

退稅招才 豪宅搶先起動

專家：駐港高管入市誘因增 1000萬至4000萬單位最受惠

行政長官李家超在施政報告中提出多項活化房屋供應的措施，並提出為合資格海外人才退還置業辣稅。該措施除了為香港經濟尋找出路，亦為豪宅未來打開一個龐大市場。有投資者認為，措施能讓有心在香港長期居留的優質海外高管加快入市，估計1,000萬至4,000萬元豪宅最受惠。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆為合資格的海外人才退還置業辣稅措施，除了為香港經濟吸引更多人才，料亦為豪宅未來打開一個龐大市場。



專家之言

投資者王家安：

退還海外人士置業印花稅，能令有心在香港長期居留的優質海外高管加快入市，有望直接盤活市場需求與流通量。

資深物業投資者蔡志忠：

施政報告對於搞好本港經濟表現出很大的決心，因此對於香港的樓市及經濟也同樣樂觀。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

海外專才供款能力及購買力均較高，相信會令中價至豪宅市場受惠，預料1千萬元以上物業成交量較年初增加30%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明：

來港海外專才的置業目標，主要集中樓價逾1,000萬元的住宅，因此相信樓價介乎1,000萬至4,000萬元的住宅最受惠。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

不少企業需要吸納的海外專才，大多屬高收入一族，對住屋的要求較高，因此他們置業的目標，傾向向中高價物業為主。

投資者王家安向香港文匯報記者表示，過往來港工作的絕大部分跨國企業高級管理層(俗稱Expats)，是本港豪宅市場的目標客戶。但目前他們多數選擇只租不買，有部分是因派駐時間短，但即使該海外高管有意駐港，現行政策也要等到正式取得香港永久居民身份證後入市，才不需支付這額外印花稅，直接減少他們入市的誘因。

王家安續指，所以今次施政報告提出的退還海外人士置業印花稅的措施，能令有心在香港長期居留的優質海外高管加快入市，而不用等待七年後正式取得香港永久居民身份證時入市，直接盤活市場需求與流通量。

九龍南區豪宅受外籍高管歡迎

事實上，發展商近日已加快推出特色戶或豪宅單位應市，二手豪宅市場同見起動。至於哪一種價碼的住宅最受惠？王家安認為，目前較受外籍高管歡迎的九龍南

區屋苑普遍價格超過1,000萬，但某些薪金特別高的行業，例如金融業、數碼科技等，則較多選擇南區，價格普遍3,000萬左右。

至於投資，王家安強調，屋子是要來住的，所以不管是任何類型的住宅物業，都建議先以自住為目標。但假如有「多餘錢」，亦可以優先考慮一些有能力吸納大量外籍專才的地區，例如位於數碼港的貝沙灣。

王家安又提到，過往三年由於新冠肺炎和出入境檢疫限制，不但冰封物業市場，亦令大量海外專才未能前來定居與工作。但現在疫情已經到達尾聲，相信之前流失/正等待前往香港的海外專才將陸續抵港，再配合施政報告的新政策，相信將大大有利豪宅/大碼物業的樓價走勢。

正面效應料在不久後浮現

資深物業投資者蔡志忠表示，對於施政報告看法正面，報告內提出搶人才、搶企

業措施，並且有相當廣闊的篇幅提及如何吸收人才，對於搞好本港經濟表現出很大的決心，因此對於香港的樓市及經濟也同樣樂觀。他稱，只要香港經濟好，市民就會有錢買樓，而且香港的總存款高達15萬億元，因此香港仍然是十分富裕，不覺得香港樓價會大跌。

代理方面也有類似的看法，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海外專才供款能力及購買力均較高，相信會令中價至豪宅市場受惠，預料1,000萬以上物業成交量，較年初增加30%，但未必會直接刺激豪宅樓價向上。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明則表示，來港海外專才的置業目標，不會是一般中小型住宅，主要集中樓價逾1,000萬元的住宅，因此相信樓價介乎1,000萬至4,000萬元的住宅最受惠。他又說，海外專才普遍鍾情新盤，視乎發展商的開價，中高價或豪宅的交投有機會顯著增加。

中小單位現劈價潮 銀行估價近月急跌

雖然豪宅市場前景向好，整體樓市卻仍充斥負面因素，買家觀望氣氛濃厚，加上不少有需要套現的業主大幅劈價售出手上物業，拉低整體住宅物業成交價。香港文匯報追蹤的十大屋苑銀行估價近兩個月出現急跌，跌幅介乎3%至10%，平均跌幅約6.5%至6.8%。事實上，經濟環境急速惡化，銀行估價跌幅已追上目前樓價跌幅，有個別藍籌屋苑及新晉屋苑連環出現誇張劈價，幅度高達叫價的兩成。

美聯物業美孚高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨業主放盤普遍主動降價3%至5%，如有「實客」再減多5%至7%，前後共減價約一成。他透露，有業主放盤1年，最終減價近24%售出物業。

美孚新邨二期2房低估值5%沽

吳志輝稱，市場剛錄得美孚新邨二期吉利徑17號中層C室成交，實用面積638方呎，原則大2房望內街景，原業主於上年9月放盤898萬元，最終累積減價215萬(約24%)，剛以683萬元成交，折合呎價約10,705元，成交價比市價平約6%。根據網上銀行估價，上述單位估值為718萬，成交價較估值低約5%。

另一邊廂，港島傳統藍籌屋苑呎價急

速下跌。中原地產太古城齊宮閣分行高級分行經理李百達表示，太古城本月至今暫錄得7宗成交，平均實用呎價16,367元，較上月錄約18,167元下跌約10%。

太古城耀星閣2房減18.4%易手

屋苑最新錄得耀星閣中層E室，實用面積503方呎，屬2房間隔，望開揚景，放盤開價約980萬元，議價後以800萬元將單位易手，減幅約18.4%，折合實用呎價15,905元。

李百達指，買家屬於用家，見單位價錢合理，位置亦方便，即購入單位自住。據了解，原業主於1981年以52.1萬元買入單位，持貨41年，賬面獲利747.9萬元，單位升值超過14倍。根據個別網上銀行估價，上述成交單位估值為852萬元，成交價較估值低約6%。李百達補充，屋苑業主放盤心態放軟，撇除上述個案，一般如有「實客」會減價約5%-10%。

新界藍籌屋苑造價亦不斷試底。市場消息指，天水圍嘉湖山莊新近錄得7期景湖居7座極低層C室成交，單位實用面積546方呎，屬3房間隔。業主九個月前開始放盤，由於屋內裝修欠奉，交吉放盤多時仍乏人問津，直至近日業主逐步下調叫價，由488萬降價至450萬元成功沽出，呎價8,242元，料為近年新低。

參考個別網上銀行，上址的網上估價約為524萬元，即上述成交價較估值低約14%，兩者相差約74萬元。據悉，賣方於2002年以100萬元低價購入單位，持貨至今約二十年，現轉手賬面仍大幅獲利350萬元，期內升值3.5倍。翻查資料，嘉湖山莊對上一宗呎價貼近8,000元水平的二手成交為2018年，當時景湖居14座低層B室，實用面積630方呎，以520萬元成交，呎價僅約8,254元。



◆整體樓市近期走勢向下，不少傳統屋苑估價明顯下跌。圖為沙田第一城。

十大屋苑網上估價近2個月變化一覽

單位	實用面積	中銀	變幅	滙豐	變幅
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	581方呎	1054萬元	-7.2%	971萬元	-6.2%
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室	438方呎	632萬元	-7.1%	598萬元	-6.9%
北角和富中心14座中層A室	1031方呎	1962萬元	+3.0%	1903萬元	-3.0%
荔枝角美孚新邨4期中層B室	850方呎	979萬元	-10.8%	980萬元	-10.4%
觀塘麗港城4期20座高層B室	517方呎	753萬元	-5.4%	729萬元	-9.2%
牛頭角淘大花園F座低層8室	375方呎	544萬元	-7.2%	510萬元	-4.0%
沙田第一城4期43座高層A室	284方呎	487萬元	-13.3%	499萬元	-10.7%
元朗YOHO Town 1期8座高層G室	545方呎	858萬元	-7.1%	955萬元	-3.9%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	549方呎	560萬元	-7.9%	548萬元	-4.9%
粉嶺花都廣場2座高層F室	413方呎	550萬元	-5.2%	542萬元	-5.9%

註：估價數字在2022年10月20日查詢，並與2022年8月作比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：記者黎梓田

貨尾比重近15% 新盤促銷或打擊二手樓價

發展商積極推售新盤，但部分新盤銷售未如理想，貨尾積壓開始出現。樓市調整，新盤銷售遇到阻力，推高貨尾數字。展望第四季貨尾數字仍然高企，貨尾比重向上逼近15%水平。有市場人士認為，發展商為促銷貨尾，將會推出更多置業優惠，屆時或攤薄二手客源，進一步壓低二手樓價。

貨尾比重連升五季

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022年第3季，一手私人住宅新盤貨尾量比重升到13.7%，是2014年第2季之後33個季度新高。貨尾量及貨尾比重連升五季，貨尾量由12,322個增到16,340個。貨尾比重由10.8%升到13.7%，累升2.9個百分點。

黃良昇又指，2022年第3季選取314

個新盤統計，單位總數119,044個，登記售出102,492個。貨尾16,340個，數字為2003年第4季(22,485個)後的75個季度新高，按季增加1,186個。貨尾量結束早前八個季度於1.2萬到1.3萬個水平徘徊，近兩個季度重上逾1.5萬個。貨尾比重為13.7%，按季上升0.5個百分點。

按區域統計，貨尾量按季增幅最大的是新界區，增加722個，有7,598個。九龍區增加493個，有6,639個。港島區減少29個，有2,103個。至於貨尾量較多的地區，黃大仙2,402個，將軍澳1,781個，元朗1,362個，大埔1,275個，長沙灣1,202個，沙田1,169個。2022年第3季，會德豐旗下新盤貨尾量1,218個，按季增加598個。信和1,894個，按季增加578個。

專家：樓價何時止跌要看外圍

就本港樓價走勢，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，樓價何時止跌，不是香港單方面可以決定到，仍要視乎環球經濟，因此一般人要評估香港的樓市，不能只講供求，否則香港的樓價就不會出現跌幅。他指，如果美國持續加息，香港的樓市就有下跌空間及壓力。

另外，張翹楚指，今年的冬季將會是全球危機的一個重要時間點，歐洲能源危機將會在冬季陸續體現出來，因此市民如果想何時適合入市，最好等過了冬季之後，下年3月再觀察情況而定，「買樓唔一定要買最平，但一定要買最穩陣」。

大規模「call loan」機會很微

張翹楚又表示，香港的平均樓按揭款成數只有五成，因此銀行大規模

「call loan(收回貸款)」的機會很微，除非本港樓價跌了五成，銀行才會大規模「call loan」。不過他提醒，早前承造高成數按揭入市的買家，特別是承造八成、九成按揭，要注意分配好供樓支出，避免因斷供而被銀行收樓。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則指出，雖然外圍經濟波動，但由於市場整體借貸活動減少，銀行反有更多閒置資金釋出，導致香港銀行仍然積極搶佔按揭市場生意。不過曹德明估計，最快本周銀行體系結餘會跌破1,000億元，最慢也會在美國下次加息之前跌穿，而銀行體系結餘在低水平之下，拆息以及最優惠利率有可能進一步上升。今年年底前港元最優惠利率仍有上調空間，估計有機會增加0.25厘至0.5厘。