生意

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地客持續來港買樓，亦帶動室內設計及售賣家居產品的商場生意，主要租戶為傢俬家具及室內設計的沙田HomeSquare購物，亦有不少內地業主在港置業後都會到場消費。

HomeSquare現時的出租率為100%，而今年的續租租金比去年上升15%。他稱，去年商場擴充優化前，後的租金收入升幅達40%。林家強又表示，HomeSquare第二屆「香港家居折」將於9月25日正午12時至10月23日舉行，與國際及本地家居名牌合作提供多個低價優惠。

他指出，現時HomeSquare於家品的人均消費為300至3,000元，而每宗室內設計工程的消費則為15萬元以上。由於香港的傢俬家具品牌、貨質、服務有一定保證，而且人民幣

升值令其兌香港貨價相對更優惠，再加上鄰近新城市廣場大型商場和沙田港鐵站，兩者都帶動大量內地人士到訪HomeSquare購物，亦有不少內地業主在港置業後都會到場消費。



沙田HomeSquare預期內地客的客流及消費會顯著上升。

資料圖片