

美國代理：美樓投資客 中國佔兩成



美國房地產服務營運公司 Blackfish 董事 Robert Pearce 指出，有 60% 投資者入主目的是純投資。

本報專訪

香港文匯報訊 (記者 蔡明暉) 有不少報章指，受到內地樓市調控及香港辣招影響，越來越多內地及香港投資者積極轉戰海外，進軍亞太 (日本、韓國及台灣)，甚至歐美及澳洲市場。美國房地產服務營運公司 Blackfish 董事 Robert Pearce 日前在接受本報訪問時表示，美國樓市近年的確多了外來投資者，以亞洲投資者為主，公司客戶有 70% 是來自亞太，當中又有 30% 是來自中國內地 (佔整體外來投資者約二成)。

海嘯崩價盤漸上岸

Robert Pearce 在接受本報記者訪問時表示，美國的房地產價格正在過去 2 年開始回復並上升。他指，在 2008 年金融海嘯之後，平均樓價跌近 30%，現在市場平均已經回升 20% 至 30%，當中更有些地區更已回升至之前水平以上，如紐約、三藩市和洛杉磯等，就是市場升幅領先的地區。他認為：「美國樓市的復甦週期在 2 年前才開始，相信仍在起步階段，未來會繼續上升。」

他指出，美國樓市回升，本地市場需求回復是主要原因，但當然亦包括外國投資者的推動。他說，投資者近年喜歡投資海外市場，美國樓市亦不例外，美國樓市的外來投資者以亞洲投資者為主，「我們客戶中有 70% 是來自亞太地區，當中又有 30% 是來自中國內地；其餘的 30% 就是來自中東國家。」

80% 投資者現金付款

這些外來投資者，大部分 (80%) 都是用現金付款，「然而和倫敦的投資市場相比，他們主要是來自中產。」另外，Robert Pearce 表示，在美國買樓投資的入門門檻其實不高，只是需要多 2.5% 至 3% 入場費，「不過美國為了防止泡沫產生，房貸的規定好嚴格，不易做按揭。」

二成投資買樓為移民

Robert Pearce 表示，以投資者的類型來分析，有 60% 人的目的是純投資，「這 60% 的投資者，投資年期為 5 年至 10 年，平均每年回報為 6% 至 10% 左右，因應不同區域而

定。」有 20% 則是以教育目的而買樓，「這班投資者的子女未來因會在美國讀書而買的，因此會購買西岸較多，因為校網的問題。」最後就有 20% 的人，買樓是為移民，「他們相信未來 5 年，自己將會定居於美國。」

紐約呎價逾 1 千美元

在地域方面，Robert Pearce 表示，以亞洲人來說，西岸一向較東岸受歡迎，而以城市來看，紐約、三藩市和邁阿密最受歡迎。其中，三藩市和紐約的呎價在全國最貴，紐約平均需 1,000 美元/方呎以上，相反邁阿密則只需 350 美元/方呎。

他續指特別是邁阿密，由於之前供應過盛，早前房價下跌近 35%，因此已有不少投資者認為當地樓市價錢低賤，投資價值顯現而入市。另一個令邁阿密受歡迎的原因，Robert Pearce 認為，是於近年有不少亞洲機構到當地投資，「其中一個是用近 10 億美元作房地產建設投資；另一個亞洲機構就花近 30 億美元，打算興建酒店、休閒娛樂設施及賭場。」

金融條件佳 首選邁阿密

香港文匯報 (記者 蔡明暉) 談及美國樓市，Robert Pearce 分享 3 個在未來最有投資潛力的美國城市，第一個是邁阿密，第二個是休斯敦，第三是三藩市。「邁阿密除了前文所說的價錢低賤、亞洲發展商落腳帶動等因素之外，該區亦是全國第 5 大離岸財富管理中心，亦是其中一點受投資者喜歡的原因。」

休斯敦稅率低 三藩市需求高

至於另一城市休斯敦，Robert Pearce 指該地受惠石油能源豐富，稅率不高，而且近年因有大量工作機會吸引大量年輕人湧入，得到較快發展，所以成為一個值得投資的地方。此外，當地的樓價更是低於 150 美元/方呎。

Robert Pearce 表示，雖然三藩市已經是全國樓價最貴地方之一，但由於當地樓房供應很少，相反需求就很多，所以個人相信價格都會持續向上。

九龍灣商貿地 減道路增 25 萬呎

彩虹 2 地改劃 建 1900 住宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 過去兩個月有兩幅大型土地流標，但未影響政府增加土地供應的步伐。規劃署上周一份文件披露，彩虹興路新居屋地盤將擴大至毗鄰彩興里，地盤面積增加近四成至 13.21 萬方呎，提供 1,300 伙，較之前多出超過 1 倍。另於彩榮路亦修訂土地用途配合興建公屋，提供 600 伙。除增加住宅外，政府亦調整觀塘偉業街商貿地盤，令整個地盤可建樓面增加約 33% 或 25 萬呎，至約 105.27 萬方呎。

彩虹興路地盤原預留作置業中心項目，但後期轉作興建新居屋，提供 2 幢約 600 伙的居屋樓宇，並於去年的 1 月已通過區議會，但配合政府 10 年興建 47 萬個單位的目標，當中更有 60% 興建公營房屋。規劃署研究後決定將毗鄰 3.73 萬方呎的彩興里地盤納入發展，地盤面積因此由原來 9.48 萬方呎，增加 39.35% 至 13.21 萬方呎。

彩興路彩興里 2 地合併

地盤擴大後，建議發展 3 幢住宅大廈，較原來的計劃多出 1 幢，高度限制約 150 米 (主水平基準以上，下同)。地皮現時劃為「政府、機構及社區」、「道路」用途，建議改為「住宅 (甲類) 1」，地積比率約 7 倍 (住宅 6 倍、非住宅 1 倍)，總發展樓面約 92.48 萬方呎，提供單位數量

1,300 伙，較原計算多出 1.16 倍，計算當中 79.27 萬方呎會用作住宅發展，即平均單位面積約 610 方呎。

彩興里地原建康樂中心

至於彩興里原本保留用作室內康樂中心的用途，由於該區的確缺乏相關用地，將會安排搬至彩榮路，據了解，彩榮路地盤原本用作中學發展，由於教育局不反對地皮用作其他用途，亦建議納入公屋發展，地盤面積約 72,474 方呎，建議由「政府、機構及社區」改劃「住宅 (甲類) 2」，高限 170 米，擬以 9 倍地積比率，總樓面約 65.23 萬方呎，提供 600 個單位。

事實上，雖然最近兩地流標，有評論將矛頭指向政府土地供應太多太急，但政府顯然未有因此退縮，依舊



政府將前九龍灣工廠大廈地盤的貨車通道改為商貿發展，增加樓面供應。資料圖片

穩定地增供。長實執行董事趙國雄昨分析，發展商與政府於建築費的看法不同，發展商認為建築費上升，尤其建築工人短缺增加人手成本，唯有於地價上調整。

不過，趙國雄對後市仍有信心，更直言會就港鐵將軍澳日出康城第 4 期、市建局觀塘市中心重建項目入意向。

政府除積極增加住宅供應，於商業用地方面亦未敢怠慢。去年已納入賣地計劃的前九龍灣工廠大廈地盤，由兩幢 7 層高工廠大廈組成，原本中間有一條長形的貨車通道，佔地約 2.17 萬方呎。規劃

署建議日後出售時將道路亦納入商廈發展，並建議修訂為「其他指定用途」註明「商貿」，地積比率約 12 倍，高限 100 米，改劃後可建樓面由之前的 79.33 萬方呎，增加約 33% 至約 105.27 萬方呎。

城規會料短期諮詢公眾

上述有關彩虹公營房屋及九龍灣商業地皮的修訂建議，已於上周五交到城規會審議並獲得通過，城規會日後將會修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖》，並諮詢公眾，為期兩個月。

上車盤減價頻 豫豐失守 250 萬

香港文匯報訊 美國聯儲局日前表明加息時間，買家因加息憂慮轉趨觀望，部分業主索性減價放盤提早離場，浪潮波及上車盤林立的屯門及元朗區，屯門豫豐花園更出現今年首次跌穿 250 萬元賣盤交易。

祥益地產李啟昌表示，屯門豫豐花園連租約戶錄得一宗減價成交個案，而且樓價於今年首次跌穿 250 萬元，成為屋苑今年以來最低位的成交。單位為 8 座低層 H 室，實用面積 361 方呎，原業主一星期內累積減價約 13 萬促成交易，成交價 245 萬元，平均呎價 6,787 元，稍低市場價成交。李氏續稱，該單位如作投資收租，現時市值租金約 8000 元，租金回報率達 3.9 厘。

屯門單幢樓付辣稅退場

同屬屯門區，中原地產李梅芬表示，屯門單幢樓金安大廈中層 B 室，實用面積 326 方呎，以 206.5 萬元成交，較主要銀行估價約 220 萬元低約 6%，折合呎價 6,334 元。原業主於 2012 年 8 月獲父母轉讓單位，當時作價 170 萬元，本想作長線投資，惟見樓市氣氛不佳，加上預計銀行將加息，憂樓價快速下行，遂決定盡早沽貨離場。持貨僅 1 年多轉手，需付 5% 即約 10.33 萬元額外印花稅，扣除稅款後賬面獲利約 26.17 萬元，單位升值約 15%。

近月新盤主導的元朗區，美聯物業鄧澤涓表示，該行剛促成元朗大福大廈低層 A 室兩房單位成交，雙方議價近 30 萬元，買家最後斥約 252 萬元購入。單位實用面積 411 方呎，業主由 280 萬元減至約 252 萬元成交，呎價 6,131 元。原業主於 2011 年 1 月以 152 萬元購入物業。

港置：首季二手註冊勢創新低

香港文匯報訊 儘管近期二手樓市交投因減價潮而回升，香港置業高級執行董事伍創業表示，本年第一季 (截至 3 月 20 日) 二手註冊暫錄 6,633 宗，較去年第四季的 8,296 宗還相差約兩成，估計不能超越 8,000 宗，屆時將錄按季跌幅之外，更創 1996 年以來新低。

本年第一季二手註冊佔整體住宅註冊比率仍然偏低，本季比率為 67%，較上一季的 68% 輕微下跌，並已連續兩個月不足 7 成水平。伍創業稱，因發展商持續推出新盤，部分購買力轉至新盤市場的情況之下，故近兩季之二手註冊比率低位徘徊。與此同時，本季平均每宗二手註冊金額為約 475.3 萬元，相比上季的約 516.8 萬元下跌 8%，再度回落失守 500 萬元關口。

伍創業指出，近期多間發展商以優惠價發售新盤，而部分二手業主有見及此亦擴大議價空間，加上上周四美國宣佈繼續減市，市場料加息將提前，部分業主更願意減價求售，料將刺激二手交投，故估計本年第二季之二手註冊將有機會此跌回升。

本月住宅登記持平

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，新盤大戰升溫，兼逢農曆新年淡季到來，拖累二手交投進一步放緩，今月首 20 天全港暫錄約 1,577 宗二手住宅買賣登記，較 2 月同期的 1,591 宗減少 1%。不過，十大活躍成交屋苑暫錄 141 宗買賣登記，按月增加 27%，其中沙田第一城、日出康城、德福花園及愉景新城買賣宗數按月急增 1 倍至 4.5 倍。

周滿傑續指，就算正月廿五日 (即 2 月 24 日) 後二手逐步回暖，但相信仍不可追回太多失地，今月二手住宅買賣登記大概只有 2,500 宗，較 2 月的 2,017 宗只增 24%，全月成交量仍屬偏低水平。

10 大屋苑本季二手註冊表現

屋苑	本年第一季*	去年第四季	升跌幅
嘉湖山莊	99	146	↓ 32%
美孚新邨	75	63	↑ 19%
沙田第一城	68	89	↓ 24%
愉景灣	62	57	↑ 9%
淘大花園	49	57	↓ 14%
黃埔花園	48	39	↑ 23%
新都城	43	30	↑ 43%
太古城	41	46	↓ 11%
珀麗灣	37	36	↑ 3%
海怡半島	35	26	↑ 35%
總數	557	589	↓ 5%

*數字截至 2014 年 3 月 20 日
每月註冊個案一般反映前一個月市況
資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

美聯儲收水 二手成交縮

各代理行周末成交

代理行	成交	按周升跌幅
利嘉閣	12 宗	↓ 48%
中原	12 宗	↓ 33.3%
港置	9 宗	↑ 28.6%
美聯	8 宗	↓ 46.7%

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 3 月樓市交投猶如「過山車」，正當市場還因為減價盤增加而成交量上升，對後市稍見憧憬，上周美國聯儲局公布可能提早加息的消息，尤如「一盤冷水」將樓市火頭「淋熄」，再加上即將有新盤開售

「凍結」市場購買力。各代理行統計，上周末十大屋苑分別錄得 8 至 12 宗，按周銳減約 33.3% 至 48%。

美聯「十大」大減 46%

其中，美聯物業統計，十大屋苑錄得約 8 宗買賣成交，較上一個周末 15 宗大減 46.7%，連續兩個周末升勢「斷裂」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，發展商重新部署推盤，訂價並相當克制，再加上日前美國聯儲局宣佈減少買債，在預期息口趨升的影響下，雖然現時不少屋苑業主叫價讓價空間有 3% 至 5% 不等，但相對一手市場的訂價仍欠吸

引力，加上早前二手筍盤消化，令本周末二手交投出現回落。

各區中以有新盤即將開賣的九龍區跌幅最明顯，4 個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，周末錄得約 3 宗成交，較之前一周約 7 宗減少 57.1%，跌幅在各區中為最顯著。

新盤凍結市場購買力

中原地產十大屋苑過去兩日周末亦終止升勢，錄得 12 宗成交，按周跌 33.3%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，細價筍盤持續被市場消化，上車盤

源驟降下，交投步伐即時放慢。另一方面，美國聯儲局提早加息的消息為市場增添不明朗因素，加上有新盤以低於同區二手價推售，吸引買家睇樓，凍結市場大量資金，亦是令二手屋苑交投放慢的原因。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，早前一手市場未有太多中下價格的大型新盤推出，加上「辣招」於立法會獲得三讀通過，令部分業主對後市感到憂慮，因而開始願意擴闊減價幅度，即時刺激交投上升。然而，近日一手市場有新盤項目推出，隨即搶盡市場焦點，凍結部分的購買力。

過去 2 日一手銷情

樓盤	售出
馬鞍山迎海	10 伙
灣仔驕匯	5 伙
天后 DIVA	3 伙
荃灣昇柏山	2 伙
東涌昇薈	2 伙
大埔海鑽·天賦海灣	2 伙
跑馬地雲暉大廈	1 伙
元朗爾登	1 伙
九龍塘逸瓏	1 伙
元朗尚悅	1 伙
西營盤高士台	1 伙
鯽魚涌 Mount Parker Residences	1 伙
總數	30 伙

製表：記者 顏倫樂

等旗下馬鞍山迎海錄得 10 宗，佔三分之一，銷情最好，信置及合和等旗下灣仔驕匯亦錄得 5 宗成交。至於新地元朗爾登，公司副董事總經理雷霆表示，已累售近 580 伙，佔樓盤單位近八成，套現約 45 億元，該盤上周五新增一張 109 伙價單，大部分將於本周四及五推出，新價單包括 12 幢洋房，訂價約 3403.7 萬至 6624.2 萬元，當中只有少部分單位作出適量加價，絕大部分單位仍維持原價，價錢的分別只反映景觀及樓層不同。消息指，該盤昨日收票近 200 張，2 日共收 300 認購登記。

丰滙收票 2600 張 超購 23 倍



長實執行董事趙國雄 (右) 稱，丰滙加推及銷售安排要待與市建局商談後再決定。記者 顏倫樂攝

1,100 票，令累積收票增至約 2,600 張，以首批 108 伙計算，超額認購 23 倍，凍資高達 3.9 億元。

趙國雄：超乎我咁反應

對於樓盤的收票反應，長實執行董事趙國雄昨表示以「超乎我咁反應」來形容，但問及樓盤的加推及銷售安排，則要待與市建局商談後再決定，最快日內會公布，但強調加推的定價一定在市民可以負擔的水平。

記者昨日到樓盤位於紅磡的售樓處，竟出現近期罕見的排隊人龍，當中不乏一家大細人士。趙國雄亦指買家中不乏用家及換樓人士，3 房並受到歡迎，反映該區 3 房供應少，故有市場需要，日後加推時亦傾向推出較多的 3 房單位。長實高級營業經理何家欣補充，連日來入票人士中，超過一半來自九龍區居多，特別西九龍區內人士佔總比例約 25%，亦有不少西鐵沿綫人士，包括來自青衣、元朗、屯門，甚至東涌等，連澳門方面亦有入票。

雷霆：爾登周四賣新貨

昨日市場只錄得 30 宗一手成交，當中恒地及新世界