

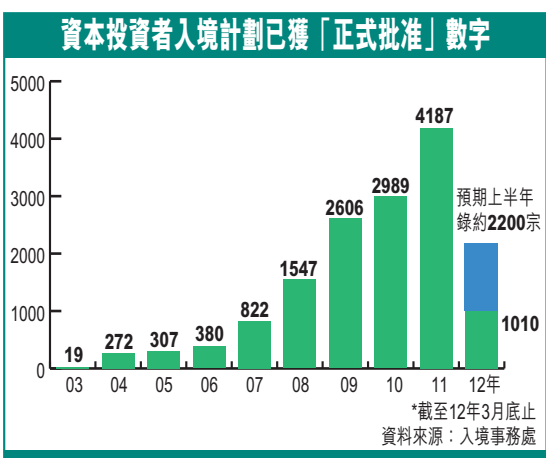
# 美聯：「雙非」煞停利投資移民

## 篩納內地「大款」 籲重開地產投資

香港文匯報訊（記者 周穎）候任特首梁振揚揚言撤銷「雙非」孕婦明年在港之生產配額，美聯物業認為，措施一旦實行，相信有助推動部分內地富有人士轉而透過投資移民來港，計及雙非遭煞停因素，預期今年投資移民申請數字將介乎4,000宗至4,200宗。該行建議，政府可有限度地將房地產投資再度納入投資移民資產類別中，但投資在房地產之金額則以折扣形式計算。



■美聯移民顧問行政總裁吉安指出，在「雙非」煞停刺激下，內地投資移民數目反而有機會上升。 香港文匯報記者周穎 攝

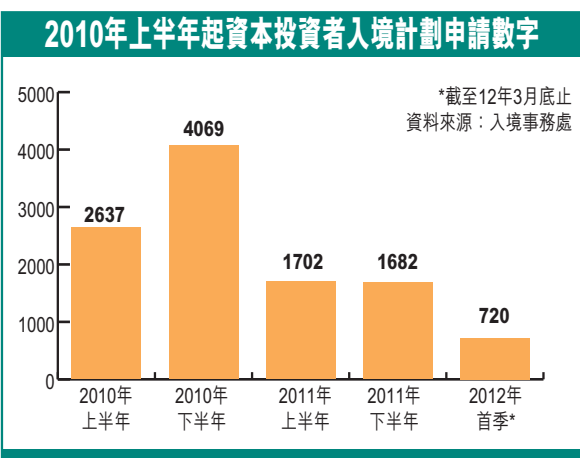


美聯移民顧問行政總裁吉安昨日表示，自從政府於2010年10月起，將房地產於投資移民計劃下的投資資產類別中剔除，又將投資移民入門門檻調升後，投資移民申請數字有拾級而下之勢。

### 投資移民 內地佔逾九成

根據入境事務處資料顯示，截至今年首季止的投資移民申請數字約720宗，當中達674宗為內地投資移民（中國籍而已取得外國永久性居民身份人士）的申請個案，佔整體投資移民申請比例逾93%。吉安料，今年上半年將錄約1,800宗，與去年同期約1,702宗相若。

另一方面，今年首季投資移民於房地產投資金額僅錄27.7億元，佔整體投資移民投資金額比率34.2%。吉安指出，上述數字僅屬滯後數字，隨著去年年底前累積的申請個案陸續被審批，加上政府已將房地產於投資移民計劃下的投資資產類別中剔除，預料未來有關



的金額及比率將持續下滑。美聯移民顧問資料顯示，內地投資移民對豪宅之鍾愛與日俱增，他們投資於1,000萬元豪宅之比例，由去年首季約13%，累增至今年首季約42%。

### 全年申請數字料4200宗

吉安指出，鑑於候任特首梁振揚揚言撤銷「雙非」孕婦明年在港之生產配額，勢令不少內地家庭來港無門，相信有助推動部分內地富有人士轉而透過投資移民來港，預期計及雙非遭煞停因素，今年投資移民申請數字將介乎4,000至4,200宗。

他建議，政府可有限度地將房地產投資再度納入投資移民資產類別中，但投資在房地產之金額則以折扣形式計算，如投資1,000萬元在房地產僅計算300萬元，此舉可為有意投資移民香港，但不諳本港金融產品之內地人士提供更多選擇，藉此平衡投資風險，同時減低對本地中細價住宅市場之影響。

# 二手萎縮 屋苑交投21周新低



■有代理指，大型新盤峻瀝首批單位價格較二手市價出現折讓，料令不少二手用家轉投一手陣營。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本月樓市受到各方負面消息困擾，大市處於觀望狀態，導致交投嚴重萎縮，有代理行統計全港50個大型屋苑的成交量，上周只錄得129宗成交，較前周150宗下跌約14%，創出21周的新低，返回

今年1月的超淡靜況。由於市面剛有大型新盤推售，預期未來一至兩周內，二手買賣動力難望有重大突破，50指標屋苑下周成交量將偏低水平上落。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，新特首下月上任，市場屏息觀望房策變化，暫緩入市；加上一手新盤開價貼市吸納購買力，拖累二手交投持續萎縮。該行數據顯示，全港50個指標屋苑在上周（18/6至24/6）僅錄129宗二手買賣個案，較前周（11/6至17/6）的150宗下跌14%，數字除連續6個星期低於200宗以下水平外，更創近21周的新低。

### 港九新界全面報跌

按地區劃分，港島、九龍及新界三區的成交量全面報跌，九龍區由於新盤即將開賣，表現最差勁，20個指標屋苑上周僅45宗買賣個案，較前周57宗大跌21%，其中德福花園、都會駅、維景灣畔、昇悅居及宇晴軒的成交量按周急挫50%或以上，跑輸大市。

港島區方面買賣拉鋸亦相當嚴重，9個指標屋苑上周僅16宗買賣個案，較前周18宗減少11%，6大屋苑包括南豐新邨、鯉景灣、嘉亨灣、杏花村、城市花園及海怡半島

的成交，只是「一宗起，兩宗止」狀態。新界區21個指標屋苑上周僅錄68宗買賣，較前周75宗減少9%，其中牽晴間、綠楊新邨及錦繡花園成交量大挫57%至1倍，交投十分疏落。

### 利嘉閣：用家「拖字訣」

陳大偉指出，特首上任後料即時公布未來房策趨向，相信一般用家仍會採用「拖字訣」暫緩入市，可以預見未來一、兩周內，二手買賣動力難望有重大突破；而且，大型新盤峻瀝剛公布價單，首批單位價格較二手市價出現折讓，相信將有不少二手用家轉投一手陣營，故預期下周50指標屋苑成交量將在120宗至140宗的偏低水平上落。

不過，美聯的資料卻指出，過去一星期（18/6至24/6）35個大型屋苑成交量錄得85宗，雖然仍屬低水平，但按周則升近33%。美聯物業首席分析師劉嘉輝解釋，由於前一星期35屋苑成交宗數只有64宗，基數低下令升幅變得明顯，成交量實際上仍屬偏低水平。劉嘉輝續稱，新盤推售加上新一屆政府換屆在即，現時市場保持觀望，短期內二手市況將難望突破。



■油塘萬年工業大廈地廠及一樓全層業主轉手獲利約9千萬。 資料圖片

### 嘉薈軒兩房減價67萬

香港文匯報訊 一手新盤接連貼市價推出，加上買方觀望下月政府換屆，令二手交投趨淡靜，灣仔嘉薈軒及沙田好運中心有業主為盡快沽貨止賺而接受降價逾半成轉讓物業。

中原地產張永泉表示，灣仔莊士敦道嘉薈軒高層12室，面積645方呎，以交吉出售。原業主放盤叫價1,000萬元，新近見市況不穩回調至950萬元，最終同意以933萬元將單位易手，累積減幅6.7%，呎價14,465元。買家為投資客，購入單位收租，同類單位市值租金約3萬元，預算回報約3.9厘。原業主2009年7月以745萬元入市上址，單位升值約25%。中原地產林龍南表示，市場新近促成北角明園西街明軒中層A室成交，單位面積731方呎，原業主叫價550萬元，調整價格至521萬元售出，平均呎價7,127元，減幅5%。若將上址出租，可收月租11.8萬元，回報約4厘。原業主2010年1月以284萬元購入物業，賬面獲利237萬元。林龍南謂，本月北角區交投淡靜，買家睇樓及還價意慾低，成交量於低位徘徊。

### 沙田好運中心減逾一成

新界區方面，中原地產敖國偉表示，分行新近錄得沙田橫壟街好運中心竹林閣（D1座）中層G室成交，面積543方呎，業主約兩個月前放盤，原先開價400萬元，見近日睇樓量回落，加上擔心政府換屆後會再出招壓抑樓市，願減價44萬元或11%沽出物業，成交價356萬元，呎價6,556元。原業主於1983年以33萬元一手購入上址，持貨29年升值9.8倍。

### 影岸·紅低市價5%沽

中原地產洪泉清表示，東涌區剛過去的周六、日，全區僅錄得四宗成交。影岸·紅一個連租約單位日前低市價約5%易手。

洪泉清指，影岸·紅A座低層F室，面積735方呎，附連租約，業主原本開價460萬元，經買家議價後，減價12萬元至448萬元成交，呎價6,095元，比市價低約5%。原業主於2007年8月以226萬元一手購入上址，持貨近5年升值近倍。



■中原地產指，東涌區市場在剛過去的周六、日僅錄得四宗成交。圖為影岸·紅。

### 專家料中國房產稅試點擴大

香港文匯報訊 按照國務院和住建部的要求，中國40重點城市個人住房信息系統在6月30日前要實現與住建部聯網。中新社引述偉業我愛我家集團副總裁胡景暉昨日表示，上述情況將為下一步徵收房產稅提供數據支持，預示下半年在中國更多城市擴大房產稅徵收試點進入快車道。

住房信息系統已被「十二五」規劃確定為國家信息化重大工程建設項目，由中國聯通和中國電信負責實施此系統的建設，並將建成北京、成都兩個數據中心，支持343個城市公積金管理中心、31個省級公積金監管部門、287個城市住房管理部門、287個住房保障管理部門，共包含948個地方數據節點的數據。

胡景暉表示，目前執行的嚴格限購限貸政策雖然對遏制房價上漲起到立竿見影的效果，但是這並非樓市調控的長效手段，主因政策同時嚴重打壓樓市成交量，不利於房地產市場的可持續發展。

胡景暉認為，為通過一些长效机制促使房地產市場逐步走上健康可持續發展的軌道，管理層陸續展開土地制度改革、稅收制度改革和個人收入分配制度改革等，住房信息的聯網將為下一步房產稅的徵收，以及相關的稅收制度改革奠定基礎。



■觀塘東瀛遊廣場一籃子物業涉及樓面面積1.42萬方呎，叫價逾9千萬。

## 東瀛遊廣場一籃子放售

香港文匯報訊 本港商廈備受市場追捧，吸引業主放售單位套利，觀塘東瀛遊廣場及旺角華僑商業中心新近出現一籃子物業放售個案，意向價分別達9,300萬元及5,018萬元。

觀塘鴻圖道東瀛遊廣場一籃子物業涉及樓面面積1.42萬方呎，叫價由每呎6,500元起。中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事梁建朗表示，今番獨家代理推售的項目涉及物業28樓B、D、E室及32樓B至E室，建築面積由1,186方呎至3,418方呎不等，樓面合共1.42萬方呎，買家可以獨立或一籃子形式購入，整個項目市值逾9,300萬元。

梁氏補充，物業將以現狀、部分交吉及部分連租約形式，按現時上址租金水平計算，買家可享逾3厘回報。

另一方面，核心零售區地舖租金持續高企，

樓上舖概念的銀座式商廈前景看俏，中原（工商舖）寫字樓部謝立生表示，旺角彌敦道華僑商業中心低層逾5,000呎樓面意向價5,018萬元對外放售，涉及6樓全層及7樓A室，樓面面積5,121方呎，意向價5,018萬元，每呎叫價9,800元。物業將以「現狀」及連現有租約形式出售，按上址現時租金水平計算，回報率可貼近3厘。

### 華僑商業中心叫價5千萬

謝氏指出，核心零售區地舖租金逞強，樓上舖應運而生，推動銀座式商廈成交呎價及租金屢創新高；區內鄰近的旺角中心，1座中層16室建築面積602方呎，成交價970萬元，呎價1.6萬元；華比銀行大廈低層全層，新近以3,100萬元獲市場承接，呎價8,295元。

## 天巒單號屋月租逾10萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME譚永康表示，該行錄得上水古洞天巒本月首宗租賃成交，單位為洛卡諾大單號屋，面積4,060方呎，以105,000元租出，平均呎租25.9元。譚永康指，新租客原本有意入市同區單位，惟日前感樓市前景未明朗，打算先租樓再觀望一段時間。業主2010年10月以4,300萬元一手購入上址，是次租出單位可享近3厘租金回報。

### 銀巒路單號屋8500萬易手

中原豪宅STATELYHOME黃明珠表示，早前促成一宗銀巒灣銀巒路單號屋成交，該獨立別墅實用面積2,196方呎，採四房套房間隔，擁大花園及海景，以8500萬元易手，平均實用面積呎價38,707元。上址原業主2007年3月以3,980萬元入市上址，是次沽出單位獲利4,520萬元離場，升值1.1倍。