



減辣效顯 一二手成交穩步回升

樓市添新動力 專才客吸三成貨尾盤

內地去年經濟增長理想，資金持續湧港，加上特區政府於去年10月底宣告樓市「減辣」，尤其是把專才置業稅改動為「先免後徵」，本港樓市一二手交投量連月逐漸回升。近月所見無論新盤或二手盤均現專才買樓身影，而相關政策推出僅兩個多月以來，已錄得約474宗「先免後徵」的申請，其中394宗已獲批，由於該類買家本身已具財政實力，加上部分人士早有置業打算，可望為今年樓市注入新動力。據地產界人士指出，近月來鮮有全新盤推售，惟貨尾盤銷售中亦有約三成買家為專才客，反映他們的置業意欲持續上升。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

近期專才入市一手樓個案

樓盤	實用面積	成交價	呎價
黃竹坑站港島南岸晉環1A座29樓E室	572平方呎	1,594.9萬元	27,882元
旺角ONE SOHO 20樓及21樓A1室	285平方呎(每伙)	1,181.72萬元(合計)	20,732元
火炭星凱·堤岸2座7樓C室	850平方呎	1,551.3萬元	18,251元
土瓜灣明雋19樓A室	232平方呎	520萬元	22,413元
啟德MONACO MARINE 低座A座5樓E室	453平方呎	1,165.9萬元	25,737元

近期專才入市二手樓個案

樓盤	實用面積	成交價	呎價
灣仔永星苑高座高層A室	337平方呎	543.88萬元	16,139元
西營盤Kensington Hill中層C室	569平方呎	1,280萬元	22,496元
調景嶺都會軒6座中低層E室	633平方呎	752萬元	11,880元
大角咀柏景灣9座中低層G室	466平方呎	863萬元	18,519元

資料來源：中原、美聯、香港置業

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

特區政府房屋局局長何永賢早前於立法會會議回應議員質詢時指，截至今年1月12日，計劃推出兩個多月來，稅務局已收到474宗外來人才申請，其中394宗已獲批，認為反映香港具吸引力。據土地註冊處資料顯示，自去年10月底減辣後，一二手樓成交逐漸回升，去年11月份錄2,554宗註冊，按月上升20.3%；去年12月份錄2,929宗註冊，按月上升14.6%；而今年1月截至18日止已錄得2,406宗註冊，料1月份註冊量會多過去年12月。

「先免後徵」兩月錄474宗申請

事實上，部分專才可能已來港數年，但礙於不是香港永久性居民，買樓要付30%辣稅，大大增加了他們置業負擔。如今由「先免後徵」改為「先免後徵」，即相關人士在購入物業時先暫免徵收相關稅項，若相關人士其後未能成為香港永久性居民才繳付相關稅項，無疑減輕他們的置業負擔，增加他們置業興趣。

從近月來新盤推售反應來看，專才已成為樓市新動力，去年11月初推售的啟德海灣第1期，據悉一半買家為專才客。今年1月黃竹坑站港島南岸晉環亦有內地專才客入市，單位為1A座29樓E室，實用面積572平方呎，兩房戶，成交價1,594.9萬元，呎價27,882元，據悉，該名內地專才客認為項目兩站直達金鐘，有投資潛力。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝指出，市場普遍預期美國今年中開始減息周期，市場成交量亦在逐步增加，公司亦收到多宗專才計劃有關的查詢。

發展商為求去貨，亦為這批專才客提供不同付款方式，如太子道西Prince Central針對專才客，提供「學術人才及外來人才」等現金回贈，將開放式及一房單位的現金回贈幅度至12.5%及9.5%，發展商同時加大印花稅直送優惠，為樓價5%或上限7.5%。黃大仙蒼鳴亦為專才買家提供「樓住人才付款計劃」，可享12%折扣，計劃只適用於合資格的

發展商頻推優惠吸客

筆者翻查該盤最新的成交紀錄（截至截稿日），



註：包括一手及二手成交。*今年1月數字截至1月18日。
資料來源：土地註冊處

特選人才買家，可享5%折扣，連同其他折扣，最高可減樓價27%，買家同樣只需付10%，樓價90%於入伙時付清。部分新盤則提供特長成交期來吸客。

發展商增付款優惠力吸專才客

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，近期內地及海外專才來港置業的個案仍保持熱度，貨尾盤的銷售中約有三成買家為專才客，剛於今年1月推售的全新盤黃大仙蒼鳴，首日沽約96伙，當中亦有專才客，反映他們對中細價樓都感興趣。

他指出，市場正憧憬美國年內減息，樓市亦醞釀小陽春，故近期買家入市意欲有所上升，並趁春節前提早入市，帶動今年首半月二手10大指標屋苑交投上升近四成，一手新盤及餘貨盤亦承接。他預期新盤仍是市場焦點，買家追捧一手優質項目，若特區政府能為樓市「撤辣」，配合美國減息，料今年一手成交有望錄得1.5萬宗，上升逾四成。

首半月10大屋苑成交升近四成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑先生表示，樓市今年交投氣氛持續好轉，在各種專才計劃下，香港剛性住屋需求亦不斷增長，而最新數據亦指出，香港2023年全年總存款預計增長超過5%，反映資金持續湧港，大量資金正尋找投資機會，相信「磚頭」仍是熱捧項目之一。市場憧憬美國年內進入減息周期，若特區政府進一步「減辣」或「撤辣」，相信可激發樓市成交量小陽春。

該盤近百個的成交個案中，多達七成的買家選擇該付款方式，反映部分居屋買家將目標轉移到私樓，事實上最平的中層1房單位，扣除所有折扣後，成交價只需要約372萬元，價錢亦十分相宜。而現時有新盤定價逐步貼近居屋，料其他發展商或將跟隨，並會視居屋買家為目標客群。購買私樓在入息審查、按揭以及轉售限制等方面與新居屋有所不同，買家兩者之間要怎樣衡量及選擇？

入息審查方面，新居屋設有入息以及資產上限，私樓則不設任何上限，但買家需要通過銀行的入息



◆據土地註冊處資料顯示，一二手樓成交逐漸回升，今年1月截至18日止已錄得2,406宗註冊，料1月份註冊量仍會較去年12月有所上升。
資料圖片

豪宅交投升溫

新年開局速現5宗逾億成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）除了專才客外，特區政府去年底宣布將於今年年中重推投資移民計劃，門檻升至3,000萬元，縱然住宅物業不計算入投資移民資產內，惟他們來香港後住屋依然是剛需，促使今年1月以來豪宅新盤交投轉活，短短20日已至少有5宗逾億元豪宅新盤成交，涉及總成交額逾18.3億元，當中2伙成交價均逾6億元。據地產界人士表示，部分豪宅買家不乏內地富豪，他們計劃透過投資移民來香港，雖然投資移民的資產只計算1,000萬元工商物業，但他們都要考慮居住因素，因此加快步伐入市購買本港豪宅物業。

豪宅新盤成交升溫，不少發展商爭相出擊。新地旗下九龍站天璽明日起招標發售6伙，招標期至今年4月18日。宏安地產及錦華實業集團合作發展、位於薄扶林道的豪宅MOUNT POKFULAM 早前亦上載售樓書，可望隨時推出招標，項目提供7幢洋房，各自坐擁獨立地段門牌，並設有頂尖國際級三重保安防線，包括軍事級保安系統D-Fence，由外到內提供嚴密保護，室內則引進最先進的家居系統。

瞄準投資移民 富豪加快入市步伐

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明



◆MOUNT NICHOLSON 第3期以6億元沽15樓D室連雙車位。
資料圖片

指出，今年以來無論數千萬元至逾億元豪宅成交都見增加，相信與去年底特區政府宣布將於今年年中重推投資移民計劃有關，儘管住宅物業不計算入投資移民資產內，但因投資移民申請人來香港後必須要居住，加上這批富豪具有實力，自然趁勢加快入市步伐，令豪宅市場升溫。

緹外頂層複式6.19億沽 九龍分層新高

今年以來最大額成交的豪宅新盤為嘉里建設旗下九龍半山緹外，透過招標以6.19億元售出第1座6樓及7樓B室頂層複式大宅，此成交除了為緹外首宗頂層特色大宅成交及2024年之第二宗成交外，其成交價更創下九龍分層戶新高。單位實用面積達8,583平方呎，連2,777平方呎天台及423平方呎前庭，屬五房五套房加三間工人房間隔，呎價約72,119元。成交價包括兩個住宅停車位的認購權，每個住宅車位認購價為600萬元。該盤月初已以2.085億元售出第2座地下A室花園大宅，單位實用面積4,431平方呎。

山頂MOUNT NICHOLSON 呎價逾13萬

另外，多次榮登亞洲樓王寶座，由九倉及南豐合作發展、會德豐地產負責銷售的山頂聶歌信山道8號MOUNT NICHOLSON 第3期亦以6億元沽15樓D室連雙車位，單位實用面積4,579平方呎，連222平方呎露台，四房戶，呎價達131,033元，成交90日。招標文件可讓買家自訂成交日期，不得早於簽訂臨約的30天及不得遲於180天，並設提前清付樓價現金回贈，買家簽訂臨約45天內清付樓價，可獲樓價5.2125%現金回贈。

本月以來逾億元豪宅成交個案

樓盤	實用面積	成交價	呎價
九龍半山龍駒道緹外第1座6樓及7樓B室複式戶	8,583平方呎	6.19億元	72,119元
山頂MOUNT NICHOLSON 第3期15樓D室	4,579平方呎	6億元	131,033元
跑馬地藍塘道33號B洋房	4,599平方呎	2.3億元	50,010元
九龍半山龍駒道緹外第2座地下A室花園大宅	4,431平方呎	2.085億元	47,055元
薄扶林碧麗軒洋房2號	4,389平方呎	1.8億元	41,012元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新盤售價貼近居屋 兩者應如何選擇？

要求以及加2厘的壓力測試，如買家收入不夠便需要增加擔保人以助提升其入息水平。

按揭成數方面，因新居屋有政府擔保，白表買家最多可申請九成按揭，綠表買家最多可申請九成按揭，而私樓亦可透過按揭保險申請最高九成按揭，惟需要繳付按揭保費。

留意新居屋轉售條件

轉售及出租限制方面，新居屋會較為嚴謹，首次購買日期起計第6至第15年內，買家可在免補地價

的情況下，在居屋第二市場出售單位給房委會提名的人，15年後才可以補地價及於公開市場出售或出租單位。

而私樓買家想於購買後2年內出售單位，便要繳付10%至20%的額外印花稅(SSD)，如要出租單位，按揭成數則要下降至五成或以下方可出租。私樓及居屋各有好處，選擇時要有不少考量因素，買家事前應做足功課，了解當中申請條件，並要根據自身財務狀況而選擇適合自己的物業，有需要亦可尋找大型按揭中介公司作初步諮詢。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明



每年新居屋都會超額申請，抽籤一直爭崩頭，想抽中有如中六合彩般難，去年未能成功抽中居屋的市民如想盡快上車，除了可等待政府公布最新一期居屋的詳情，其實亦可考慮轉投私樓市場，早前有發展商推售新盤時，特意推出多個付款方式吸引各類型買家，包括為指定特選公屋買家以及2023年資助出售房屋申請者設置額外付款優惠，折扣更高達28%。