

內地客買起三成港豪宅

上季成交金額創5年新高 佔比達33.4%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）日前荃灣新盤柏傲灣獲一位來自內地、持歐洲某國護照的「80後」連續掃入1伙一房戶及1伙四房戶。其中421方呎的一房戶造價1,008.6萬元，另付300萬元「辣稅」，成為新界區首個賣過千萬元的一房戶。中原地產最新統計顯示，樓價過1,200萬元的一手豪宅成交中，內地買家佔成交宗數升到2016年第四季後新高，金額佔比更升到2012年第四季後新高，分別達28.9%及33.4%。分析認為香港豪宅市道向好，吸引部分內地買家入市。

稅務局早前公佈指，三大樓市「辣稅」，即買家印花稅（BSD）、額外印花稅（SSD）及雙倍印花稅（DSD）2017年的金額共合303.9億元，較2016年錄得的241.36億元，按年增加26%；當中去年BSD稅款涉逾87億元，按年大增逾四成，反映本港物業仍深受內地及境外買家追捧，地產代理最新統計，亦反映內地客入市香港豪宅的數量持續攀升，成為香港樓市上升不可忽視的力量。

內地資金續流入高價豪宅

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，2017年第四季香港一手豪宅市場，已知內地個人買家佔金額比重33.4%，佔宗數比例28.9%。數字按季分別上升1.9個百分點及5.5個百分點。佔金額為近5年的季度新高，反映內地資金持續流入香港豪宅市場，且集中於高價豪宅。

至於二手豪宅市場，去年第四季已知內地個人買家佔金額比例17.4%，佔宗數比例14.6%，數字分別按季下跌0.1個百分點及上

升0.5個百分點。二手豪宅市況平靜，內地買家佔比平穩。整體豪宅市場已知內地個人買家佔金額比例26.2%，佔宗數比例21.8%，數字按季分別上升0.5個百分點及2個百分點。

去年貝沙灣最受內地客歡迎

據該行統計，2017年全年有較多內地個人二手買家的豪宅為薄扶林貝沙灣，多達34宗，涉及14.76億元。以金額計算，排第二為九龍站凱旋門，錄得15宗成交，涉及5.54億元。同樣位於九龍站的君臨天下亦錄得12宗，涉及4.25億元；至於西環寶翠園錄得17宗成交，涉及金額3.33億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，內地客成為豪宅市場動力之一。該行資料顯示，一二手住宅個人買家登記中，按已知買家姓名作分析，去年第三季內地買家（以買家姓名拼音辨別）購買本港逾5,000萬元一二手物業所佔的註冊宗數比率約41%，按季增加約8.8個百分點，創近5季新高。

美聯早前一份報告指出，根據土地註冊處

資料，按已知買家姓名的個人買家作分析，並以買家姓名拼音辨別，內地買家佔西九龍二手住宅註冊量比率由2016年的12.5%，進一步攀升至2017年首三季的26.7%水平。

事實上，內地買家鍾愛香港豪宅已非新聞，單計今年1月已有多宗入市個案，每一宗造價之高皆令人咋舌。好像近月開賣的北角海璇，早前錄得一名內地客斥資1.7億元，購入1座11樓A、B室，單位面積分別為1,585方呎及1,173方呎，成交呎價分別為64,887元及61,527元，前者創港島東呎價新高。

另外，會德豐地產將軍澳南GRAND MONTEREY一個連天台頂層特色戶，實用面積1,629方呎，近期亦錄得一名內地客以6,353.1萬元購入，呎價3.9萬元，打破區內歷史新高，呎價較去年9月同區新地海天晉洋房近3.5萬元貴11%，成為將軍澳史上最貴樓王。由於非本港人士，該名內地客須支付30%「辣稅」，涉款1,906萬元，計及有關開支，呎價成本增至逾5萬元。



施永青：樓市成「老牛」應適時收割

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中原集團主席兼總裁施永青昨出席約見名家論壇時表示，雖然目前對樓市不利的因素影響並不大，但香港樓市自2003年開始一直處上升階段，至今已是一隻長達15年的「老牛」，預計今年升幅不及去年，升幅約8%至10%。目前為樓市的「收割期」，不是買樓的好時機，「不是叫大家賣掉自己正在居住的那層，非自住的物業可待合適時機賣出，現時加注有一定風險；除非大把錢，輸都無所謂。」

施永青指出，市場擔心美國加息，但認為今年與上世紀80年代的加息並不同，當年是「加息壓通脹」，但現時則是「通脹壓利息」，預計加息上限是略為低於經濟增長之下，故加息對樓市的影響不太大，加息初期樓市通常會升。至於內地收緊信貸，暫時亦未見有很大負面因素。

他指出，香港政府為遏抑樓市，主要打擊需求，但同時亦打擊供應。受到「辣招」影響，小業主買賣樓宇的成本大增，傾向不買賣，令二手市場供應下降，市場購買力集中至一手市場，反令發展商開價更進取。加上政府的供應量並不多，前幾年已積累很多購買力未滿足。

目前上升機會較下跌大

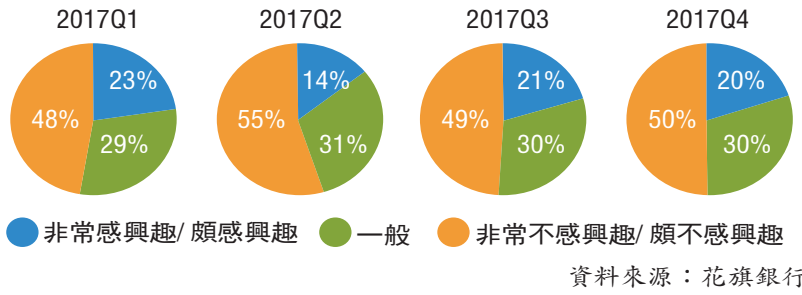
他認為樓市的泡沫有3種，第一為過度建設，第二為過度借貸，第三為價格過高。首先，香港的供應不足，香港的銀行按揭貸款很嚴謹。雖然香港的樓價的確很高，但社會上不需要所有人皆買得起樓，每年私人市場供應約2萬個，但有250萬個家庭，每年只需有2萬個收入高的人士購買就可消化供應。綜合以上3點，他認為目前仍很難說香港樓市有泡沫；相比內地三四線城市，後者的泡沫

大得多。另外，由於目前資金的出路並不多，資金由去年起正逐漸由債券流入非債券市場，如股票、樓市及商品等，樓市上升的機會較下跌大。

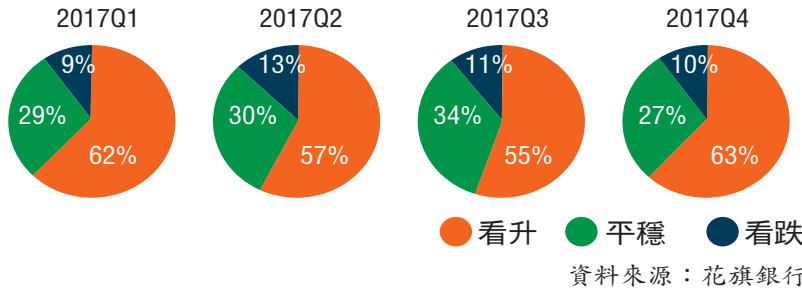
另外，土地供應專責小組主席黃遠輝昨於同一場合表示，增加供應為政府目前的一大重任。現時大部分棕地均有貨櫃停車場或回收等行業者，如果能將作業者集中安置處理，可釋放約三分二棕地用作發展房屋。以目前540公頃棕地計，預計能釋放360公頃地。

他續指，現時私人發展商擁有1,000公頃農地，但部分農地因不獲城規會批准轉換用途，令發展商變相積存土地。若以公私營合作模式發展，可以便於興建住宅及相應配套，部分土地亦可用作興建公營房屋。前提是需要公眾諮詢，亦有機制確保不會出現官商勾結等。

花旗：63%人料未來1年樓價續升 對現時置業有多大興趣？



未來12個月樓價走勢看法



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價攀升多月未見氣喘，令到淡友亦要轉軚。花旗銀行昨公佈最新市民置業意向調查，結果顯示截至去年第四季，有63%受訪者認為未來12個月樓價會上升，比例為連跌兩季後再度攀升，並創近六季新高。縱然預期樓價續升，依然有兩成受訪者表示有興趣置業，顯示香港市民對置業仍保持一定興趣。

是項調查為該行委託香港大學社會科學研究中心，以隨機抽樣電話訪問形式，於2017年12月訪問超過500名香港市民。結果認為樓價在未來12個月上升的受訪者比例回升；反觀睇跌的受訪者佔比，則跌1個百分點至10%。隨著預期樓價會上升的市民人數增加，認為現時非置業好時機的受訪者比例亦回升至75%；反觀僅有3%受訪者認為現時是置業的好時機。

黃竹坑站三期料下年度招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府3月將公佈下一年度賣地計劃詳情，據悉，港鐵將有機會推出黃竹坑站上蓋物業項目未來入住居民。市場人士預料項目或會於下年度登場，但問到港鐵下年度的推地部署，鄧未有正面回應，僅表示有關推地安排將留待下月公司公佈業績時再披露。他強調公司會因應市場供應及樓市現況招標，並指去年私宅補地價項目較多，港鐵項目的供應量亦相應調節。他重申港鐵物業項目會持續推出市場，不會停止供應。

涉45萬方呎商場

港鐵公司物業總監鄧智輝昨日透露，黃竹坑站三期涉及1,000伙，並會包括一個45萬呎商場，服務黃竹坑站上蓋物業項目未來入住居民。市場人士預料項目或會於下年度登場，但問到港鐵下年度的推地部署，鄧未有正面回應，僅表示有關推地安排將留待下月公司公佈業績時再披露。他強調公司會因應市場供應及樓市現況招標，並指去年私宅補地價項目較多，港鐵項目的供應量亦相應調節。他重申港鐵物業項目會持續推出市場，不會停止供應。

港鐵旗下首個獨資發展的商場項目青衣城二期昨日正式開幕，作為青衣

青衣城二期開幕

港鐵行政總裁梁國權表示，青衣城二期商場與港鐵青衣站和鄰近地方連接，為「鐵路加物業」的綜合發展模式。鄧智輝表示，青衣城二期的總投資額達24億元，連同德福廣場的2層擴建，集團2017年的商場樓面增加5%。預計連同日出康城的商場部分（50萬方呎），以及大圍站商場部分（65萬方呎）分別在2020年及2022年啟用，屆時港鐵的商場樓面將增加三成，接近500萬方呎。

鄧智輝指，興建更多商場樓面，會為集團帶來經常收入，對於集團的長遠營運有利，亦將會是集團未來發展目標。

恒地4盤夥渣打推定息按揭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）銀行展開定息按揭戰之際，發展商亦紛紛夥拍銀行加入戰團。恒基地產將早前渣打銀行為北角君譽峰買家提供的定息按揭計劃，首年定息1.68厘，次年2.15厘，伸延至其餘3個港島新盤。

首年1.68厘 次年2.15厘

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，西營盤翰林峰、鰂魚涌君豪峰、北角君譽峰及尚譽開售以來反應理想，該四個盤尚餘約千伙將引入渣打銀行提供的定息按揭優惠。渣打銀行為上述4個樓盤指定買家提供

首年定息1.68厘按揭，第二年息口為2.15厘。

林達民表示，北角君譽峰售出17伙，套現1億元，平均呎價27,364元；鰂魚涌君豪峰累售72伙，套現5.25億元，平均呎價23,881元；西營盤翰林峰累售316伙，套現25.6億元，平均呎價28,218元；北角尚譽累售74伙，套現3.2億元，平均呎價24,760元。他透露，該4個樓盤尚餘單位市值數十億元。

倚南削優惠 變相加價1%

另外，恒地於鴨洲洲倚南昨將印花稅津貼優惠由4%下調至3%，變相加價1%。



經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓稱，有銀行為筲箕灣香島買家提供兩項按揭優惠，包括首年定息1.68厘，次年定息2.15厘，其後為H+1.3厘，現金回贈高達1.7%，年期最長30年，罰息期3年。另一項優惠為全期H+1.27

厘，現金回贈同樣為1.7%。

香島定按吸客 周五售10伙

南豐發展高級經理（市務及銷售）陳彥群指出，筲箕灣香島於本周五發售10伙。該盤累售379伙，套現約69億元，項目尚餘91伙，其中9伙為特色單位。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，透過該行買入該盤的買家，可獲澳洲塔斯曼尼亞雙人豪華之旅，價值38,000元，名額3位。

趙苑三期招標售意向30億

卓能集團執行副主席趙式芝表示，薄扶林趙苑三期的兩幢物業將以整批招標出售，意向呎價約4萬元至4.5萬元，整批即約30億元，最快第一季推出。資料顯示，趙苑三期由兩幢物業組成，每幢樓高4層，總實用面積68,603方呎，最高重建面積為73,292方呎；每月租金收入約214.37萬元，將連同租約出售。中原劉文勝指，趙苑三期共40伙，實用面積由約500方呎至2,500方呎，並有21個車位。趙式芝又指，山頂施勳道兩間獨立屋將於農曆新年前後推出，荃灣壹號九龍山頂二期的5間獨立屋，將於今年第二季至第三季推出。

盈翠半島1465萬沽雙破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港股昨日高開低收，走勢如坐過山車，過去5個交易日累積下跌2,564點。在股市調整之下，樓市所受到的影響相對仍小，有指標屋苑及其車位仍以破頂價沽。美聯譚振聲表示，青衣盈翠半島12座中層F室，實用面積約788方呎，以約1,465萬元易

手，折合呎價約18,591元，造價及呎價創屋苑標準單位新高。原業主於2010年以約650萬元購入上址，現沽貨物業升值約1.25倍。

盈翠半島車位連環破頂

至於盈翠車位不足一個半月便連環破頂。