

內地客 翻炒港樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港府過去一年連番推出3D重稅以來,內地客近乎絕跡本港樓市。然而,近月各大發展商以送稅甚至低於二手價推盤,加上人民幣持續升值,內地各城市又出招限購下,內地客再度掀起買香港住宅熱。據本報統計,過去一個月推售的新盤中,內地客入市資金至少逾22億元,其中以一向受內地客歡迎的九龍站天璽及鄰近柯士甸站The Austin最受惠。

人幣續升值 港新盤送稅 迴避限購令

近月新盤推售內地客比例

地區	樓盤	銷售金額	內地客比例
柯士甸站	The Austin	約100億元	約15%
九龍站	天璽	逾40億元	約15%
大埔	海鑽·天賦海灣	逾15億元	約10%
北角	維峯	約2.8億元	約5%
西環	Imperial Kennedy	約7.8億元	約5%
觀塘	觀月·樺峯	逾8億元	約3%

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

置業18主席張肇隆指出,由於人民幣持續升值,目前內地客入市港樓等於打78折,變相抵銷BSD及DSD合共最高約23.5%稅款;加上近月來各大發展商以送稅等優惠吸客,內地客入市有折上折優惠,吸引他們再度投入香港住宅樓市。他估計,由於內地各城市推出限購令,令一批資金充裕的內地客會蠢蠢欲動,內地客再度來港買樓的趨勢會持續。

新盤湧現內地客蹤跡

以柯士甸站The Austin為例,有不少內地客到場參觀,尤其是到銷售後期內地客反應更熱烈。會德豐董事黃光耀於該盤銷售後期曾表示,內地客約佔10%至20%,比早前推售的比例為高。有不少客買入2伙,當中包括有內地客分別斥資2.03億元買入第5座頂層兩伙複式,以及斥資1.38億元買入第2座頂層連平台複式戶。至於天璽亦傳有內地客斥資2億元買入7伙。新界豪宅同樣受捧,信和於10月開售大埔海鑽·天賦海灣,亦有內地客斥資1.168億元買入3伙自住。觀塘觀月·樺峯、大角咀浪澄灣、北角維峯以至西環Imperial Kennedy亦有內地客蹤跡。

惜售豪宅 個人佔比減

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,政府自去年10月推出買家印花稅實施後,內地人買香港住宅要另繳房價15%印花稅;內地買家更傾向長期持有香港豪宅,不輕言出售,令香港豪宅市場已知內

地個人賣家比例,由高峰連續二個季度明顯下跌。今年第二季香港豪宅市場,已知內地個人賣家佔宗數比例5.3%,佔金額比例5.1%,分別較上季下跌2.8個及3.5個百分點;較去年第四季的10.1%及11.4%,分別下跌4.8個及6.3個百分點。

富戶聚焦港紐倫豪宅

內地富裕人士數目與日俱增,其投資焦點亦逐步轉移至海外。世邦魏理仕發布《中國資本進軍海外房地產投資報告》,預計今年中國個人投資者將有1.1萬億元投向海外房地產市場。據萊坊最新發表的今年第三季《住宅物業環球透視》報告亦顯示,內地投資者已成為全球新建豪宅最具影響力的買家,更指內地投資者傾向購買位於香港、紐約及倫敦的物業,並預期在未來12個月,來自內地、俄羅斯及美國的買家,在新建物業投資市場份額增加。報告指出,自5年前全球金融危機爆發以來,私人投資者視投資物業為財富增值工具,又指出從2009年至今,位於杜拜及香港的樓價分別錄得63%及81%升幅,其中豪宅樓價更明顯反映出有關趨勢。報告指,在未來10年,內地的高資產淨值人士數目有機會大幅增加137%。

報告又指,有39%受訪者表示,買家原居地的政治及經濟風險為帶動國際物業需求的主要驅動因素。同時另有47%受訪者表示,選擇投資目的地時,「避風港效應」的吸引力最大。投資者亦日趨重視海外投資地點的教育及生活質素。

近月內地客入市新盤部分個案

樓盤	買入單位	涉及稅款(BSD及DSD)
The Austin	2.03億元買入第5座頂層兩伙複式	4,770.5萬元
	1.38億元買入第2座頂層連平台複式	3,243萬元
海鑽·天賦海灣	1.168億元買入第2座及第3座共3伙	2,745萬元
維峯	約745萬元買入1伙	約175萬元
天璽	約2億元買入7伙	約4,700萬元
觀月·樺峯	約681萬元買入1伙	約153萬元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



港投資移民10年吸1564億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年為本港推出投資移民計劃10周年。根據入境事務處資料顯示,截至今年9月30日止,此計劃已為香港吸納1,563.7億元資金,其中房地產佔424.793億元,指定金融資產(保險、債券、基金及股票)佔1,139.517億元。

傳調升門檻 再掀申請潮

港府於2010年10月修訂計劃內容,提升投資門檻至1,000萬元,並剔除房地產的投資,明年1月施政報告會再度檢討計劃。美聯移民顧問行政總裁吉安表示,由於坊間流傳投資門檻可能再度調升,近月再掀申請潮,客量增加30%至40%,至今年9月的申請升至7,000宗,單是第三季度香港投資移民申請數高達3,380宗,同比增長1倍。他估計全年申請破萬宗,創歷史新高,當中以買保險產品為主,佔約60%,亦有利內地客順勢來港買樓。

或推商務移民吸新香港人

吉安指出,今年不僅是香港投資移民10周年,亦是3年一度的檢討期限,香港政府有可能在明年1月的施政報告中再次提高香港投資移民的門檻,預計升價至1,500萬元至2,000萬元。置業18主席張肇隆相信,政府要吸納新香港人,或會推出商務移民,可創造商機及就業機會。

港府於2003年10月27日推出名為「資本投資者入境計劃」的投資移民計劃,當時最低投資額為650萬元。最初幾年只得幾百宗申請,之後穩步上升,7年後港府將門檻調升至1,000萬元,並剔除房地產的投資,當時一度出現趕尾班車入港潮,同年申請數達6,700多宗,比上一年接近倍升。門檻提升後翌年,到2011年申請雖減半,但去年又回升至6,500宗,香港仍然成為全球最受歡迎的投資移民地點之一。

各地投資移民門檻不斷升

從2010年起,各國投資移民的門檻開始不斷抬高,同年澳洲投資移民的申請門檻從至少須擁有25萬澳幣的資產上升到50萬澳幣;同時,申請人須持有所屬公司的股份比例由早前的10%增至30%至50%。

這意味著申請者至少具備430萬身家。加拿大亦於同年實施移民新政,投資移民者的資產底線從80萬加元增至160萬加元。此後,這場「漲價風」席捲香港和新加坡等地。目前以人民幣計,加拿大、新加坡對申請者的資產要求均超過1,000萬元。

此外,美國亦會在明年將投資移民起點從50萬美元提升至80萬美元。受此影響,內地移民潮近期開始轉向歐洲國家,以西班牙、葡萄牙、丹麥、希臘為主。中國每年移民人數約為15萬人,新富階層和知識精英成為新世紀移民潮主力,中國成為世界最大移民輸出國,當中有逾60%移民首要理由是為了下一代的教養。

資本投資者入境計劃申請*

	申請數字	已獲「原則上批准」	已獲「正式批准」
外國國民	2,803	88	1,785
澳門特區居民	461	12	330
中國籍而已取得外國永久居民身份人士	29,188	1,833	17,052
無國籍但已在外國取得永久居民身份,並持有確實可以重新進入該國文件人士	3	0	3
台灣居民	529	5	357
總數	32,984	1,938	19,527

*截至2013年9月30日

資料來源：入境事務處

香港投資移民計劃進程

2003年10月27日：香港政府推出「資本投資者入境計劃」(即香港投資移民計劃),投資人毋須在香港開設、經營任何生意,只需投資不少於650萬港元於房地產或金融資產等指定投資類別,即可全家定居香港。

2010年10月13日：香港特區政府公布,已針對香港資本入境者計劃作出修訂,修訂後申請來港的投資門檻由650萬港元增至1,000萬港元,並將房地產投資暫時剔除獲許投資資產類別。

2013年10月：2013/14年《施政報告》或出台香港投資定居新政策,新政策或調高投資門檻至2,000萬港元;第三國身份可能會提出居住要求或限制;或推出商務移民以吸納新香港人,創造商機。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

代理重開內地代表處吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推出3D重稅,令內地客一度大減。然而,各大發展商近月以送稅甚至低於二手價推售新盤,加上人民幣持續升值,的確再刺激起內地客購買香港住宅的意慾。有地產代理見勢再於內地設點爭客。

一度以吸內地客來港買樓為主的置業18主席張肇隆指出,政府去年10月推出BSD稅,內地客幾近絕跡,該公司亦即時關閉內地大部分代表處,只餘下廣州代表處,來自內地客的生意亦按年急跌60%。近月新盤再度爭相推售,優惠不少,同時人民幣持續升值,等於打78折;加上內地部分地區樓價未見上升,或有限購令,但當地人資金充裕,令內地豪客再度掀起來港買樓熱。置業18計劃於12月中在湖

南長沙重開代表處,透過影拍投資移民公司,期望相關內地客買了金融投資產品作投資移民之餘,亦會來香港買樓。張肇隆透露,明年會於內地重開五六個代表處,包括溫州、海南島和杭州等。

配合新盤加強內地宣傳

美聯移民顧問行政總裁吉安指出,現時美聯並不如以往般,組織內地睇樓團來香港買樓,但會因應客戶需要,作出單對單安排。一般而言,內地客買入香港指定金融產品作投資移民後,均會順道於香港買樓。他又稱,美聯移民顧問會因應政府明年1月於施政報告中檢討投資移民政策作出準備,如果政策改變不大,會配合近期香港新盤回暖加強在內地宣傳。

喜滙昇薈齊累收逾千票



田兆源(前右)指,滙滙昨日再收到300張票。張偉民攝



Pierre。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 涂若奔、梁悅琴)新盤送稅及低價促銷奏效。市場消息指,由信和、合和及市建局合作的灣仔滙滙截至昨晚8時半已累收逾1,200票,以首批220伙計,超額4.45倍,首批220伙已決定於周三上午推售。至於南豐於東涌昇薈亦累收約1,100票,以首批318伙計,超額登記2.45倍。

滙滙首批220伙周三開售

灣仔滙滙昨日繼續吸引到大批睇樓客參觀示範單位。信和置業營業部總經理田兆源表示,昨日再收到300張票,綜合兩日計總共收票逾800張,用家和投資客均有,遍布全港各區,亦有少量內地客。

田兆源昨亦公布銷售安排,首批220伙於本週三上午開售,平均呎價為18,994元,登記時間於本週二晚6點截止,當晚以電腦公布抽籤結果,週三上午11點開始揀樓。

洋客看好灣仔樓盤前景

由於樓盤位置較佳,昨日有不少外籍

人士前來睇樓。來自比利時的準買家Pierre表示,樓盤位置非常好,附近就是太古廣場,亦有不少購物中心,加上灣仔一帶發展速度飛快,令他非常看好樓盤前景。對於樓價,他稱「非常貴」,但由於他已獲得香港身份證,毋須繳納額外印花稅,加上準備長久持有,因此

計劃買下一個單位作投資用途,亦會考慮出租,預算為1,000萬元。另一位來自加拿大的準買家Lecdy亦表示,灣仔樓盤的商業價值高,計劃買下作投資用途,預算為600萬元至700萬元。他認為樓價對他而言太高,但之後又表示這一價位合理(reasonable)。他本人雖然必須繳納印花稅,但仍會考慮購買,並對政府推出印花稅措施表示理解。

新盤僅沽23伙 天璽上載樓書

恒基地產於西半山干德道的天璽昨日上載全新樓書,準備重推。市場聚焦周內開售的兩大新盤下,昨日一手盤銷情放緩,只售出23伙,其中大角咀浪澄灣昨開售30伙,只售出17伙,佔推售總數56%。恒隆發言人表示,有一客買入2伙,該盤已累售247伙,套現約21.7億元,會否加推要視乎市況及需求而定。此外,新地於西環Imperial Kennedy亦售出3伙、海鑽·天賦海灣、漆柏及觀月·樺峯各售出1伙。

房協於筲箕灣樂融軒前晚加推60伙,同時為了方便準買家及其家人宣誓,房協已經將申請的截止日期,由原來的週六(30日),延長至12月2日晚上8時。今次加推出的60伙,以即供價計,平均用呎價為13,091元,折實後樓價由599.99萬元起。