港豪宅升幅 全球跌至47

「磚頭」世界第二貴 萊坊料今年跌一成

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）「磚頭」繼續成為環球投資者追逐投資產品之一，也是反映財富的一個指標。全球各地樓價升不停，本港去年豪宅樓價卻按年僅升1.8%，升幅排名由全球第17位急跌至第47位。若單計樓價，本地豪宅去年仍是全球第二貴，摩納哥豪宅冧莊全球最貴。萊坊執董兼估價及諮詢部主管林浩文昨日預期，今年本港一般住宅及豪宅樓價將跌一成，至於超級豪宅則料跌最多半成。

在去年豪宅樓價升幅最勁排行榜中，首5名均錄得超過一成升幅，但遠不及前年整體升勢強勁。前年首10位均升逾一成，其中榜首廣州更升達27.4%。至於去年豪宅樓價升幅最大是菲律賓首都馬尼拉，當地豪宅價格按年升11.1%。其次是蘇格蘭首府愛丁堡及德國首都柏林，兩者升幅叮噹馬頭，分別按年升10.6%及10.5%。至於德國大城市慕尼黑、阿根廷首都布宜諾斯艾利斯並列第4位，均升10%。

■香港前年豪宅樓價升幅達7.3%，去年放緩至1.8%，不過樓價仍然是全球第二貴。 資料圖片

京滬穗升幅齊齊放緩

內地多個城市豪宅樓價前年均打入全球百大升幅排行榜之中，廣州豪宅樓價前年錄27.4%升幅高踞全球榜首，去年升幅則放緩至2.3%，排名由第1跌至39位。上海則由前年排第15位跌至第71位，去年升幅由9.2%放緩至0.1%，至於北京則由20位微跌至第25位，去年升幅由6.7%放緩至4%。

至於香港方面，前年豪宅樓價升幅達7.3%，去年放緩至1.8%，不過升幅少或只因基數高，香港豪宅樓價仍然是全球第二貴。如果以100萬美元（折合約785萬元）計，只夠買22平方米（折算約236.8方呎），即約一個一房或開放式單位大小。不過全球最貴的摩納哥豪宅，以相同價格只夠買16平方米（折算約172.2方呎），面積較本港標準車位略大一點。

富豪愈來愈多撐樓價

林浩文表示，由於港府未有撤辣等因素，料今年本港豪宅將跌價一成。不過，市場仍有多個因素支持本港超級豪宅成交，包括超級豪宅供應緊張，加上有關樓價愈來愈高，以及預期本港愈來愈多超級富豪誕生，在求供效應下，將繼續支持本港超級豪宅成交，特別是1億元價碼的成交升幅最顯著。

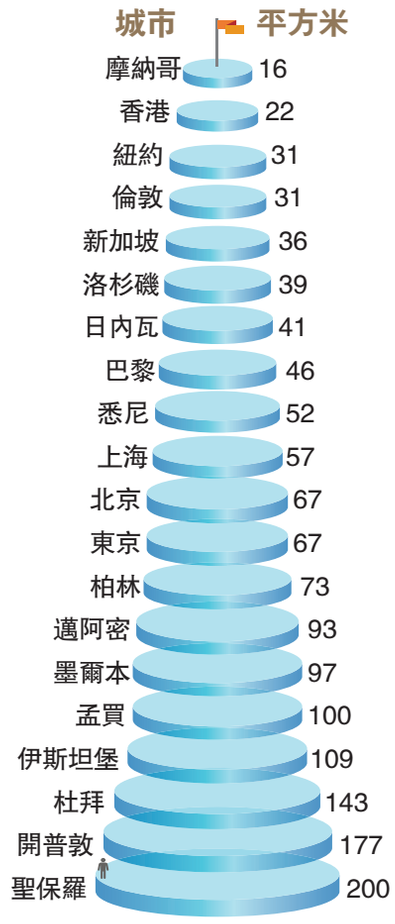
一般住宅方面，林浩文亦預計本港住宅樓價將跌一成，其中政府政策及本港經濟表現將成為樓價表現關鍵。他解釋，本港置業人士大多是打工仔，如果本港經濟增長如財政報告預期出現放緩，有機會出現凍薪、甚至裁員情況，另外亦需要留意外圍因素，包括中美貿易戰及英國脱歐進程等會否對本港股市造成衝擊，都有機會影響樓價。

林浩文預期今年在一般住宅跌幅中，又以納米樓及居屋首當其衝，主因早前升勢過急。對於近期山頂及啟德地皮相繼流標，他認為主因是發展商與政府的意向價有落差，有關地皮供應罕有，如果政府日後下調底價，相信發展商仍會感興趣，他亦預期今年地價會下調5%至10%。

萊坊籲警惕納米樓跌勢

另外，報告亦提到由前年第3季至去年第3季，香港在吸引跨境和本地私人資本投資方面，全球排名第3位，不過林浩文指出有關投資中有逾9成屬本地或來自中國的投資，不足1成為外國投資。萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管紀言迅補充，內地在有關排名中排第12位，主要受法規不完善及市場不透明等因素影響下，跨境資金只佔16%，認為內地需更努力去增加市場吸引力。

100萬美元全球可購買豪宅面積(平方米)



2019年豪宅樓價預測

排名	城市	預測	排名	城市	預測
1	馬德里	6%	11	墨爾本	1%
2	柏林	6%	12	倫敦	1%
3	巴黎	6%	13	奧克蘭	1%
4	開普敦	6%	14	新加坡	0%
5	邁阿密	5%	15	紐約	0%
6	摩納哥	4%	16	杜拜	–2%
7	溫哥華	3%	17	上海	–3%
8	悉尼	2%	18	孟買	–5%
9	洛杉磯	2%	19	布宜諾斯艾利斯	–5%
10	日內瓦	1%	20	香港	–10%

資料來源：萊坊研究部 製表：記者 馬翠媚

1平方米=10.7639平方呎

資料來源：萊坊研究部

製表：記者 馬翠媚

港擁3010超級富豪 亞洲第四

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）新興市場未來5年料將有更多超級富豪誕生，萊坊昨日發表最新的《財富報告》預計，2018至2023年，身家達3,000萬美元（折合約2.35億港元）或以上的超級富豪將增加22%，以印度39%增幅最強勁，香港則料增27%。如單以去年亞洲來看，日本擁1.85萬名超級富豪高踞榜首，內地及香港分佔第二和第四位，分別有9,953名及3,010名超級富豪。

萊坊報告顯示，亞洲去年成為超級富豪第三高地區，擁有4.82萬名超級富豪，仍然不及歐洲（7.06萬）及北美洲（5.19萬）。報告亦預測未來5年後超級富豪誕生情況，各區數目都有所增加，但料不會大洗牌，仍然依次由歐洲、北美洲及亞洲佔據三甲位置。

5年間增幅 印度料最勁

該行又預期，未來5年超級富豪增長最強勁的國家及地區，大部分來自新興市場，頭三甲依次為印度、菲律賓及內地，由去年至2023年計算，超級富豪增長分別達39%、38%及35%。值得留意是，如果以實際數目作比較，未來5年內地超級富豪料增至1.34萬名，而增幅最勁的印度料實際僅增至2,697人，只及內地約2成。至於菲律賓更只料增至296名。

日1.85萬超級富豪冠亞洲

至於香港方面，去年區內擁有3,010名超級富豪，按年增長5%，數目在亞洲排名第4，而頭3位排名分別是日本、內地及新加坡，去年分別擁有1.85萬人、9,953人及3,598人。排首位的日本大幅拋離次位的內地，內地超級富豪人數只有日本約53.7%。另外，香港超級富豪預期至2023年將增加超過800人至3,821人，惟期間5年增長幅度排名不入十大，只位列第11位。

亞洲超級富豪人數排行榜

排名	市場	2018年	2018–2023年預期增幅
1	日本	18,534	11%
2	中國內地	9,953	35%
3	新加坡	3,598	22%
4	香港	3,010	27%
5	印度	1,947	39%
6	韓國	1,893	30%
7	中國台灣	1,781	25%
8	印尼	756	32%
9	馬來西亞	636	31%
10	泰國	631	29%

資料來源：萊坊研究部 製表：記者 馬翠媚

亞洲成經濟火車頭

■萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt（左）及萊坊執董兼估價及諮詢部主管林浩文。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）對於未來亞洲地區增長，萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt昨日表示，就算亞洲地區經濟增長放緩，但仍然看好亞洲中期投資前景，特別是預期一些新興市場如印度、菲律賓等在未來幾年將有強勁的增長。

雖然，他預期中美貿易緊張、內地經濟增長放緩和英國脱歐進程等不明朗因素，如果情況惡化將有可能進一步影響市場，甚至令亞洲區內投資趨向審慎，但個人仍認為亞洲將成為未來環球經濟增長的火車頭。

利嘉閣：一手下月重拾升軌

■白石角天鑽上月帶動新界區一手登記。 資料圖片

香港文匯報訊 農曆新年過後，多個一手新盤急着推售，競爭激列下發展商皆以靚價吸引買家入市，料成交數目會不斷上升。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，一手私宅2月買賣登記雖見回落，但仍處逾千六宗的相對高位，料3月才真正反映新春淡市而回落，惟4月可望重拾升軌。

展望3月，陳海潮指出，由於主要是反映2月中旬至3月上旬的實際市況，因應緊農曆新年後發展商在2月仍未積極推盤，而即使3月新盤相繼起動，但料多未能趕及於同月登記，故預期2月一手登記量將回落至只有約千宗水平。不過，他指，若發展商本月開售新盤維持克制開價，4月登記量可望再次衝上二千宗的關口。

上月1668宗登記回落24%

綜合土地註冊處數據所得，2月全港共錄得1,668宗一手私人住宅買賣登記，涉及登記總值176.05億元，較1月2,196宗及284.14億元分別回落24%及38%。當中登記量值分別守在過去4個月以來的次高水平，表現其實不俗，錄得顯著跌幅的主因是1月基數明顯較高所致。

按地區劃分，2月全港三區新盤登記量兩升一跌。九龍區1月因有來自觀塘大型新盤凱滙低價開售，錄得大量登記而拉高基數，惟2月回歸平淡，致令整體九龍區期內只有343宗一手私宅登記，較前月大瀉78%；至於登記金額同步大跌73%，僅錄得56.21億元。

新界個案佔全港近八成

新界區則為上月表現最佳的分區，受惠另一大型新盤白石角天鑽接力低價開售下而錄得逾500宗登記，連同同區項目如逸瓏灣8及屯門THE CARMEL等，一共帶動區內於2月錄得1,294宗一手私宅買賣登記(佔全港總數77.6%)，較1月急升1倍。期內涉及登記額亦升87%至107.03億元。

至於港島區，在未有全新焦點新盤應市下，區內仍以零星餘貨銷售為主，故令2月整區一手私宅登記僅錄31宗登記，較1月微升15%；涉及登記額更背馳減少39%，只錄得12.82億元，主因超級豪宅登記有所減少所致。

樓市回春 太古城日日有成交

香港文匯報訊 樓市回春，美聯物業范浩銘表示，買家入市態度積極，太古城交投暢旺，本月暫錄6宗買賣，平均日日有成交。

范浩銘稱，剛成交的太古城為恒山閣中層F室，面積581方呎，2房間隔，以1,150萬元成交，呎價19,793元。原業主2015年以約900萬元入市。另一宗為唐宮閣高層A室，面積489方呎，同屬2房間隔，以975萬元易手，折合呎價19,939元。原業主於1981年以約50萬元購入物業。

匯璽本月暫錄20宗租務

租務同樣旺場，港置馬漢偉表示，本月市場暫錄約20宗港鐵南昌站上蓋匯璽租務成交。日前有新租客透過該行承租2B座高層A室，1房間隔，面積374方呎，業主原以2.2萬元放租，外區客議價2,500元，以1.95萬元租出，呎租52.1元。

元朗地入標料反應一般

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）元朗大旗嶺一幅住宅地皮將於本周五截標，地盤面積約12,045方呎，最高可建樓面約42,157方呎。中原測量師行執行董事張競達表示，地盤毗鄰尚悅、蝶翠峰等私人住宅屋苑，不過賣地章程設有不少限制，如可興建不多於12層、地盤無車路直達等，令地皮發展難度及成本增加，對地皮價值造成甚大的影響。

他預計，發展商入標競投反應一般，甚至乎冷淡。但項目規模細，不排除會有發展商以低價入標試圖「執平貨」。預計地皮每呎樓面地價約4,000元，估值約1.7億元。