

# 內地客重臨

代理：九龍站豪宅受青睞 佔比由20%升至60%

內地與香港通關後，港樓急速轉勢回升，業界引頸以待的內地客終於重臨，九龍站及將軍澳的內地睇樓客比例，分別急升至60%及20%，兩區均錄得內地人士趕於農曆年前入市個案，其中將軍澳日出康城緻藍天有4房單位獲內地豪客以1280萬元承接，買家不惜額外支付樓價三成、即384萬元辣稅。

大公報記者 林惠芳

過去3年受疫情及封關影響，內地客近乎絕跡，隨着內地與香港從本月8日起實施首階段通關，高鐵西九龍站日前亦重開列車服務，向來備受內地客歡迎的九龍站，再次成為焦點。中原地產香港高鐵站分行經理胡鴻洲透露，受惠於通關，該行接觸的睇樓客之中，內地客比例重上六成，較通關前約兩成的比例明顯回升。

天璽高層兩房減至2060萬沽

胡鴻洲續說，由於九龍站樓價對比高峰期已回落二至三成，今次通關吸引不少內地「生力軍」蠢蠢欲動入市，該行最近接觸的內地睇樓客中，佔八成有意入市置業，其中約三分之二是首次來港睇樓。本月九龍站整體睇樓量按月倍升，個別優質單位於周末更出現排隊等參觀情況，惟區內普遍業主趁氣氛回暖反價，或企硬不讓價，導致買賣雙方陷入拉鋸，本月暫時只錄約5宗二手成交，較上月全月8宗未有明顯反彈。

消息人士透露，九龍站天璽於高鐵西九龍站重開前夕，錄得內地背景人士入市，單位是天璽碧璽高層E室2房套戶型，實用面積670方呎，開價2100萬元，屬全屋苑最平同類放盤，減至2060萬元賣出，實呎30746元，買家剛取得香港永久居民身份證，看好通關後樓價走勢，所以拍板購入。

將軍澳區的內地客比例亦見增長。美聯物業將軍澳天晉分行高級分

區營業經理黃麗貞表示，該行上月未有接觸過內地睇樓客，但本月通關後，相關客源佔整體睇樓量回升至兩成，該行近日更促成一宗內地客入市個案，單位是日出康城緻藍天5R座低層B室，實用面積1133方呎，屬於4房間隔，原業主因計劃移民放售，最初開價1360萬元，累減80萬元以1280萬元沽出，實用呎價11297元，屬市價。

內地買家購緻藍天 辣稅384萬

由於新買家是內地人士，今次入市需另付樓價30%的辣稅，涉稅約384萬元，換言之，買家今次入市，單計樓價連稅款已達1664萬元。資料顯示，原業主於2015年以882.2萬元購入上址，現賬面獲利397.8萬元離場。

另邊廂，不少早前觀望的買家見樓價回穩，把握入市機會「執平貨」。中原地產高級區域營業董事陳凱超表示，西灣河鯉景灣安翠閣中層E室3房戶，實用面積629方呎，原業主已移民，見近期市況轉旺馬上沽樓，並獲用家以1055萬元承接，按其2019年買入價1238萬元計，賬面蝕183萬元或約15%。

香港置業首席區域董事馬漢偉表示，南昌站匯璽3B座中層K室1房戶，實用面積379方呎，成交價790萬元，實呎20844元。原業主於2017年12月以807.8萬元入市，持貨約5年，賬面虧損約17.8萬元。

## 美聯樓價指數連升2周

【大公報訊】買家入市信心回升，隨着一批減價盤被消化，二手樓價開始回穩。業界編製的「美聯樓價指數」，按周升0.27%，數字已連升2周。

「美聯樓價指數」最新報146.5點，按周升0.27%，連升2星期，而本年迄今累升0.31%。至於「美聯信心指數」最新報65點，按周升0.9%，連升8星期。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，內地與香港實施首階段通關，港股表現向好，樓市氣氛亦回暖，業主信心因而增加，推動信心指數進一步上升。他又稱，信心指數已連續3星期高於平均值。

（屬樓價好淡分界線），而樓價亦連升2周，略見喘穩。若然未來持續於平均值之上，樓價有望止跌回升。

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的3個區份分別是馬灣／珀麗灣、荃灣及啟德。

若以單位面積劃分，減價盤比率最多的是實用面積約431至約752方呎的B類單位；其次是實用面積約430方呎或以下的A類上車盤；緊隨其後的是實用面積介乎約753至約1075方呎的C類單位。

# 預約睇樓量急增

代理：九龍站豪宅受青睞 佔比由20%升至60%



## 最新內地相關人士 入市個案

單位：九龍站天璽碧璽高層E室  
面積：670方呎  
成交價：2060萬元，呎價30746元  
備註：買家為內地背景人士

單位：將軍澳日出康城緻藍天5R  
座低層B室  
面積：1133方呎  
成交價：1280萬元，呎價11297元  
備註：內地買家另付樓價30%辣稅入市

大公報記者整理

▶將軍澳日出康城緻藍天有4房單位獲內地客付辣稅入市。

▶九龍站吸引不少內地「生力軍」蠢蠢欲動入市。圖中樓盤為凱旋門。



◀房委會統計資助房成交量，全月共錄537宗相關成交，較11月急增107宗或24.9%，



## 未補地價資助房 近年成交量

年份	成交量 (宗)	年份	成交量 (宗)
2022	2691*	2017	2110
2021	3690	2016	2842
2020	2423	2015	1558
2019	2468	2014	2798
2018	1836		*為屬臨時數字

## 上月未補地價資助房成交537宗 年半最旺

【大公報訊】兩地通關消息去年底傳出後，私樓交投開始反彈，連帶公屋及居屋也轉活，上月全港未補地價資助房共錄537宗二手買賣，按月增加25%，是去年6月錄877宗以來、即約1年半以來最旺，而去年全年未補地價資助房成交暫錄2691宗，雖然比2021年高峰減少千宗，但仍屬2017年以來次高。

最新一期白居二中籤人士自去年11月起陸續入市，刺激資助房交投轉旺。房屋委員會最新資料，本月上半月全港暫錄51宗未補地價資助房成交，較12月同期錄88宗，按月減少37宗或42%，惟仍屬去年7月以來同期最旺。

其中，屢誕居屋王的長沙灣凱樂苑造價再次突破800萬元，該屋苑一伙低層單位，實用面積631方呎，本月以808萬元未補價售出，創該居屋第二市場造價第3高，折合實呎12805元。代理透露，上址為D座低層01室，原業主於2019年10月以418.36萬元向房委會一手購入，持貨逾3年轉售，賬面勁賺389.64萬元，賺幅達93%。

去年交投2691宗 跌27%

房委會同時修訂上月資助房成交量，全月共錄537宗相關成交，較11月急增107宗或24.9%，成交量是2021年6月錄得877宗以來、約1年半新高。而2022全年本港共錄2691宗未補地

價資助房二手成交，按年減少27%，但仍屬近6年來第2高。

隨着平價盤被吸納，居屋凶層單位亦以市價賣出。市場消息指出，將軍澳彩明苑F座中層1室，實用面積650方呎，雖然同層有其他單位曾發生事故，但仍獲買家以540萬元未補價購入，實呎8308元。據悉，同屋苑C座低層6室，面積一樣，本月初以522萬元未補價成交，即今次凶宅同層單位造價，比正常單位還要貴。

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，彩明苑於過去3日連錄4宗未補價成交，其中D座中層2室，實用面積650方呎，造價657萬元，創去年7月後同類新高價。

## 新盤優惠促銷 送足金與旅遊券

【大公報訊】內地及本港剛恢復通關，發展商欲以促銷尾測試通關效應，同時農曆年將至，部分發展商夥代理略增新春優惠以作宣傳。其中中原地產便與長沙灣兩個單幢盤的發展商，送出足金金免，及旅遊禮券作招徠。

由小型發展商喜雋發展的長沙灣喜·揚，中原地產資深營業董事林偉文表示，在通關效應下，樓市近日明顯回暖，小陽春初現，入市氣氛正逐步上升。該行現為喜·揚買家送出全新置業優惠，由即日起至1月31日止，首3位經中原地產買入該盤指定開放式及1房單位的買家，每位即可獲贈價值6.8萬元足金金免，總值達20.4萬元。

另外，由內房佳寧娜及宏達控股合作發展的同區佳悅，林偉文也指出，即日起至1月31日，經該行購入佳悅單位的首5位買家，每人均可獲贈日本雙人旅遊禮券，每份禮券價值1.36萬元，總值高達6.8萬元。

除上述中小型發展商外，早前信置（00083）及嘉華等合作發展的長沙灣維港匯，也夥中原地產及美聯送出禮券優惠，凡經兩行買入該盤3房或4房單位的買家，中原會每位贈2萬元禮



▶中原夥拍長沙灣兩單幢盤發展商，送出足金金免等，招徠林偉文（右一）送暖表示。小陽春初現，入市樓市近日逐步一送一回。

券，美聯則送酒店晚宴禮券各項均有5個名額。

滿名山3號洋房周五招標

此外，新地（00016）昨日公布天水圍Wetland Seasons Bay第3期貨尾的銷售安排，於本周五以登記抽籤方式開售該盤80個單位。另嘉里（00683）則安排屯門掃管笏滿名山3號洋房於本周五以招標形式出售，該單位實用面積2865方呎，連978方呎天台及710方呎花園。

會德豐地產夥中原，為觀塘KOKO HILLS促銷，首5名買家，每位涉逾3000個單位。

同樣獲贈2萬元禮券。另五礦地產則夥多間代理，為油塘蔚藍東岸買家送出價值1萬元的旅遊禮券。上述3個樓盤的優惠期同於1月31日截止。

會地：今年推6新盤涉3000伙

另會德豐地產常務董事黃光耀指出，集團去年負責銷售的樓盤，共售出587個單位，連賣單位共套現逾95億元。現內地與本港恢復通關，過去困擾本港樓市的壞消息也消退，經濟正逐步復常，相信今年樓市可價量齊升。集團今年將推出6個全新樓盤，共涉逾3000個單位。

## 上季補地價錄150億 翻近6倍

【大公報訊】地政總署昨日公布，特區政府上季來自換地改契及私人協約的補地價收入逾150.84億元，按季增近5.8倍，其中雅居樂（03383）陳氏家族或有關人士持有的淺水灣南灣道39號，涉及補地價約1151萬元。

雅居樂陳氏重建南灣道39號

淺水灣南灣道39號地皮由雅居樂陳氏家族或有關人士於2011年斥近5億元買入，數年前已建成4幢4層高洋房，惟於2019年突然向城規會，申請拆卸重建為1幢4層高複式住宅，提供4個單位，可建樓面約1.3萬方呎，另附地庫及基座各1層，並加入住客會所設施。有關改變將令地盤覆蓋率由限制的22.5%，增至28%，有關人士須為此修改地契，並於去年底與特區政府完成有關改契協議。

另外，房屋協會前年斥逾2.7億元購入的粉嶺樂業路5號工廈，因該會要將部分樓層改為辦公室用途，所以涉及改契，去年底完成補地價，涉約1275萬元。該工廈的地下1樓、3樓及4樓將作陳列室用途，並特定為售樓中心，內建示範單位；5至8樓作辦公室用途，協助陳列室支援相關運作，項目總樓面約4.37萬方呎。而由翠華集團持有的觀



業現時外觀  
淺水灣南灣道39號物

塘勵業街50號舊工廈，前年已跟政府達成工業改商業用途的補地價，涉逾2.14億元。最近再為其增建兩成樓面而再補地價，涉及2128萬元。

地政總署昨日指出，該署於去年第4季在土地註冊處共註冊了22宗契約修訂及6宗換地個案，其中5宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。同時有2個地段以私人協約方式批出。其中1幅位於西營盤，批予市區重建局作住宅發展用途；另1幅位於薄扶林，批作商業發展用途。而上述土地交易所得的地價收入總額約為150.84億元。較該署去年公布的第3季逾22.29億元，大增近5.8倍。上季補地價收入急增，主要來自港鐵（00066）的大嶼山小蠔灣車廠及東涌牽引配電站兩個上蓋項目，和會德豐地產的九龍灣九龍貨倉轉商住發展的換地交易，3個交易的補地價共涉逾142.4億元。