

不為移民目標 只求投資保值 內地人買港樓 熱情無減有增



買樓雖已剔出投資移民類別，但未影響內地富裕人士來港買樓。香港大部分樓盤價格已升至超越九七高位，在不少本港「無殼蝸牛」均慨嘆不知上車是何年之時，內地投資者卻仍視香港樓市為投資熱土。內地人買香港樓的目的已由幾年前的移民轉向投資保值，目標由豪宅擴至中價樓，一手二手「通殺」。有地產代理指，4月以來赴港購樓的深圳客流就有近15%的增長。

■香港文匯報記者 郭若溪 深圳報道

本屆深圳春交會人流較去年翻倍增加，到香港館諮詢的客流也大幅上漲。香港文匯報記者郭若溪攝

ULYSSE NARDIN
SINCE 1846 LE LOCLE - SUISSE

雅典錶

奇想 FREAK 黑魔王陀飛輪 2080-115
飛行卡羅素陀飛輪上附有秒針顯示；
飛行陀飛輪；動力儲存長達八天；
自動上鍊機芯；選用矽材質擒縱裝置；
18K白色黃金錶殼。

調閱：太子(廣東街) 2808 0021 • 太子(南光) 2831 8909 • 德信 2893 5290
中環：嘉信 2525 5478 • 三寶 2868 1882 • 東方 3470 0009
尖沙咀：三寶 2735 8481 • 太子(北京道) 2369 2112
太子(彌敦道) 2739 23333 • 德信 2368 7722
澳門：威尼人 周大福 +853 2882 8315
四季酒店 DFS GALLERIA +853 2828 2833
新濠天地 TIMELESS +853 8590 3366

雅興鐘錶店選購：2736 9112
香港九龍尖沙咀海港城海運大廈二層OT209A舖 • infoh15@ulysses-nardin.com

WWW.ULYSSE-NARDIN.COM

為期六天的「2012年中 國(深圳)春季房地 產交易會暨城市土地展」昨日在深圳開幕。今年展會有 20多個香港樓盤參展，客流量較去年有大幅增長。記者 在香港館採訪時發現，不少客人都到展台前詢問香港樓 盤情況，當中相當一部分都已對樓盤有一定了解，有一 組客還預約下午即隨代理赴港現場看盤。有投資者表 示，希望買了樓先出租，日後孩子赴港讀書時還可以居 住。

出租物業防資金貶值

中原地產分區營業經理楊詠滔表示，在港府未取消投資買樓即可移民香港的政策之前，購香港樓的內地客絕大多數購買1,000方呎以上的戶型單位，既可投資移民，亦可留作自用。該政策取消後，不想資金貶值的內地客開始轉向投資高租金回報率的小戶型。

同時，以往一批批為顯示身價而跟風購買香港豪宅的內地「西餅客」，今年以來已大幅減少，所經手的客戶都較以前更為冷靜，會在別人買樓的基礎上，增加對自己實際需求的考量。

轉買面積較小單位

楊詠滔稱，目前在香港的租房市場上，1,000至2,000方呎以上的租客相對較少，購買到該類戶型的內地客，極有可能在買房後幾個月未必能成功出租。反而購買300至400方呎較小面積戶型，會更容易將房子出租，投資回報相對就會快一些。此外，內地客熱衷小戶型樓盤與印花稅較低也有關係。他透露，今年香港各地鐵沿線小戶型的租金上升逾1成，九龍區租金可達7,000元至1萬港

元。中原運站代理葉建文則表示，本月有一簽約客戶以350萬元的價格購買了奧柏·御峰一套約40平米的樓盤，出租後將可有1.4萬港元租金回報，投資價值較高。

中原地產華南董事總經理李耀智稱，今年4月份以來購買香港樓盤的內地客較年初有約15%的增加，與去年同期相比成交量更增長3-4成。「成交量大幅上漲受多種因素影響，首先去年年底及年初集中了一批有購買力但尚在過年的買家，節後才陸續南下簽約；而年初部分內地發展商『以量換價』，突然降價3成左右銷售，令不少內地客認為內地買樓的風險有增加的趨勢；同時，受內地房產政策持續收緊及房貸政策影響，在香港買樓漸成內地客投資的較好保障。」預計全年成交量會比去年有所增加。

人幣升值推波助瀾

楊詠滔則認為，人民幣升值是購買中低價樓內地客增加的一大助推因素，一套300萬港元的樓盤折算後只需240萬元人民幣，成為那些尚有猶豫未下決定的內地客簽單的動力。此外，香港租房旺季在每年的5-8月，部分內地客意欲趕在9月份中小學開學前購入房產出租。「現在很多內地客在買樓樓方面都做好了功課，考慮得很細緻。」他笑稱。

而實際上，目前深圳市區的樓盤售價也要300萬至500萬元，但買深圳樓除了限購令等宏調因素的掣肘之外，當地按揭息率較高(內地一年存款基準利率為3.5%)，而且租金較低；反之，香港的按揭息率較內地低，租金收入可以抵銷大部分甚至幾乎全部每月供款額，而且新界、九龍往來深圳便利，買香港樓投資無疑對內地人較吸引。

來港置業日趨年輕化

香港文匯報訊(記者 郭若溪 深圳報道)記者昨日現場了解到，現在內地客買香港樓除了戶型需求有變外，買樓人群也有年輕化的趨勢，越來越多收入較高的中青年人開始將香港作為自己的投資置業選擇。

中原地產分區營業經理楊詠滔表示，以前多為50歲至60歲、為了下一代而辦理投資移民的和看重香港房產增值潛力的內地客。而近年來，外圍經濟股市市整體環境變差，上了年紀的中老年內地客會擔心樓價下跌加大投資風險，變得不會輕易出手。而另一方面，更多中青年人買家認為，購買小戶型可抵禦投資風險，即便樓價回落亦能通過收租抵回貸款。

新盤手續簡單易簽單

另一代理郭先生表示，根據目前所接洽的新客戶群顯示，30多歲左右從事高科技、IT行業的年輕人開始增加。他透露，年初曾接待過一名月薪2萬元人民幣左右，且在深圳已有一套單身公寓的33歲深圳客人，該客戶父

母亦有部分閒置款，一家人一起支付了百餘萬的購樓首期款額。「這個個案是內地白領置業的典型代表，他當時購房的目的，就是為了出租給在香港工作的人群，以收取高額的租金。自從沒有投資移民政策之後，內地客在港買樓實質上就是買一個小戶型做投資保證。」

中原地產華南董事總經理李耀智表示，目前在港買樓的內地客仍以購買一手新盤為主，「畢竟新樓手續簡單，價格和各項資料清晰，買家容易簽單。而內地客購買二手樓則需多次赴港看樓，了解社區情況，及與業主換價等，較為麻煩。」總體看，在購買比例上，投資型的物業會比較受歡迎。

買二手樓首重租金回報

中原地產聯席董事林悅豐則指，有購買二手樓意欲的內地客多會以租金回報率作為首要考量，通常集中在旺角、尖沙咀等出租容易的商業旺區，或是已經成熟繁榮的社區內，選擇的地點較為集中。



■中原地產聯席董事林悅豐表示，春交會首日香港館接待逾300組看房客諮詢，登記前往香港看樓客則有十餘組。香港文匯報記者郭若溪攝



■李耀智表示，今年內地客購買港樓比去年增加三至四成，內地客購買港樓的熱情未減，預計全年成交量高於去年。