

換樓客升級 業主獲利豐



近期
整體交投
氣氛向
好，推動
換樓客入

市。地產代理表示，不少換樓客將居所升級，由兩房升級至三房，而業主沽出單位獲利可觀。

中原地產北角半山豪廷峰分行首席分區營業董事林志達表示，新近錄得港鐵天后站上蓋栢景臺2座中層F室交易，實用面積910平方呎，三房套間隔，享東半山翠綠山景及銅鑼灣運動場開揚景致。單位已放售一段時間，原叫價1,950萬元，最終以1,940萬元成交，實用呎價21,319元。新買家屬升級換樓客，鍾情上址位於港鐵站及巴士站上蓋，交通便利，而且步行數分鐘即可直達銅鑼灣核心商圈及維多利亞公園，遂決定入市升級至上址。原業主是次轉手賬面獲利1,020萬元。

林志達續稱，分行新近另促成北角和富中心8座低層B室交易，單位實用面積1,308平方呎，三房套設計。單位於今年3月開始放售，叫價1,980萬元，最終以1,880萬元成交，實用呎價14,373元。新買家屬升級換樓客，鍾情屋苑位處港島核心地段，周邊有多條



■港鐵天后站上蓋栢景臺三房戶，獲換樓客以1,940萬元承接。

資料圖片

巴士專線直達港九新界，步行數分鐘即達中港直通巴士站，交通網絡極具優勢。原業主是次轉手賬面獲利512萬元。

美聯物業太古城金星閣分行高級分區營業經理陳彪表示，該行剛促成太古城紫樺閣中高層E室交易，單位實用面積922平方呎，三房套間隔。單位叫價1,690萬元，買家為同區換樓用家，鍾情單位鄰近港鐵站，間隔寬敞實用，樓價亦合預算，故議價後以1,630萬元成交，實用呎價17,679元。原業主是次轉手賬面獲利350萬元。

利嘉閣地產將軍澳都會駅分行助理分區經理王亦俊稱，該行近期促成將軍澳都會駅10座高層G室交易，單位實用面積897平方呎，四房套間隔。新買家為換樓客，早

前透過睇樓後，心儀單位戶型及坐向罕有放售，加上鄰近港鐵站，起居便利，於是向業主洽購，議價後以1,600萬元成交，實用呎價17,837元。原業主現賬面獲利1,042萬元。

西浦三房2100萬易手

中原地產西半山嘉兆臺分行高級資深區域營業董事顏燦城表示，分行最新促成西半山西浦中層A室交易，單位實用面積853平方呎，三房套間隔。單位最終以2,100萬元易手，實用呎價24,619元。新買家為換樓客，心儀物業鄰近港鐵站出入口，交通極為方便，加上單位內部空間闊落實用，遂決定購入自用。原業主是次轉手賬面獲利100萬元。

黃金周如何做到「旺財」？

十一黃金周首日，香港錄得近27萬名內地旅客入境，較去年國慶首日增加逾一成半，而且入境內地客人數一度多於離境港人。中環大館、摩天輪、開篷巴士站，以及西貢萬宜地質步道等地均人頭湧湧，維港國慶煙花更成為不少旅客專程訪港的原因。今個黃金周更值得關注的，並非單純「有多少人來」，而是香港能否將旺盛人流轉化為更長停留、更高消費和更廣泛的社區收益。

值得注意的是，香港的旅遊吸引力正逐漸由傳統購物，走向盛事、文化、城景及自然遊，旅客消費不再只集中於少數核心商業區。然而，人流增加並不必然等於旅遊收益同步上升。酒店房價正是最大的變數。業界表示，旅遊旺區酒店在黃金周首三日訂房率已達九成以上，部分酒店房價較平日上調約一至兩成；亦有旅客反映，國慶期間香港酒店每晚可達1,800至2,000元。酒店在需求高峰期間調價無可厚非，但香港與深圳的住宿價差，已令部分旅客選擇即日來回。這正反映香港旅遊業目前的矛盾：酒店入住率雖高，過夜客數目料亦增加，但新增客流未必按比例轉化為留宿消費。短途旅客可能只在港停留數小時，然後晚上返回深圳。這類旅客當然會惠及交通、餐飲、景點及部分零售，但對酒店、夜生活、高端餐飲和晚間購物的帶動較有限。

另一方面，國慶優惠和煙花匯演亦吸引部分香港市民留港消費。不過，首日仍有約23.8萬港人出境，北上消費的吸引力並未減退。因此，要令節慶市道真正「旺財」，香港不僅要吸引旅客，也要提供足以留住本地居民的體驗和價格競爭力。

將打卡人流轉為留夜客

黃金周的啟示很清楚：香港已重新具備吸引旅客的熱度，但下一步是把「打卡人流」轉化為「留夜客」，再把「留夜客」轉化為更多元、更高質的消費。只有當房價、交通、盛事、文化體驗和社區消費形成合理組合，香港才可由黃金周的短暫熱鬧，走向旅遊及零售市道的持續復甦。

港與大馬央行加強雙邊合作

金管局與馬來西亞央行10月2日(上周五)在香港舉行高層雙邊會議。兩家中央銀行機構交換了資訊與經驗，並進行了全面討論，議題涵蓋宏觀經濟與金融發展、新興銀行監管議題、金融科技與支付轉型，以及推進資本市場聯通、區內本幣使用和伊斯蘭金融。雙方同意在金融科技及數碼資產創新、跨境監管合作、資本市場聯通等範疇加強雙邊合作。

在金融科技及數碼資產創新方面，會成立以政策為重點的聯合工作小組，推動香港與馬來西亞之間合規的跨境穩定幣應用場景；加強在代幣化及數碼貨幣方面的合作，包括促進兩地在政策及監管方面的交流；探索數據為本應用的合作機會並促進有關知識分享，包括「商業數據通」及CargoX，以擴大兩地中小企獲取貿易融資的渠道。

跨境監管合作中，雙方建立機制以加強跨境網絡防衛韌性，以及打擊

騙案和欺詐的工作。至於區內本幣使用與基建互聯，將共同促進在雙邊貿易和投資中更廣泛使用區內本幣，加強香港與馬來西亞即時支付結算系統(RTGS)之間的聯通。

此外，對於資本市場的聯通，會繼續探討香港債務工具中央結算系統(CMU)與馬來西亞即時資金和證券轉賬系統(RENTAS)之間建立連接，加強合作以推進伊斯蘭金融市場發展及聯通，包括透過支持業界交流、人才培育、可持續金融及跨境投資等。

金管局總裁余偉文歡迎馬來西亞央行代表團到訪香港，稱此次高層會議標誌着兩家機構深化合作的重要里程碑，以支持金融市場發展及經濟增長。基於雙方的共同願景，期待推進在金融科技和數字資產創新方面的合作、提升跨境區內本幣交易的效率、加強市場聯通，以及促進伊斯蘭金融市場的增長。

銀行按揭戰升溫 回贈最高2.5%

近日銀行間的按揭戰競爭激烈，市傳有港資銀行將按揭現金回贈大幅提高至2%，專才客更可額外多0.5%至最高2.5%。有熟悉銀行按揭業務的專家指，隨着第四季來臨，個別銀行或進一步上調回贈追趕全年業績，按揭優惠百花齊放，對樓市帶來正面支持。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，大型銀行自年初起積極爭取按揭業務，推出多元化按揭計劃以吸引優質客戶。目前有兩間大型銀行將定息按揭計劃延續至今年年底，定息期內息率固定為2.93厘；另一大型銀行則早前推出「先P後H」按揭計劃應戰，該計劃首兩年或三年的息率更低至2.68厘。部分中小型銀行為提升競爭力，近期開始提高按揭現金回贈，爭取今年全年以至明年年初的按揭業績，針對特定優質客戶或條件，回贈或更為優厚。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，四大銀行的現樓按揭市佔率已連續五個月維持在七成半以上的高水平，反映大型銀行主導地位穩固，中小型銀行須以更進取的回贈策略突围。

中原按揭董事總經理王美鳳則表示，目前市場上主流銀行按揭回贈介乎貸款額之1.2%至1.5%為主，最近部分銀行積極上調按揭回贈至明顯高於市場水平，按揭回贈個別高達2%、個別目標客群更高達2.5%不等，按揭回贈重上2023年9月後銀行削減回贈後之近三年新高水平，有利高效吸納按揭客戶及目標客群。

王美鳳指出，現時走勢是銀行之間按揭回贈的差距進一步擴大，原因是銀行之間提供按揭產品的種類及競爭力、按揭業務目標及達標進度、以及綜合資金成本之差異增大。她續指，基於現時已進入第四季，個別銀行或擴大樓按積極性追趕年內業績，故預期將再有銀行上調按揭回贈，以增加在市場上之樓按競爭力。整體而言，她表示最近市場上按揭優惠百花齊放，有銀行再新推低息定按、有銀行新推先P後H低息計劃，亦有多間銀行上調按揭回贈，加上在美國加息後銀行決定不跟隨加P，反映銀行對樓按抱正面積極取態，為樓市帶來多個正面訊息，利好樓市繼續向好發展。