

內地人在港買五大豪宅

排名	豪宅	成交價	買家
1	淺水灣赫蘭道11號洋房	6.6億港元	河北首富高彥明
2	淺水灣赫蘭道12號洋房	5.47億港元	重慶富商安晉辰
3	石澳大浪灣道13號洋房	4.8億港元	騰訊主席馬化騰
4	天匯66樓A室	3.6億港元	巨人網絡董事長史玉柱
5	天匯61樓B室	3.38億港元	新疆國際董事張杰夫



▲潘偉基(左)認為，政府主動推地為樓市降溫，惟短期內未見很大成效。旁為盧永輝

# 本港豪宅升唔停 內地買家佔四成

## 高力稱樓市將見頂 中小住宅首當其衝

內地資金瘋狂湧港，促使本港樓價如火箭急升，挾北水南調、高價賣地好優勢，各界更憧憬今年樓價更上一層樓。不過，國際物業顧問高力國際卻當頭棒喝，該行直言本港樓價已升穿97年高峰，豪宅售價更是超過高峰41%，已然即將見頂，若美國加息、買家供樓負擔回升、或內地收緊銀根，本港樓價勢必急挫10至15%，尤以中小型住宅勢危。

高力昨天發表報告指出，今年以來，本港整體住宅樓價及租金俱升，截至4月底，本港豪宅售價較年初累積上升5.4%，期內豪宅租金則升5.2%。高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示，現時豪宅售價已較1997年的高峰期超出41%。

### 加息可令樓價跌15%

雖然內地客持續湧入，不斷推高本港樓價，惟在各項不明朗因素下，本港整體樓價快將見頂，未來一年上升空間不大。高力解釋稱，倘若美國調高息口100點子，市民供樓負擔比率上升至50至60%，本港樓價便有機會下跌10至15%，當中以中小型住宅首當其衝。

其次，倘若內地收緊銀根，內地客急需資金的話，他們便會大量沽售本港物業套現，在沽盤湧入市場下，樓價勢必進一步受壓。

樓價升至歷史高位，銀行審批按揭的態度亦轉趨審慎。高力國際研究及諮詢董事盧永輝表示，雖然本港供樓負擔比率仍然維持在50%以下，暫時未有泡沫爆破的跡象，惟以銀行同業拆息為按揭利率基準息口，已經調升50至100點子，個別銀行估計今年樓價跌幅較大，開始對客戶採取較嚴謹的壓力測試，銀行估價亦轉趨保守，估價甚至低於市價10至15%，此舉將會影響住宅成交量，尤其中小型住宅市場，所以，他估計今年全年中小型住宅樓價升幅少於10%。

事實上，政府去年底推出額外印花稅措施遏止炒風，加上多家銀行收緊物業按揭成數及調升H按利率後，住宅交投已應聲下挫，反映市場存在不明朗因素。據該行資料，由2010年11月至2011年4月期間，整體住宅買賣宗數大跌42%。

### 未來一年豪宅價升6%

被問到政府的增加土地供應措施是否有效，潘偉基認為，政府主動推出地皮，增加樓宇供應，加上「限呎地」等措施，雖然短期內未見很大成效，但預計2至3年後，樓宇新供應逐步落成，可為樓市降溫。

然而，他不贊成限制內地人來港買樓，因有違自由市場的原則，而且現時未有需要復建居屋。展望未來一年，該行認為，近期實地均以高價成交，加上低息環境仍然持續，故預計未來一年豪宅價格最多升6%，中小型住宅則升4至5%，但升幅明顯放緩。

內地客如龍捲風式南下掃豪宅，並越買越豪，投資模式更由二手轉投一手跡象。高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示，根據該行促成的逾1000萬元以上豪宅成交分析，當中內地客佔40%，反映內地豪客追捧超級豪宅，這是本港豪宅價格被推高的原因之一。

### 內地客買二手豪宅亦趨升

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，首4個月已知內地個人買家入市一手豪宅佔金額比例為39.5%，宗數佔38.1%，較去年下半年的35.4%及33.8%，分別上升4.3個百分點及4.1個百分點，升幅明顯兼扭轉去年下半年的跌勢。去年下半年的數字較上半年下跌，金額比例跌1.1個百分點，宗數比例跌2.1個百分點。

至於已知內地個人買家於同期購入二手豪宅所佔金額比例為24.6%，宗數佔22%，較去年下半年的22.3%及20.8%，分別上升2.3個百分點及1.2個百分點，升幅不算明顯，並且有回軟跡象。去年下半年較上半年明顯增加，金額比例升3.4個百分點，宗數比例升4.1個百分點。

### 英鎊匯價疲軟物業吸引

另一方面，英鎊狂貶後，倫敦市中心房地產卻一片好景，來自亞洲地區的投資者熱捧當地物業，據萊坊研究分析稱，在截至4月底為止半年期間，倫敦市中心新屋銷售之中，亞洲買家比重由一年前的四成八，一躍升至五成九，而這些亞洲買家大多數來自香港及新加坡。相對地，新加坡及香港今年房屋價格狂升，創出歷史高位。

萊坊合夥人華納表示，倫敦房屋吸引力如此強勁，最大原因是英鎊匯價疲軟，而這些買家的房產市場異常地火爆。

事實上，亞洲區房屋價格飆升，各地政府努力打擊炒樓，區內投資者轉戰海外，進軍英國及其他地區房屋市場，尋求更高回報。萊坊估計，過去兩個月亞洲投資者在倫敦置業金額達到1.2億英鎊(1.94億美元)，所購買的倫敦房屋價格介乎40萬至100萬英鎊之間。

於2007年第三季度倫敦房屋市場見頂後，英鎊兌一籃子貨幣至今貶值約二成五，但同時期，新加坡元兌英鎊匯價則急升逾五成。據資料顯示，亞洲買家之中，以香港買家最多，佔所有新屋銷售比重達二成四，新加坡買家佔12%居次位，來自中國內地買家排第三佔約一成。

### 亞洲投資者偏愛新房屋

相反地，英國本土買家佔新屋銷售比重則下滑，由去年同期的四成跌至三成五。英國物業顧問行第一太平戴維斯(Savills)於3月時表示，由於受海外買家推動，首季倫敦豪宅價格大升。倫敦Trinity Square豪宅物業，已有亞洲買家預訂購買，業界指出，亞洲投資者最愛倫敦市中心地段。萊坊表示，亞洲投資者偏愛新房屋，認為租金回報率較高，也可以自住。

一大表示，自2009年以來，香港房屋價格飆升七成，成為全球最昂貴房屋市場，而新加坡首季經濟增長達23.5%，刺激房價刷新紀錄。巴克萊資本亞洲4月指出，香港房價升勢接近尾聲，2012年料跌二成，2013年料繼續跌一成。

美國聯儲大肆印鈔，造成資金全球流動，而中國緊縮政策導致內地熱錢流出海外尋找投資機會。在兩股財力影響下，香港及倫敦的豪宅成為熱錢的第一選擇。國際物業顧問高力國際調查顯示，本港千萬元以上豪宅成交個案，內地客佔40%。萊坊(Knight Frank)資料亦顯示，亞洲人是倫敦市中心房屋市場大買家，這批投資者絕大多數來自香港及新加坡，佔當地新屋銷售比重高達五成九。

本報記者 林惠芳 鄭芸央



▶雷霆(左)稱瓏璽大宅僅得7伙，暫未定發售形式。旁為高級銷售及事務經理胡致遠



## 瓏璽泳池大宅呎價4.5萬

內地買家「唔貴唔買」的豪爽本色，催化發展商開價攀巔峰。新地(00016)今年重頭戲西九龍海輝道項目瓏璽，上周推介意向呎價4萬元的花園大宅曝光後，即錄逾百查詢，30%為內地客，而屋苑只得7伙的天際大宅，其中1座泳池大宅索價1.2億元，意向呎價4.5萬元挑戰西九龍一手新高。

### 呎價挑戰西九一手盤新高

新地物業代理執行董事雷霆表示，上周介紹的各座臨海花園大宅，曝光後反應熱烈即錄逾百查詢，20%至30%屬內地人士，並表明特別鍾情特色單位，有見及此，接力再推介屋苑只得7個的天際大宅，面積介乎2000至逾2500呎，當中包括第1座臨海鑽及第8座觀海鑽兩伙連泳池的天際泳池大宅，而第1座則率先登場，單位面積2523呎，連1231呎特大平台，5房雙套房間隔，初步意向呎價4.5萬元，涉價約1億元，倘落實售出勢西九龍一手最貴新盤，較九龍站凱旋門紀錄4.4萬元稍高一籌。雷霆又稱，項目預售樓花同意書仍待審批，料最快下周開賣。

### 尚城1萬換購23萬全屋傢俬

至於亦是馬不停蹄賣樓的長實，旗下洪

水橋尚城再引入新優惠，長實地產投資董事郭子威表示，為針對換樓客及資金不足買家，遂推出優惠傢俬套餐賣大包，3房、4房或花園大宅買家，可以1萬元優惠價換購價值16.8萬及23.8萬元的全屋傢俬，優惠不限名額，即日開始至下月中，同時鑲定周內加推單位，有機會分段加價5%至10%，加價後平均呎價約5500元。

郭續說，尚城銷情已突破600伙，佔總數近90%，平均呎價約4900元，包括已逾10座的洋房，平均呎價7000元，共套近30億元。

近期積極催谷貨尾的信置(00083)，營業部總經理田田源表示，大埔峰峰送皇家太平洋酒店晚宴價值1.28萬元，名額5個。據市場人士指出，該盤於本月過去3周共售15伙，逾30伙為特色單位，平均呎價8000元，套現逾2億元。該盤昨日沽出3座7樓F室2153呎，定價1785.2萬元，呎價8291元。

另外，投資者趁市旺高價出貨，新馬德集團持有的大潭紅山半島第8座全幢，委託美聯獨家出售，扣除早前已售出的兩伙，尚有16伙待售，面積1311及1361呎，其中4伙連租約，呎租約30多元，料可套現約3億元。

6500元，套28至29億元，至於10萬方呎的商場部分保留長線收租，項目預計年中落成。另下半年末將推太子道西及卑路乍街兩單幢住宅。

# 限「發水」生效 入則急瀉93%

政府「發水樓」新措施上月生效，發展商趕搭尾班車無望，令4月份首次建築圖則申請驟跌93%至13宗，創2003年10月(即沙士之後)以來新低。受到發展商早前瘋狂申請入則刺激，上月獲批圖則達60宗，當中會德豐地產旗下中環卡佛大廈准重建1幢26層商廈；恒生持有的灣仔龍門大酒樓，獲批重建1幢28層商住大廈；將軍澳日出康城再有新作，項目O及N地盤准建8幢49至58層住宅。

屋宇署公布，4月份建築圖則申請只有13份，較上月176份的17年高位暴跌93%，創2003年10月份的17宗以來新低；4月獲批圖則共60份，數字與3月份的66份相若。其中，會德豐地產旗下中環皇后大道中70號卡佛大廈，准建1幢26層商廈，總樓面18.4萬方呎，較現時的19.1萬方呎為少。

會德豐發言人表示，入則純粹做定準備工夫，未有重建時間表。

樓市大旺，恒生銀行亦變身地產商，旗下灣仔恒生莊士敦大廈將與毗鄰由羅家寶持有的莊士敦道130至136號前龍門大酒樓合併，重建1幢28層商住物業，總樓面7.59萬方呎。而鄰近的新世界(00017)及和黃(00013)莊士敦道68號互信大廈，亦准重建1幢30層商住大廈，總樓面4.5萬方呎。

此外，港島東多幢舊樓亦批重建。恒地(00012)北角電氣道香港麗東酒店，准建1幢29層商住物業，總樓面近10萬方呎。

太古地產的鯪魚涌海灣街華源大廈及糖廠街華源新樓，批建1幢28層商住物業，總樓面7.5萬方呎。

除了單幢樓外，上月以港鐵將軍澳日出康城O及N地盤較矚目，項目批建8幢49至58層住宅(建於2層平台之上)，總樓面達280萬方呎。此外，新地(00016)粉嶺第21區亦獲批則，准建1幢29層商住大廈，另設1幢4層高住客設施，總樓面14萬方呎。

另外，屋宇署4月份發出的入伙紙，只有133伙，按月減少95.2%，創半年新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝謂，每月私樓落成量的多寡，取決於竣工項目規模的大小，因此不時出現大上大落的變化。以首4個月計，今年落成量暫有3403伙，較去年同期少31.6%。



▲會德豐地產的中環卡佛大廈，准重建1幢26層商廈

### 上月獲批建築圖則部分項目

項目地點	項目規模	總樓面面積	發展商/申請人
中環皇后大道中70號	1幢26層商廈	18.4萬方呎	會德豐地產
北角電氣道麗東酒店	1幢29層商住	10.0萬方呎	恒地
北角春秧街88號	1幢30層商住	8.0萬方呎	恒地
灣仔莊士敦道130至136及142號	1幢28層商住	7.6萬方呎	恒生銀行、羅家寶
灣仔莊士敦道68號互信大廈	1幢30層商住	4.5萬方呎	新世界發展、和黃
西灣河成安街23至33號	1幢30層商住	3.8萬方呎	田生
跑馬地白建時道69號	3幢3層洋房	1.0萬方呎	新世界百貨、廖宜康
鯪魚涌海灣街8號及糖廠街17至27號	1幢28層商住	7.5萬方呎	太古地產
跑馬地聯興街1至15號	1幢29層商住	5.4萬方呎	凱成置業
中環加冕台1及2號	1幢29層住宅	3.9萬方呎	永泰地產
大角咀福全街33至39號	1幢25層商住	5.2萬方呎	信置
旺角亞皆老街102號	1幢27層商住	3.7萬方呎	萬泰
粉嶺第21區	1幢29層商住	14.0萬方呎	新地
將軍澳日出康城O及N地盤	8幢49至58層住宅	280.0萬方呎	港鐵