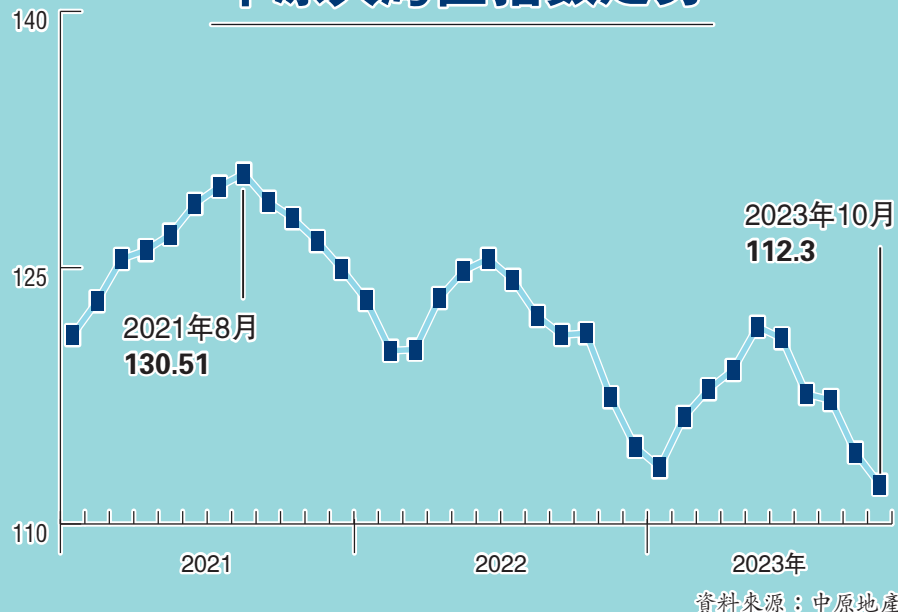


多地放寬港人購房條件 廣州深圳中山成熱門選擇 仲行料大灣區樓價明年續受壓

深圳



中原大灣區指數走勢



香港



今年9月內地實施「認房不認貸」、調低住房貸款利率等利好內房市場政策。仲量聯行昨日發表《2023大灣區住宅指南》指出，粵港澳大灣區11個城市於今年相繼調整樓市政策後，內地大灣區城市出現局部輕微復甦的情況，澳門則呈價跌量增的趨勢，香港樓市仍然疲弱，各地復甦步伐仍然緩慢，2024年大灣區各地樓價可能仍將面對下行壓力。深圳、廣州及中山等城市下行壓力較輕，其中深圳3,000萬元水平的豪宅抗跌能力相對較高。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

該行表示，部分大灣區內地城市也推出地方性樓市調控政策優化細則，如廣州部分地區放寬限購，東莞、佛山放寬港澳居民購房條件等。一系列措施釋放市場購買力，加上發展商於「金九銀十」期間積極促銷樓盤，帶動9月廣州、佛山和東莞三個城市新盤成交量分別按月增加60%、19%及219%，其餘大部分大灣區內地城市均在10月迎來銷量滯後性增長。仲量聯行華南區研究部總監曾麗表示，受資產安全意識增強影響，置業人士對資產實際價值的重視程度持續上升。因此，大灣區內地城市新盤成交量增長集中在物有所值的優質樓盤。受政策影響，大灣區內地城市二手市場交易成本有所下降，二手市場涉及換樓需求的交投增多。其中中小型住宅市場受惠復甦，較高端住宅市場更為明顯。10月廣深佛莞四個城市的二手住宅成交總量分別按月增長57%、16%、5%、4%。

中小型住宅市場復甦較明顯

她補充，總括而言大灣區內地城市樓市呈現局部輕微復甦的趨勢，並依然面對下行壓力。值得注意的是通關、內地放寬限購令、樓價下跌、匯率變化等因素導致更多港人在大灣區內地城市置業，當中以深圳、廣州及中山為熱門選擇。他們購置住宅作自住的比例較疫情前上升。惠州、中山等地適宜養老度假的經濟型海景樓盤受到不少青睞。除了深圳口岸附近樓盤備受香港買家追捧外，隨著鐵路交通網絡更加便捷下，龍華、龍崗等樓

價更低的北部地區也開始備受注意。香港樓市方面，受按息高企影響，香港住宅市場於年初短暫回暖後出現量價齊跌的情況。10月住宅成交量按月下跌25.8%，中小型住宅資本價格按月回落1.7%。仲量聯行香港研究部資深董事鍾楚如指出，儘管10月施政報告放寬住宅印花稅，但未能為樓市注入動力。一手市場交投未見回升，在施政報告公佈後的兩週內，主要新盤的首日出售率僅24.6%，而在第三季推出的主要新盤的首日出售率為73.9%。

內地或再推政策 提振市場

展望明年大灣區樓市走勢，曾麗認為，內地有充足政策空間可以促進熱點市場的購買力逐步釋放，從而帶動整體樓市氣氛好轉，但在供需基礎因素已改變的情況下，樓市復甦步伐將較為緩慢，且高端市場恢復速度恐將落後於中小型住宅市場。廣州高端二手住宅資本價格近期繼續承受下行壓力，預期隨着房策逐漸發揮作用，一定程度上將提高市場信心，2024年高端二手住宅資本價格有望回穩；深圳高端二手住宅資本價格未來數季將持續下跌，明年中後期樓價有望企穩，高端市場內部表現也將持續分化，總價3,000萬元以上的項目抗跌能力相對較強。鍾楚如則預期，明年香港豪宅市場在高息及不良資產拋售壓力下，價格將進一步下調，但租賃市場則受惠於本地租賃需求增加和外地人才流入，市況及租金表現可望改善。

一手接連撻訂 YOHO WEST買家遭殺訂21萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期低開熱賣、由新地夥港鐵合作發展的天水圍輕鐵天榮站YOHO WEST 8日沽642伙後，昨日錄得首宗撻訂，料買家遭殺訂21萬，簽約至今僅9日。據成交紀錄冊顯示，涉及單位為第2A座41樓A6室，實用面積303平方呎，一房戶，本月2日以412.56萬元售出，呎價1.36萬元，惟最新顯示為成交未有進展，料買家遭沒收5%訂金涉近21萬元。

住寧娜彩宏達控股合作發展長沙灣佳悅亦錄一宗撻訂個案，根據成交紀錄冊，涉及單位15樓E室，實用面積212平方呎，開放式間隔。單位原於本月2日簽訂臨時買賣合約，惟最新顯示簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，預料買家已棄購，損失樓價5%訂金約22.3萬元。近期推出新折扣變相減價吸客，麗展及市建局合作、已屆現樓的觀塘Bal Residence亦錄一房戶買家撻訂，成交紀錄冊顯示，涉及單位為5樓E室，實用面積430平方呎，本月初以483.61萬元售出，惟最新顯示成交未有進展，料買家遭沒收5%訂金涉約24萬元。

多個貨尾盤推優惠加快去貨

另一邊廂，多個貨尾盤推聖誕優惠加快去貨，長江實業營業部經理陳詠慈表示，油塘親海馮尚餘最後10伙海景三房戶，為迎接聖誕節及迎接2024年，將推出「親海聖誕新年親密假期」優惠贈送買家，由本周五起，凡簽署臨

時買賣合約購買價單所列單位之買家將可獲贈總值12.8萬元的旅遊禮券。

恒基地產旗下啟德天灑、西半山CAINE HIL、旺角利奧坊、曠岸及利奧坊、凱岸、利奧坊、壹隅，以及西營盤藝里坊·1號及同區藝里坊·2號夥利嘉閣地產推出置業優惠，由即日起至今年12月31日，首3名買家經利嘉閣地產購買上述項目一手單位，各可獲贈「雙人5日4夜箱根溫泉套票」，每個價值約1萬元。即日起至2023年12月31日經美聯物業購買會德豐旗下8大指定項目，包括啟德區MONACO、GRANDE MONACO、MONACO ONE、MONACO MARINE，以及東九龍藍田KOKO HILLS、KOKO RESERVE、KOKO ROSSO、KOKO MARE等，首6名買家將可獲贈「聖誕佳節賀禮」傢俬用品購物禮券，每個價值約3萬元，優惠合共總值約18萬元。

內地專才購MONACO MARINE兩房

新盤成交方面，會德豐地產發展的啟德MONACO MARINE昨以1,078.6萬元售出B座23樓F室，實用面積435平方呎，兩房間隔，呎價24,795元，買家為內地專才作自用。佳明集團位於土瓜灣明曉昨透過招標售出3樓A室，開放式連平台特色單位，實用面積208呎連平台面積109呎，成交價約500萬元，呎價24,038元。

減辣刺激 上月涉辣招稅個案增逾倍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特區政府早前減辣令相關個案數字增加。根據稅務局最新數字，今年11月份三大「辣招稅」共錄得259宗個案，按月增加1.14倍，涉資金額約2.228億元，按月則輕微減少6.9%。

反映投資者入市的7.5%新住宅從價印花稅(NRSD)，11月錄得224宗，涉資金額1.814億元，按月分別大增約1.95倍及29.7%。相關數字大幅上升，主要同樣由於施政報告推出的減辣措施，NRSD稅率由原本的15%減半至7.5%，料吸引投資者入市。

不過，由於特區政府在10月份施政報告內提出減辣措施，其中額外印花稅(SSD)禁售期由三年縮短至兩年，令大量住宅單位即時解禁，無須再繳付SSD也可出售單位，令反映短炒SSD的個案大減，11月僅錄得1宗個案，按月大跌90%，涉及金額僅30萬元，跌幅更高達95.7%。

至於反映非本地買家入市的買家印花稅(BSD)，11月份共錄得34宗，按月輕微減少1宗或2.9%，而涉資金額約4,110萬元，按月大跌55.6%。

傳黑石夥儲存易5.6億購荃灣工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）看好迷你倉前景下，市場消息指，黑石基金(Blackstone)夥拍儲存易迷你倉斥資約5.6億元購入荃灣合福工業大廈，呎價約4,009元，該組合三年內累積斥資約27億元收購5幢工廈。

合福工業大廈位於大涌道22號，屬於1幢樓高17層工業大廈，佔地約1.47萬平方呎，總樓面面積約14萬平方呎，獲黑石基金(Blackstone)夥拍儲存易以5.6億元購入，呎價約4,009元，據指較市價低約兩成，屬於該財團近3年來在香港第5宗收購。

儲存易夥拍黑石基金自2021年4月開始在香港連番收購，連同合福工業大廈，至今累積斥資27億元收購5幢工廈，包括2021年4月斥5.08億元購入觀塘鴻圖道82號，以及去年10月斥8.5億元購入長沙灣荔枝角道永新工業大廈。儲存易方面曾指，雙方看好香港及新加坡兩地迷你倉需求殷切。

HKCMP冀藉GEM改革重振港股市場

香港文匯報訊（記者 周紹基）港交所前在數年前開始嚴打買賣殼股和大幅提高GEM上市門檻後，讓中小型股的上市數量銳減，也導致一眾靠中小型股營業的本地中小型投行生意大減。據統計，香港今年以來共有近30家券商宣布結業，其中大部分為中小型券商。香港資本市場專業人員協會(HKCMP)表示，目前中小企在申請上市時受嚴苛審批，在上市存不確定性下，也使得上市成本增加，不少企業唯有選擇到海外掛牌，也使本地小型投行失去生意份額。認為香港應培育具規模的中小型股市場，減低市場過度依賴大型新股的風險，從而增加港股市場的彈性和多元化。

港交所(0388)對此回應表示，交易所致力為優質中小企業建立上市框架，同時亦實行嚴格制度來保護投資者。證監會亦稱，改革GEM將切合香港情況。香港資本市場專業人員協會主席葉天賜表示，近年GEM發展停滯不前，自2021年起就沒有任何

公司在GEM上市，結果嚴重打擊到本地中小型投行的生意。目前港交所正就改革GEM諮詢公眾，他希望，可借此重振港股市場，因為一旦發行人和相關人才離開本港市場，香港要重建國際融資中心將需要很長時間。

小企上市難 中小券商處境嚴峻

今年初，特首李家超曾表示，香港會在降低上市門檻方面努力。該協會副主席周怡善表示，現時在GEM申請上市有極大困難，因交易所設定的業績目標難倒很多小型上市公司，不少小型企業都因此放棄其上市計劃，而本地中小券商長久以來處境卻十分嚴峻，2021年至今已有逾96間本地券商停止業務。葉天賜透露，有律師行表示，過去3年為9間香港和內地公司在納斯達克上市提供建議，為十幾間客戶準備文件，指在香港上市有很多實際問題和更高財務門檻，有資金需求的本地中小企業幾乎

別無選擇，只能前往美國。

港股曾穿萬六 創逾1年新低

港股方面，投資氣氛仍低迷，恒指曾跌過362點，低見15,972點，再創逾1年新低。午後A股回升，港股跌幅才見收窄。在騰訊(0700)等重磅股挾持下，恒指跌幅最終收窄至132點，報16,201點，成交額略為增至987億元。騰訊升0.5%，但阿里巴巴(9988)、美團(3690)及京東(9618)續捱沽，各跌2.4%、3.6%及6.3%。李寧(2331)斥22億元向恒地(0012)購入北角商廈作為本港總部，最多曾跌16.3%，收市仍挫14.3%，成跌幅最大藍籌；恒地升1.6%。金蝶(0268)獲卡爾塔爾主權基金入股4.26%，升8.1%。

傳港交所擬延長歐冠昇合約1年

分析師指出，市場聚焦聯儲局議息會議，大市低



◆ 港股昨一度挫362點，收市跌幅收窄，萬六點大關失而復得。 中新社

迷的氣氛還會延續至有關會議後。傳港交所考慮延長行政總裁歐冠昇合約1年，港交所稱不評論市場揣測，但股價仍再挫1.3%。據外電指，港交所希望避免在同1年更換董事會主席和行政總裁。歐冠昇的合約將於明年5月到期，而主席史美倫的任期將於4月結束。不過港交所行政總裁任命仍需政府及證監會批准，決定存在變數。