

# 内地资金涌港 独旺股市豪宅

## 学者：热钱“炒势”须防政策有变掀波澜

四方八面涌来大批资金，港股迎来“大时代”，复活节后恒指翻天冲破28,000点，但游资似乎大利股市之余，套股换楼未能惠及整体物业市道，仅有超豪宅新盘一枝独秀；另边厢，内地旅客在反贪下阔绰不复，核心区钟表店大执位，到港扫楼热潮消散。学者认为，H股股价较A股普遍有折让，港股市盈率亦较低；而买股亦较物业投资灵活，对内地投资者有相当吸引力，造就港股当旺，砖头相对失色。

■香港文汇报记者 苏洪锵

码楼，今次超豪宅的小阳春属追落后。

### H股较A股折让大成诱因

学者则指，对内地投资者来说，折让较低的港股比起风险较大的港楼，更具投资吸引力。中文大学市场学系教授沈日明指，在港上市的中资股，H股及A股股价普遍较有折让，对不少投资者十分吸引，内地人买港股的港股通额度更一度用尽105亿元，可见一斑；同时港元随美元升值，香港资产值亦水涨船高，造就资金流入的诱因。

“今次股市急市，多次有些投机因素，投资者都在‘炒势’，而资金亦不只来自内地，亦包括国际的炒家。”他续指，所谓‘炒势’，市场憧憬的深港通正是关键所在，倘措施落实理论上会有更多资金流入香港股市，“不少投资者会想：为什么不在升之前买？”

不过沈日明警告，是次牛市有不少“不理性因素”。“内地股市系政策市，政策对经济有好直接影响，往往令股市大起大跌。中央出台新政往往没有资讯，亦不会吹风，预测性高低，有政策就即讲即做，唔似其他国家有缓冲期，教投资者措手不及。”

### 港楼存加息及辣招风险

至于资金会否自股市流入楼市，沈日明则有所保留，“抽走股市的钱投进楼市，是进入不同的投资工具，而买股票的流动性亦高于买楼，买楼难马上抽身走”，未来楼市仍有不稳定因素，包括加息及辣招等风险。

股市劲飙，豪宅市场近周亦出现新高成交，加上楼价指数节节攀升，香港乍现“股楼齐鸣”境况，市场人士相信对豪宅市场有利好作用。美联物业住宅部行政总裁布少明近日表示，香港股市造好，有利大额物业交投，引发“套股换楼”效应，预计今年次季逾2,000万元（港元，下同）的二手住宅成交量比率有望升至历史高位，豪宅独领二手风骚。

事实上，恒基旗下西半山超豪宅天汇，4月初以4.33亿元售出45楼A室，英尺价达9.3万元创出亚洲分层豪宅新高英尺价。至于新地旗下的赤柱村道50号洋房项目，日前进行新一轮推售两伙、即7号及9号屋均获承接，价单显示定价分别逾1.5亿元及1.3亿元。永泰发展的西半山懿峰录得“一客两食”，该厦62楼A、B室以约1.862亿元成交，当中A室实用英尺价高达5.9万元创该盘新高。

### 套股换楼 超豪宅爆小阳春

即使没有发展豪宅的房协旗下筲箕湾乐融轩亦诞生“千万三料楼王”，该盘最后一个单位高层B室日前以2,635.9万元标出，实用英尺价达2.15万元，除成为该项目造价及英尺价新高，更成为房协历来卖出的最贵单位。

豪宅盘销情相当凌厉，可是二级市场表现呆滞。不少市场人士均指，股市及楼市是两个截然不同的市场，资深金融界人士林一鸣亦指，两者的出现为独立事件，估计楼市未必全线受惠；反而近年楼价升势集中在中细

## 羊群心态 股民追货恐执输

香港文汇报讯 自4月上旬复活节长假后，大批内地资金涌入香港股市，恒生指数如坐直升机关连8日，一度扑过28,000点，市场人士惊呼“几乎有买股都有得赚”，市场人士更憧憬短期内可上试30,000点。有券商形容牛市源于羊群心态，讯汇证券行政总裁沈振盈指，“内地楼市近年好静，资金唔会买楼，于是涌向港股。”

不过，他警告近期有“宁可高追、不可执输”的心态，实不可取。至于有指股市资金或流向楼市，沈振盈指未必会在短期内出现，但指炒楼风险高于炒股，“买楼要做按，即是负责债，与买股票风险相当唔同，自住则另作别论。”

### 港交所数日内曾飙5成

在此大时代，每日成交额几乎均逾千亿元（港元，下同），期间更一度创下单日逾2,900亿元成交额的历史新高，部分股份升势相当吓人；港交所股价由长假前不足200元，数日内狂飙至300元水平，升幅高达50%，甚为市场啧啧称奇。

### 港金管局多次入市压港汇

与此同时，外地资金涌入香港，港汇指数因而多次触及及强方兑换保证，迫使金管局多次入市注资。香港金融管理局自4月9日至今已向市场累计注入约714.9亿元。

金管局总裁陈德霖日前表示，近期资金流入香港有相当部分与股市畅旺有关，亦不排除或有资金对楼市有兴趣，并指随着“沪港通”落实，以及未来“深港通”的推出，资金进出香港市场数量较以前为多，股票市场的起落亦将较以前大，市民要认识有关特性及小心管理风险。

## 零售街铺执位潮浮现

香港文汇报讯 内地反贪零售业吹淡风。综合官方最新统计数字显示，3月份访港内地客团量插水四成；而今年首两个月的高档零售业按年挫一成半。访港内地客量下滑，加上消费模式转变，核心区一街金行的盛况近月逐渐受到动摇，市场所忧虑的金行结业潮乍现，市场人士忧虑，零售市道不景，店铺租赁市场减租将成趋势。

### 廿年租期老铺约满退场

综合市场消息，九龙表行位于沙田广场的老铺，租长达廿年，现时月租达30万元（港元，下同），将于5月中租约期满并不会续租；事实上，该行旗下位于铜锣湾波斯富街地铺的分铺，于3月租约期满结业，原租金约33万元。英皇钟表租用逾10年的铜锣湾罗素街与波斯富街单地铺，将于今年9月约满后不再续租。

### 六福铜锣湾两巨铺“换档”

时间廊今年2月将位于旺角西洋菜南街2J至2Q号的一间分店结业，而旗下在同一条街28号的分店，亦料即将于4月内迁出。而早在去年底，六福集团已宣布重组铜锣湾铺位，位于铜锣湾利园山道及启超道两间巨铺不再续租，改于区内另设两间租金较低的分行作为替代。

中原地产亚太区总裁黄伟雄表示，零售市道不景，店铺租赁市场的趋势是减租，但需待今年年底至明年期间，有较多店铺租约期满，届时才可较明显见到租金下跌。而租金水平将于明年底开始回稳。

### 针对个人游行动拘不利

旅游业议会最新数字显示，3月份共有9,300余个内地客团访港，较去年同期的约1.6万个同比锐减41.9%，降幅较前两个月有扩大趋势。旅游界立法会议员姚思荣估计，内地到港游客人数下滑会持续一段时间，加上“一签多



■铜锣湾罗素街的珠宝手表店舖。 资料图片

### 近月连锁高档零售商分店不续租个案

公司	铺位	面积(方英尺)	结束租约时间
九龙表行	沙田广场3楼14、15A号铺	600	今年5月
九龙表行	铜锣湾波斯富街77号P号铺	350	今年3月
时间廊	旺角西洋菜南街28号	350	今年4月
时间廊	旺角西洋菜南街2J至2Q号3号铺	1400	今年2月
英皇钟表	铜锣湾罗素街59至61号B1至B3号铺	1408	今年9月
六福珠宝	铜锣湾利园山道39至47号J、K铺连1楼	3150	2014年10月
六福珠宝	铜锣湾启超道10号地下	1490	2014年底

资料来源：综合市场消息 制表：记者 苏洪锵



## 新盘狂旺 一手市场受打击

### 4月部分新盘瞩目成交

项目	单位	实用面积 (方英尺)	成交价 (万港元)	英尺价 (港元)	备注
西半山天汇	45楼A室	4664	43,309	92,857	亚洲分层英尺价新高
尖沙咀名铸	63、65楼D室	2,064	9,600	46,512	—
筲箕湾乐融轩	42楼B室连天台	1,226	2,636	21,500	房协楼盘新高价，项目造价及英尺价新高
大埔岚山	2座20、21楼A室	1,694	1,655	9,770	项目造价新高
西半山懿峰	62楼A室	1,736	10,330	59,507	项目英尺价新高

资料来源：各楼盘成交纪录册

香港文汇报讯 发展商借提供可观的优惠、以及贴二手价推出，新盘市场销情维持畅旺，抢占二手购买力。赤柱洋房项目、已居现楼多年的长沙湾碧海蓝天、正陆续收楼的元朗尚悦，日前均进行最新一轮推售，均录成交。

### 传英皇高层买赤柱洋房

新地旗下赤柱村道50号洋房项目，近日推售7号、9号屋，价单定价均逾亿元，两洋房均获承接，有传其中一名买家为英皇国际酒店行政总裁余永焯；据了解，余氏月前已斥近亿元购入邻区大潭红山半岛4伙。

而综合土地注册处资料显示，4月份首16日一手私楼注册量录304宗，比起上月同期266宗上升约14.3%；反观，同期二手住宅注册量则录1,363宗，却较上月同期2,334宗大跌约41.6%，两者走势背驰。美联物业首席分析师刘嘉辉表

示，4月注册个案一般反映3个月市况，而政府推出的新一轮收紧按揭辣招对楼市的影响亦陆续于4月全面反映出来。

在辣招推出后，二手市场受打击相对较大，反之发展商可提供较灵活的按揭计划助抵销收紧按揭成数的影响，又提供优惠予买家，市场注意力及购买力均集中一手，导致出现“一手升、二手跌”的背驰局面。

### 私楼注册宗数4月或破千

上月发展商已重拾推盘步伐，而大型项目亦将登场，若部分赶上及于4月注册登记，可望带动4月份一手私楼注册宗数进一步明显上升，超越上月735宗水平，甚至有望重上1,000宗水平。至于二手住宅方面，估计4月最终将进一步下挫至约3千多宗，连跌3个月，创13个月新低。

## 豪气不再 欧洲品牌齐减价

香港文汇报讯 近月一系列欧洲名牌减价潮一浪接一浪，务求在下滑中的奢侈零售市道扭转颓势。今年2月由瑞士钟表龙头百达翡丽(Patek Philippe)掀起减价浪潮，减幅由新产品约5%至旧款的20%；此后钟表业减价相涌而至，法国卡地亚(Cartier)宣布旗下名表、珠宝等货品平均减价半成，以平衡汇率波动导致各地售价出现差距。有传其他品牌包括伯爵(Piaget)和万国表(IWC)亦会加入减价军团。

### Chanel八折攻势 Dior迎战

至于高档服装品牌亦有减价潮，法国Chanel在3月祭出手袋八折攻势，一度令在港的门市大排长龙；作为“同乡”的Dior同期亦打折迎战，减幅达12%，而意大利的Prada亦有意加入减价混战。英国老牌高档时尚品牌Burberry上周透露口风考虑减价，指价钱定位与同行品牌看齐，倘市场价格有浮动将紧随调价。集团最新公布截至今年3月半年业绩反映，受到期内街头示威及内地反贪政策影响，香港市场持续下滑，销售额有中单位数跌幅。

### 珠宝店低头转卖便宜货

内地富豪豪气不再，香港奢侈零售商感受至深。英皇集团主席杨受成4月初就向传媒表示，旗下钟表珠宝店复活节期间生意按年劲跌四成，形容市道“非常惨，有排跌”，预计旗下钟表珠宝店全年生意跌三成。旗下部分分店今年将不续租，亦会缩减员工工作时间。杨受成续叹，旗下钟表珠宝店过去不卖3万元以下的



■图说尖沙咀的名牌店。资料图片

表，且平均每日可售出3粒至4粒钻石，现在却是一星期最多卖出1粒至2粒，为迎合市场，惟有转而卖较便宜货品。他又透露，早前与六福集团主席兼行政总裁黄伟常及周大福主席郑家纯同游菲律宾，听讲对方生意亦跌约三成，反映市道非常差。

太子钟表珠宝主席邓钊明亦向传媒透露，受到日前社会“反水货客”行动影响以及内地客消费模式转变，该公司3月份生意额按年同期下挫达两成，4月预期跌幅亦高达20%。他形容香港钟表业进入寒冬期，预料今年钟表行业或涌现结业潮，而为应对市道集团亦自去年重整门市。