

內地客來港買樓意願增 上半年購6800套物業 瑞銀料北水帶動樓價升5%

香港投資回報良好，加上社會環境穩定及教育水平優異等因素，吸引不少內地客有意在港置業。瑞銀旗下UBS Evidence Lab昨發表調查顯示，約三成內地受訪者在香港樓市撤辣後，有意在港置業，比半年前的調查增加4個百分點。近兩成受訪者擬未來兩年在港置業，較半年前增加5個百分點。瑞銀指，今年上半年內地客在港置業達6,800套，市場份額26%，預計今年買樓數量創歷史新高，北水有望帶動香港明年樓價回升最多半成。



■ 調查顯示近兩成受訪內地客，擬未來兩年在港置業。
法新社

是次中國住房調查於8月9日至9月4日期間進行，共有2,500名內地人受訪。整體上，29%受訪者表示在物業印花稅取消後，有意在港置業。約18%受訪者計劃未來兩年購房，當中，一線城市受訪者比率增至24%（比半年前增2個百分點），二三線城市受訪者亦升8及4個百分點至17%及12%。各年齡組中，31歲至64歲受訪者來港買樓意願最大（15%至18%）。

近半成已安排睇樓

值得注意的是，調查顯示，未來2年有意來港置業的受訪者中，近50%已與地產代理聯繫或安排睇樓，瑞銀形容這情況「令人驚訝」、「表明其購房決心相對較強。」

調查提到，內地居民有意移居香港意慾強，有11%受訪者表示計劃未來2年來港。其中，一線城市受訪者約有12%有意

在兩年內移居香港，意願最高的為廣州居民，其次為上海。

瑞銀香港房地產分析師梁展嘉表示，內地客置業意願增加，利好香港住宅市場，尤其是新盤，今年上半年新盤佔整體交易額逾五成。

租金呈結構性升勢

此外，內地人士移居香港意向，也讓該行看好香港未來人口增長，有望帶動租金呈結構性上升趨勢，預計2024年至2030年間，住宅租金年均複合增長率達5%。隨着按揭利率進一步下降，2025年香港住宅價格料回升最多5%。

瑞銀羅列9項在港置業的理由之中，最多人選擇「香港的投資回報良好」，達54%；其次是「兒童教育」重要性，達49%。上述兩項因素分別較半年前的調查增加9及11個百分點。排第3位的是「改變生活方式」（41%人選擇，略減1個百分點）。「財產權受保護」（32%人選擇）

為第4大因素，增加6個百分點。

投資回報較深廣佳

梁展嘉認為，良好的投資回報是內地受訪者購置香港房產首要考量因素，因香港房產與美元掛鈎的港元計價資產，及最新總租金收益率達3.5%，遠高於深圳和廣州的1.6%至1.9%。

其他重要原因依次為兒童教育、改變生活方式和產權受到保護。買樓理由中，兒童教育重要性顯著提升，超越「改變生活方式」成為第2大因素。雖然產權受保護仍是第4大重要因素，但其重要性也大幅提升。

調查顯示，潛在內地購房者擁有較多境內資產且已婚。潛在內地購房者均表示在內地至少擁有一個房產，42%一線城市受訪者擁有多個房產，表明有足夠財富來港購房。此外，83%的受訪者已婚，這亦佐證子女教育是在港置業的主要原因之一。



■ DOUBLE COAST I 折實平均呎價17,899元。

再有新盤低開搶攻。會德豐地產夥恒地(0012)、中國海外(0688)及新世界(0017)發展的啟德跑道區現樓DOUBLE COAST I昨公布首張價單共78伙，折實平均呎價17,899元，較上月開價的中海外現樓項目維港·雙鑽首批141伙折實呎價18,456元平約3%，比同區一手貨尾呎價低一成。

DOUBLE COAST I首張價單分布於第3座及第5座，涵蓋開放式至3房，實用面積265至627平方呎，發展商提供3

啟德DOUBLE COAST I低開一成搶客

種付款辦法，扣除最高12%折扣優惠，折實價422.5萬元至1,266.1萬元，折實呎價15,943元至20,315元。265平方呎開放式戶，折實入場價422.5萬元。

會德豐地產主席梁志堅表示，DOUBLE COAST I開價保守，未來有提價空間。另料本港樓價年底前回升5%至10%。項目周六(26日)起對外開放示範單位及收票。

瑋悅周日盡推全盤198伙

另一邊廂，華懋與市建局合作發展的長沙灣瑋悅加推餘下98伙，於周日(27日)盡推全盤198伙，周五(25日)截票。昨加推單位實用面積312至594平方呎，涵蓋1至3房，折實價512.8萬元至1,258.8萬元，折實呎價14,652元至21,192元。

華懋集團銷售總監封海倫表示，加推單位大部分為中高樓層向海單位，包括4伙連平台或天台特色戶，以及2伙連傢俬單位，折實平均呎價17,162元，較首兩張價單略高。截至昨午4時，項目累收逾9,000個認購登記。

此外，新地(0016)夥港鐵(0066)合作的元朗站The YOHO Hub II昨加推139伙，涵蓋兩房及3房，扣除最高15.5%，折實平均呎價15,855元，折實價659.43萬元至1,550.32萬元。下周三(30日)發售30伙，實用面積447至905平方呎，折實價659.43萬元至1,431.17萬元，折實平均呎價15,383元。

長實(1113)夥港鐵發展的黃竹坑站Blue Coast II周六發售次輪88伙，下周一(28日)招標發售24伙4房雙套單位，消息指，該盤累收逾7,000票。

港交所上季收入創同期新高

港交所(0388)第3季溢利31.45億元，按年增6.5%，每股基本盈利2.49元。收入及其他收益53.72億元，升5.66%，創歷來第3季新高。

期內，主要業務收入48.52億元，同比升3.32%，反映因現貨、衍生產品及商品市場成交量上升，使交易及結算費增加，但保證金投資收益淨額減少抵消部分升幅。

至於首9個月盈利92.7億元，按年持平，收入及其他收益159.93億元，升2.13%，為歷來第2高。

港股日均成交增21%

港交所行政總裁陳翊庭昨表示，內地出台一系列刺激經濟措施及全球主要央行採取貨幣寬鬆政策，令投資氣氛好轉，港股於9月連日錄得強勁成交量，現貨、衍生產品、ETP，以及滬深港通市場，成交均創多項紀錄。未來致力提升香港市場活力、韌性和競爭力。

此外，第3季港股日均成交按年增21%至1,188億元，港股通日均成交增37%至396億元。



■ 華昊預期下周四掛牌。

華昊招股4444元入場

內地生物醫藥公司華昊中天(2563)昨日起至下周一(28日)公開招股，發行1,458.8萬股，其中10%在港公開發售，每股招股價16元至22元，集資最多3.2億元。每手200股，入場費4,444.38元。預計下周(31日)掛牌。建銀國際及中信建投國際為聯席保薦人。

華昊中天董事長、執行董事、首席科學官兼首席營銷官唐莉昨表示，公司自研核心產品、用於治療復發或轉移性乳腺癌的「優替德隆注射液」，已於去年加入內地醫保，即使銷售價格下跌，但因產品可進入內地公立醫院，帶動該產品銷量大增，對業務表現感到滿意。現時內地已有500間醫院使用該注射液。

華潤飲料首掛漲一成半

其他新股方面，華潤飲料(2460)昨首日掛牌，收報16.68元，較招股價14.5元，高出15.03%。每手200股賬面獲利436元(不計手續費)。