

撒辣顯效 內地客買港樓1.1萬宗升90%

總成交超1300億破紀錄 平均每單1121萬元

樓市動力

自去年樓市撒辣後，內地客於本港樓市再次扮演重要角色。中原地产最新數據顯示，2024年全港共錄得逾1.1萬宗「普通話拼音買家」入市個案，涉及成交金額逾1300億元，兩項數字均破盡紀錄。而普通話拼音買家一手金額佔比更高達四成。

大公報記者 連風

受惠撒辣、減息，以及施政報告推出惠及樓市政策，去年樓市交投暢旺，全年錄得逾4.75萬宗一、二手私人住宅買賣登記，按年升逾兩成；當中買家姓名為「普通話拼音」人士佔多達11638宗，涉及成交金額高達1304.9億元，較2023年6095宗及778億元分別急增90%及67%，兩項數字均創下歷史新高，平均每人斥資1121萬元來港買樓。

翻查資料，香港對上一次內地客來港買樓高峰已經是2010年，當年錄得10079宗普通話拼音買家入市，但只佔整體成交約9%，去年則升至24%，屬新紀錄。

啟德區最受歡迎 超九龍站

去年多個新盤熱銷，內地客亦功不可沒。陳永傑表示，去年一手市場錄得逾1.6萬宗登記，按年升近六成；當中普通話拼音買家有5547宗（約佔35%），按年升1.5倍，涉及金額達800.5億元，佔整體一手金額達四成，佔比連續兩年創新高。

在去年的一手市場，普通話拼音買家以購買1000萬元以下細價樓為主，佔整體58%，高於2023年的53%；至於5000萬元的大額成交，佔比約有4%。在去年前15個最多該類買家的新盤中，新地（00016）有4個新盤上榜，包括啟德天璽·天、元朗The YOHO Hub、屯門NOVO LAND及天水圍YOHO WEST。其中天璽·天有414宗成交屬該類客，是最多內地客追捧的新盤，其次是黃竹坑Blue Coast的343宗。若以該類買家佔比計算，長沙灣維港滙是去年最高的新盤，佔比高達71%。啟德環環居次，佔比亦有60%。

若以分區計算，啟德新區最受普通話拼音買家的歡迎，去年該類的一、二手私樓成交達到1482宗，比排第二位的何文田（530宗）高出接近1.8倍。目前，該類買家在整個啟德區的佔比已增至接近三成，比以往較多內地客聚居的九龍站（約15%）更高。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然人民幣貶值令內地客來港置業的成本



▲天璽·天是去年最多普通話拼音買家捧場的新盤。

上升，但由於特區政府去年2月底宣布全面撒辣，加上本港樓價自高位回落逾20%，以及特區政府推出一系列「搶人才」及優化移民政策，進一步提升內地客來港置業意欲。去年就有大批內地客前來香港睇樓買樓，當中包括經各項人才計劃來港的專才或新移民，個別更大手掃貨，對本港樓市起推動作用，樓價亦於去年底止跌回穩。

發展商搶客 小紅書宣傳新盤

陳永傑預計，內地客市場未來必然屬業界必爭之地。事實上，近日有發展商直言，因應本港樓市內地客比例上升，未來將聚焦於內地市場推廣，包括透過小紅書等內地社交平台推廣新盤。

2024年最多普通話拼音買家新盤

樓盤	整體買賣登記(宗)	普通話拼音買家(宗)	佔比
啟德天璽·天	884	414	47%
黃竹坑 Blue Coast	835	343	41%
何文田朗賢峯	706	286	41%
啟德柏蔚森	500	215	43%
啟德維港1號	359	199	55%
長沙灣維港滙	274	195	71%
火炭星凱·堤岸	348	162	47%
元朗 YOHO Hub	741	143	19%
日出康城 SEASONS PLACE	587	138	24%
將軍澳海茵莊園	507	123	24%
啟德環環	201	121	60%
屯門 NOVO LAND	299	111	19%
天水圍 YOHO WEST	704	106	15%
紅磡必嘉坊	187	98	52%
啟德 HENLEY PARK	1665	94	57%

資料來源：中原大數據

新世界元朗地擬建1100伙 城規會今審理

【大公報訊】新世界（00017）擁有逾千萬方呎新世界農地，早前趁北部都會區熱潮，提出多個土地作住宅發展的申請，其中位於元朗大樹下路的一幅農地，率先獲城規會安排在今日審理，由於多個政府部門基本無反對意見，規劃署原則上也不反對其改變土地用途，相信極大機會能順利過關，該項目初步估計共提供逾1100個單位。

計劃分兩期發展 首期涉616伙

該幅農地位於元朗十八鄉路及大樹下路交界，旁邊便是恆香餅廠，現規劃為鄉村用地，附近有已落成多年的蝶翠峰及尚悅等屋苑，和嘉里正興建的朗天峰。新世界等申請將土地改劃為住宅（甲類）用地作高密度

發展，連同官地在內，總地盤面積約6.77萬方呎，建議地積比率達6倍，興建2幢29至35層高住宅大廈，合共提供約1116個單位，容納3100多人居住。

不過，由於擬發展土地的業權較分散，新世界建議分兩期發展，首期先讓其利用所持土地先建一幢29至35層高住宅大廈，提供約616個單位，可建樓面約24.04萬方呎。新世界同時會繼續收購屬第2期發展內的第三方土地業權，以興建一幢29層高住宅大廈，提供約500個單位。但發展計劃中，原擬在首期內會興建的1幢兩層高社福設施物業，涉及樓面約2153方呎，因無迫切需要而放棄。

此外，基督教中華傳道會所持的九龍塘約道10號物業，早前成功以招標方式售出，成交價約1.528億元，較

意向價低近1億元。該地地盤面積約1.05萬方呎，可建樓面約6280方呎，成交價約2.43萬元。據了解，該物業現由一家教育機構租用，租約期至2027年，月租約32萬元。



▲新世界元朗十八鄉路及大樹下路交界的鄉村用地，申請改為高密度住宅發展。

長實拓德國護老業務 涉資24億元

【大公報訊】長實（01113）開拓德國護老市場。執行委員會委員、財務委員會委員兼特別項目總監趙汝成表示，公司於去年10月經Civitas洽購26個位於柏林和漢堡的護老房屋，涉資3億歐元（約24.1億港元），內部回報率（IRR）為雙位數，目標是長期持有，假若出現合適時機，亦不排除出售套現。

購入該項目後，長實旗下護理房屋組合資產值增至逾20億英鎊（約191.3億元）。趙汝成指出，長實的策略是持有收租，護理工作由德國最大護理公司Alloheim完成，每年會根據通脹上調租金，項目將於未來1至2個月完成，主要是等待政府登記。

為何選擇德國？趙汝成指出，德國在養老護理上有不同做法，政府會抽取年輕人的一小部分收入，退休後便有錢入住護理房屋，「由政府包底」，同時護理公司面臨嚴格的政府監管，營運非常規範，並且德國80歲以上的老年人數量超過600萬，至2035年預期床位短缺

將達37萬張，市場供應不足。

德國為起點 擴至歐盟各國

「歐盟市場大過英國6倍。」趙汝成表示，以德國為起點，未來將開拓歐盟市場，其中會以信貸評級最好的國家為首選。他透露，長實已有少量業務部署於瑞典，並調查了奧地利、愛爾蘭，同時有一間銀行向公司介紹西班牙，稱盡量在做熟一個市場後再進入新市場，不急於快速擴張。



▲趙汝成（右）稱，長實未來將開拓歐盟市場。

傲華加推35伙周日賣 377萬入場

【大公報訊】協成行發展旗下筲箕灣傲華，前晚首輪銷情理想，連隨漏夜加推價單3號，提供35伙，折實平均



▲協成行發展副董事總經理方添輝（右）表示，傲華首輪開售反應熱烈，連隨加推應市。

均呎價1.91萬元，落實本周日（12日）以先到先得形式發售55伙，折實377.2萬元起。

價單3號涵蓋9伙開放式及26伙1房，實用面積211至343方呎，折實377.2萬至669.2萬元，折實呎價17068至21043元。

發展商月初修訂1號價單，其中減價最多30%的30伙已於前晚發售，而餘下20伙則同步於前晚下調價錢，減價最多23%，減幅較首次略為收窄。

上述55伙落實於周日次輪推出發售，包括25伙開放式、26伙1房及4伙2房，實用面積211至456方呎，折實

377.2萬至900.9萬元，折實呎價17068至21376元，折實平均呎價19112元。

該盤總共156伙單位，前晚首輪售出41伙，套現1.82億元，售出伙數佔全盤26%，尚餘115伙可供發售。

鴨脷洲現樓新盤 提供93伙

此外，宏安地產（01243）旗下鴨脷洲現樓命名Coasto。該公司執行董事程德韻表示，項目現正積極進行銷售部署，預計短期內以現樓的形式推出市場。項目共93伙，主打1及2房戶。

會地康城新盤收逾千查詢 部署下周發售

【大公報訊】會德豐地產旗下日出康城GRAND SEASONS部署下周平日以先到先得形式發售。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指，自周一晚公布價單至今共收逾千個查詢，



▲黃光耀（中）指，GRAND SEASONS會所打造「Herb Garden種植園」，專業營養師提供諮詢服務。

約七成屬用家，其餘三成成為投資者，過半數來自將軍澳區。初步反應理想，有意短期內加推，並於日內上載銷售安排。

會德豐地產助理董事兼總經理（商務）余麗珠指，SEASONS系列至今累售966伙，套現逾60億元，1房及2房戶型最受歡迎。而GRAND SEASONS則首度提供3房單位，料同有捧場客。

GRAND SEASONS會所打造「Herb Garden種植園」，住戶可享城中有機耕種，更可隨四季時令，耕種有機食材，實現Farm to Table概念。展覽廳更率先打造其主題體驗區。

項目夥拍Food Medic Hong Kong

專業營養師Ms Rosanne Lee，住戶提供專屬八折體驗「SEASONS有營生活」專業營養師諮詢服務、指導如何從有機飲食、運動中，達至身心的健康管理計劃。

海盈山暫收350票 超額4.4倍

嘉里（00683）夥信置（00083）及太古地產（01972）合資的海盈山，劈價重推收票反應不俗。嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，該盤前日正式接受認購登記，至昨午暫收約350票，相對首批65伙超額4.4倍，不排除下周開售，有機會再加推。現樓截至昨日已有約2000人次參觀，七成為用家。該盤獲經絡按揭提供低息高成數按揭。

世邦魏理仕：今年樓價料升5%

【大公報訊】儘管二手蝕讓未止，但受惠於特區政府為樓市全面撒辣，加上部分租客趁減息轉租為買，世邦魏理仕預期，今年二手住宅交投將反彈一成至4萬宗，樓價將出現溫和復甦，料升約5%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，今年二手樓價將從低位反彈，由於去年撒辣、加上本港穩固的經濟基本面，部分租客傾向趁減息置業，預計今年二手交投量重上4萬宗，重回2017年至2020年約4.2萬宗的平均水平。

新盤方面，若息口進一步回落，郭偉恩預計今年一手交投量約1.8萬至2萬宗，按年增10%，整體一手及二手成交量全年料近6萬宗，較2024年升約10%。整體而言，該行料今年樓價溫和上升，按年升最多5%。

此外，業界對今年山頂豪宅看高一線。中原地产高級資深營業董事何兆棠表示，據中原地产山頂南分行統計數字，扣除內部轉讓及1000萬以下山頂南區核心物業後，2024年山頂南區共錄得83宗二手豪宅買賣，按年升12.2%，總額92.22億元，按年升14.7%。同時，2024年山頂南區一手錄26宗，創7年新高，成交總額達59.34億元，表現價量齊升。

何兆棠表示，受惠減息、全面撒辣及多項吸納人才措施，豪宅氣氛向好。踏入新一年，減息周期明確展開，配合多項救市政策，加上罕有超豪宅部署推售，料市場聚焦一手市場，加上優化投

資移民計劃，相信海外或內地潛在買家將加快入市，預料2025年是「超級豪宅年」，一手分層豪宅及洋房成交量及價格看升5至10%。

康怡3房908萬沽 13年賬蝕2萬

至於昨日二手市場，共錄至少8宗蝕讓個案。中原地产分行經理梁嘉駿表示，康怡花園剛錄本月第2宗成交，為A座高層12室套房單位，實用面積710方呎，望山景，以908萬元易手，實用呎價12789元。據了解，原業主早於2012年6月以910萬元入市，賬面仍蝕2萬元，亦意味着單位造價時光倒流約13年。

尚臻物業營業總監黃國然透露，堅尼地城再輝大廈中高層F室3房戶，實用面積579方呎，叫價860萬，劈穿「8球」終以750萬元賣出，實呎12953元，較2023年初購入價808萬元，賬面虧蝕58萬或7.2%。



▲鯽魚涌康怡花園有3房單位造價重返2012年水平。