

港樓市死寂 資金覓出路 代理業務跳出香港 海外樓盤成救命草

代理求生 Part 6

港府為樓市降溫，推出多輪辣招辣稅，加上《一手住宅物業銷售條例》一出，一、二手樓買賣兩間。地產代理為求餬口，業務向全球化發展。近期，各大代理行紛紛引入海外及內地樓盤來港銷售，力谷銷情彌補本港佣金損失，期望殺出新財路。樓盤主要來自港人熟悉的地區，除了內地各省市外，英國倫敦及加拿大等地也是重點。龍頭大行中原地產於佛誕3日假期為5個海外及內地項目舉辦展銷會及睇樓團，利嘉閣亦為惠州樓盤展銷吸客。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一直以來，物業投資乃是最受港人歡迎的抗通脹及保本工具之一，為了提供更多選擇予港人，佛誕假期連周六日，中原地產為5項目舉辦展銷會及睇樓團，分布於港島及新界，分別來自加拿大及內地的一手項目，樓價由20餘萬元至2,000餘萬元不等。包括上海四季匯、杭州萬通中心、中山時代傾城、惠州花樣年華及加拿大溫哥華River Green，其中中山時代傾城及惠州花樣年華更安排現樓睇樓團。

中原天水圍設展吸街坊客

中原中國及海外物業總經理許大衛表示，天水圍其中一間分行改展銷廳，並寄出逾萬份宣傳單張給予區內業主，力谷中山時代傾城的銷情，截至昨日下午6時正，展銷會兩日內約有150組客參觀。許大衛指，是次刻意把項目帶到分區展銷，成功吸引到大量區內街坊客參觀，甚至吸引到區內公屋客到場參觀。至於加拿大溫哥華River Green共有100組客參觀，並錄得4宗預留，投資客及用家各佔約一半比例。

利嘉閣代理惠州盤昨售8伙

此外，利嘉閣地產獲光耀集團委任成為旗下惠州光耀·翡翠港的銷售及代理，在港舉行展銷會，推售60套雙江景豪宅，目標於本週末售出一半左右(約30套)的單位。截至昨日下午4時，已售出8套單位，代理有信心於假期內達標。

美聯中國除內地的住宅項目，同時代理商用物業。美聯中國外銷及市場企劃部副總經理林世昌表示，珠海商業項目MO mall過去的周末在港推廣，並售出2個舖位，涉及近640萬元人民幣。

仲量：倫敦樓租需求大

仲量聯行表示，英國倫敦Lincoln Plaza獨家展銷會將於5月24日及26日假置地廣場舉行，項目鄰近集環球金融及文化於一體的金絲雀碼頭(Canary Wharf)中心地帶，預期租賃需求龐大。



美聯中國為「振業·鄉墅」香港區獨家銷售代理。圖為振業集團惠陽公司經理劉杉(左)與美聯中國部營運總監兼華南區董事總經理王書權。



利嘉閣為惠州光耀·翡翠港的銷售及代理。圖為光耀珠三角區域公司營銷中心總監黃建達(左)與利嘉閣地產總裁廖偉強(右)。



加拿大溫哥華 River Green 展銷會，不少港人到場洽詢。

部分在港發售的內地樓盤

代理行	地區	項目	樓價(人民幣)
中原	中山	時代傾城	50萬至100萬元
	惠州	花樣年華郡	17.5萬至60萬元
利嘉閣	惠州	光耀·翡翠港	每平方米9,900元起
美聯	惠州	振業·鄉墅	別墅由434萬元起

部分在港發售的倫敦樓盤

地區	項目	入場費
西敏寺SW1區	The Courthouse	64萬英鎊
倫敦第1區	One The Elephant	32.25萬英鎊
倫敦第1區	Wessex House	87.5萬英鎊
倫敦市北部	Trafalgar Place	31萬元英鎊
威斯敏斯特區	Amberley Waterfront	53萬英鎊

資料來源：各大代理行/網上資料

北望神州 樓花經紀吊命

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)近月本港樓市陷入僵局，導致早已泛濫的市場資金苦無出路。有業內人士分析指，新盤真空期未知何時結束，市場上有大批樓花組的地產代理頓時失去生意機會，故預期代理公司會引入更多不受規管的外地樓盤項目予該批代理維生。

資金覓出路 美聯力攻內地

美聯集團董事總經理黃子華日前表示，由於歐洲、日本及美國等都繼續推行量化寬鬆政策，加上亞太區減息潮，市場資金始終需要出路，故致力為客戶開拓新選擇。近期接到不少客戶查詢內地樓盤銷售詳情。事實上，公司近日銳意加大力度發展內地市場。美聯中國近日接獲4個內地樓盤委託獨家推銷，在周六舉行「港人北上掘金」講座，為客戶分析內地樓市走勢，助其深入了解當地置業問題。

美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成指，目前內地宏觀經濟增長疲軟，消費短期內難以啟動，出口亦難言樂觀，而貨幣政策偏寬鬆加上大量游資流入，令房地產市場備受矚目。他預計未來住宅市場量價平穩增長，房地產市場投資仍將保持高速增长，並建議香港市民可投資內地住宅，經濟實力較強的市民及企業投資寫字樓，而富裕階層可考慮投資商舖。

倡有實力者投資商廈商舖

美聯中國部營運總監兼華南區董事總經理王書權補充，新國五條政策地方細則並未預期中的嚴厲，市場呈現利空的利好，商品住宅成交量持續攀登。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，各國維持量化寬鬆政策，資金過剩，加上香港難逃輸入性通脹之威脅，資金務必找尋出路以抗通脹。利嘉閣地產總裁廖偉強亦指，近月本港樓市陷入僵局，一手市場更處於真空期，買家信心動搖未敢入市，導致早已泛濫的市場資金苦無出路。

港人熟悉

英澳新盤值博

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)戴德梁行大中華區綜合住宅服務主管兼高級董事蔣尚禮表示，目前本港市場因政府的樓控措施，令投資機會近乎絕跡。本地投資者一向均有投資英國物業，其中心區高層地段的租金回報約3.3%，並預期明年樓價可上升5%。蔣尚禮指，目前英鎊匯價已有所下跌，利息低企，加上經濟已從谷底開始攀升，料當地樓價在未來5年的總升幅可達三成。

英樓價5年內看升三成

事實上，自去年10月辣招出籠後，已有代理行開風即動，開始引入其他地區的樓盤來港，而且多數為港人熟悉的地區，其中大部分皆來自倫敦，粗略計至少有5個以上。戴德梁行早前便代理推出英國倫敦威斯敏斯特中心地帶的住宅The Courthouse，提供129個單位，由7座樓高由4層至10層不等的住宅組成，提供430方呎至1,079方呎，開放式至3房單位，將於2014年夏季落成，當中開放式單位已沽清，1房單位售價64萬英鎊(約757萬港元)起。

世邦魏理仕代理英國房地產建築商Barratt的Fulham Riverside發展項目，共提供463個公寓和一大型超市，分為2期發展，包括1、2和3房公寓，實用面積470方呎至1,478方呎，部分可俯瞰泰晤士河，預計於2014年6月落成。

墨爾本500呎戶268萬起

此外，澳洲墨爾本JARDIN PARKVILLE在港推出部分單位，入場價35.5萬澳元(約268萬港元)。JARDIN PARKVILLE位於Parkville住宅區，設1房至3房間隔，度假式會所備有25米恆溫泳池及健身房，面積約500方呎起，售價由35.5萬澳元起。

吸英倫新盤四大誘因

香港文匯報記者 涂若奔

法制接近 港買家易適應

倫敦一向以樓價昂貴聞名，但港人仍然對倫敦樓盤趨之若鶩，當地的「法律和稅制」無疑是最主要原因之一。中原地產亞太區總裁(住宅)陳永傑撰文指出，目前在香港買樓要付出不少稅款，外國人更要支付樓價15%的買家印花稅，而港人在英國買樓卻不必支付買家印花稅。另外，由於1997年之前香港是由英國管治，「(買賣樓盤)所用的法律制度，根本就是由英國傳授給香港，外地買家到英國買樓，也比較容易適應」。

英鎊跌 樓價變相無升過

事實上，港府推出的多項「額外印花稅」，不僅已趕絕炒家，就連原本希望買樓收租的長線投資客，也都一併銷聲匿跡，不少人更早早套現離場，另謀投資渠道。由於中國內地也實行嚴厲調控措施，這些投資客不得不轉向海外市場尋覓目標，英國的買樓法規與香港相當近似，被港人青睞也在情理之中。

另一刺激港人鍾情英倫樓盤的重要原因，則

是英鎊匯率近年來的不斷下滑。據高盛統計，由2007年至2012年，英鎊的名義匯率累計下跌了20%，2013年首4個月計又下跌了5%。雖然倫敦樓價在2012年平均上升了6%，但扣除匯兌因素後，以港元計的升幅變得微乎其微，相對於本港2012年高達23%的樓價升幅，幾乎可以忽略不計。在投資客看來，倫敦樓價明顯較平，投資前景也不遜於本港，自然對其喜愛有加。

留學自用 兼享物業升值

此外，因留學英國產生的用家市場，也是不容忽視的因素。由於英國是一個輸出教育的國家，單是倫敦就有多間著名學府吸引全球學子，每年都有眾多港人到當地留學，導致其住宅物業無論是自用抑或出租，都存在強勁的市場需求。在留學期間買樓自住，不僅可省下租金費用，還能賺取日後樓價升值的收益，可謂一舉兩得。陳永傑亦在文中透露，2008年他因子女要到英國讀書，在倫敦金絲雀碼頭附近買了一個住宅物業，方便他們上學。「現在兒子經已碩士畢業回港，但物業也有穩定的大約20%升值」。



海外買家中港佔16%

地產顧問公司萊坊(Knight Frank)最新發表報告指，2012年海外買家在倫敦的投資金額達96億英鎊，創有史以來最高紀錄。全年的住宅市場成交量達到180億英鎊，共達成11,900宗交易。英國本地買家佔58%，若只計算新建住宅物業成交，英國買家的比例下跌至27%；而來自新加坡、香港、中國內地、馬來西亞及俄羅斯等地的投資者，合共買入倫敦市中心五成新建樓盤，其中香港買家以16%的比重排名第二。