

撒辣 利好

深圳代理接查詢暴增 看好港樓價租金回報 內地客組團來港睇樓

香港特區政府對樓市全面「撒辣」，除刺激近日港人的買樓意慾，帶動一二手成交大增外，還引起大灣區內地居民的注意。香港文匯報記者從深圳中原獲悉，該行近日已組織30多批客戶預約來港睇樓，並且成交多宗。美聯物業華南分部也表示，前來諮詢到香港買樓的內地客暴增10多倍，上周末亦已經安排近20批客戶南下睇樓。兩代理行均預計，未來幾周內地客赴港買樓將迎來小高峰。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

香港上周取消實行14年的樓市「三辣稅」，包括買家印花稅、新住宅印花稅及額外印花稅。此次「撒辣」不僅令港人高度關注，更引發蝴蝶效應，因深圳、廣州等眾多內地城市樓價下跌，A股波動大，許多內地客紛紛看好香港這一新機遇。配合香港的「新投資移民」計劃，加上香港租金回報普遍較內地高逾倍，在一些港資地產中介的引領下，紛紛赴港睇樓和買樓。香港文匯報記者從深圳中原和美聯獲悉，目前內地客前往香港買樓的，以投資客居多，用於收租和冀望未來升值。

火炭盤買家 近七成「準香港人」

中原地產華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫對香港文匯報記者表示，香港「撒辣」前，中原城市領先指數(CCL)顯示，香港樓價較最高峰時下跌近24%。全面「撒辣」令非香港買家入市成本大幅下降，此次新政無疑讓許多買樓者尤其是投資客看到了機會。火炭星凱，堤岸日前進行新一輪銷售，77伙單位迅速銷售一空，有消息指近七成為「準香港人」，即已來港但未獲永久居民身份的內地人，可見內地客需求之殷。

鄭叔倫再告訴記者，香港近日推出的許多新盤均吸引大量內地客的目光，包括長沙灣、啟德和火炭等地的項目，呎價在1.7萬至2萬元水平。深圳中原之前有多個去過香港睇樓的客戶，也趁此次「撒辣」機會入手，包括長沙灣和火炭的項目，分別斥資600萬港元購入一房單位和1,000多萬港元購入兩房單位。而公司赴港買樓的諮詢量多了4倍，已經有30多批客戶預約赴港睇樓，一批通常是一個家庭或幾個人。

北水南下 樓價料穩中有升

談到這批內地客到香港買樓目的時，他稱，初期是「高才通」、優才計劃、移民、留學等家庭的剛需購買，現在則蔓延到投資客，他們因為深圳樓價下跌不敢買，香港樓價又有上升的機會，容易出租，租金回報率更大幅高過深圳，興趣比較大。他相信有內地大量資金推動下，香港許多樓盤的樓價將會穩中有升。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑也向香港文匯報記者表示，14年前香港推出「辣招」，是因為當時內地客把香港樓價炒得特別高，漲得太快，現在「撒辣」後，內地客重來，相信隨著時間推移，相信對香港樓市肯定是有非常明顯的影響。最近，美聯深圳客戶諮詢香港買樓的數量也增加得非常明顯，由於以前基數很低，所以現在諮詢量增加十多倍，睇樓量也是大幅增長。以前內地客去香港睇樓的不多，但上周末公司已經安排有十幾批客戶去香港睇樓。他稱，由於內地客戶資金調動需要時間，預計在未來幾周香港樓市將迎來成交小高峰。

購滿·瑋盈4房節省近500萬

江少傑續說，長沙灣Belgravia Place共有700多伙單位，早前首輪推售的138伙，平均呎價為15,888港元，已超額認購30倍。項目開盤當天，無數客戶湧入展銷廳，首批貨很快售罄，並預計第二批單位也將會在本周四開售時迅速銷售一空。

談到「撒辣」對內地客的利好時，江少傑舉例龍湖有份發展的啟德尚·瑋盈，有內地客購買一伙1,300多呎4房單位。在「撒辣」前，他要交印花稅15%，而「撒辣」後僅需交4.25%，大幅節省近500萬港元。



◆深圳、廣州等眾多內地城市樓價下跌，A股波動大，令許多內地客乘今次香港樓市「撒辣」而南下睇樓和買樓。圖為早前熱銷的Belgravia Place展銷廳。

新盤接力 九龍灣泰峯擬兩周內推售



◆王新興集團王惠貞(右)展示泰峯示範單位。旁為Vertical Journey Ltd黃浩賢。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自財政預算案為樓市全面「撒辣」後，一手市場銷售向好，發展商積極部署推盤大計。王新興集團董事總經理王惠貞表示，九龍灣泰峯將於日內開價及對外開放示範單位，首批單位主打兩房戶，首輪銷售會於兩周內進行。她指，項目28樓設有空中會所，物業管理由新世界負責，每呎管理費逾5元。

王新興集團銷售總監陳芷滢表示，泰峯提供807伙，涵蓋一房至三房單位，特別切合年輕家庭需要。項目策略合作夥伴新世界發展旗下Vertical Journey Ltd總監黃浩賢補充指，項目會因應定位以市價開價，料將對市場發揮正面作用。

黃浩賢又表示，預算案撤銷「辣稅」後帶動市場氣氛，短短6日一手市場已錄700多宗成交，反映「撒辣」後市民置業成本下降，入市信心回復，相信未來交投更趨活躍。

黃光耀:SEASONS PLACE先求量

另一邊廂，會德豐地產及港鐵合作發展的將軍澳日出康城第12A期命名為「SEASONS PLACE」，會德豐地產副總裁兼常務董事黃光耀表示，項目提供650伙，主打一房及兩房單位，料吸首置客及年輕家庭。而售樓書、示範單位及價單均籌備當中，需與港鐵商討，冀能盡快推售。又透露，項目首批將以市價推出，現階段會先求量。

黃光耀又指，預算案正式為樓市「撒辣」，金管局同步取消壓力測試，令過往觀望後市，或未能通過壓力的用家加快入市步伐，亦吸引投資者及內地客等入市。他稱，集團在「撒辣」後首6日錄約30宗一手成交，內地客及投資者入市各佔兩成，並預計相關客群佔比持續提升。同時，樓價料會回穩，並預計美聯儲下半年正式減息後恢復升勢。

Belgravia Place次輪收逾4000票

恒基地產旗下長沙灣Belgravia Place明天進行次輪發售208伙，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤至昨午累收逾4,000張入票，超額約18.2倍，非水居客佔比已增至約兩成。中原及美聯為該盤推出優惠，凡經兩行購

買開放式或一房戶的各首10名買家，可獲贈價值8,888元禮券。

同時，恒地接連推出兩個市區盤應市。當中，啟德HENLEY PARK將於本週六發售36伙，面積250至609方呎，屬開放式至兩房戶，折實價518.2萬至1,869.7萬元，折實呎價20,178至30,975元。

另一安排銷售項目為鯽魚涌THE HOLBORN。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目昨加推69伙，包括14伙一房戶及55伙開放式，面積220至314方呎，折實價494.6萬至783.3萬元，折實呎價21,907至28,280元。該盤亦落實於本週六發售30伙，包括7伙一房及23伙開放式單位，面積220至314方呎，折實價494.6萬至783.3萬元，折實呎價21,907至28,280元。

其他發展商方面，碧桂園旗下九龍城瓏碧將於本週五發售13伙，面積213至354方呎，屬開放式及一房戶，折實價400.9萬至603.59萬元，折實呎價17,051至19,633元。

西半山尚璟單位1.15億沽出

市場昨日至少錄84伙一手成交，包括將軍澳海茵莊園連沽16伙，火炭星凱·堤岸亦售出4伙。此外，永隆伍氏家族發展的西半山豪宅尚璟十五樓B單位連一樓私家車9號停車位以1.158億元售出，物業面積約2,206方呎，呎價52,493元。

憂風險 多家銀行傳拒接「摸貨」按揭

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市全面「撒辣」後，有意見認為或引起「摸貨潮」。不過有消息指，滙豐銀行昨日明確通知前線代理，即時停止俗稱「摸貨」的確認人轉售按揭申請。其餘銀行亦不願接受相關按揭申請，目前僅得中原財務接受「摸貨」按揭。有按揭代理指出，樓按措施實施超過15年，十幾年來已沒有「摸貨」交易，銀行仍需時間去重新評估這類交易的潛在風險及按揭流程上的做法。

所謂「摸貨」，是指一位買家在與原業主簽署正式買賣合約後，買家此刻在法律上即是「確認人」，他在指定成交日期前(即簽署樓契及支付餘款前)，再以高於其購入價，將其原先與業主簽署之買賣合約權益轉讓給另一位買家，以此快速炒賣圖利。由於「確認人」的英文是「Confirmor」，故市場就取其讀音將這些交易叫「摸貨」交易，也有寫做「摩貨」的。在以往樓市熾熱之時，市場有「摸上摸」及甚至「多重摸」的交易出現。

不過，「摸貨」也有不少風險，一是未必能「摸出」，又或接貨的買家上不了會而撻訂，確認人可能也要撻訂，出現「連環撻」情況。

大型銀行謹慎 中小行跟隨

除滙豐之外，據消息指出，中銀、恒生、渣打等也不願接受「摸貨」交易按揭申請，大部分中小銀行及金融機構暫亦跟隨相關做法。至於接受申請的中原財務為中原集團旗下公司。另外，中信銀行(國際)稱，一直密切留意市場情況，按揭申請的審批將按客戶個別情況而定。

金管局也有回應今次消息，發言人表示，銀行提供按揭貸款所承受的風險，可能因樓宇買賣的交易形式而有所改變。而銀行是否就個別

交易形式提供按揭貸款是銀行自己經風險評估後的決定，局方要求銀行審慎經營按揭貸款業務，妥善管理當中涉及的風險。

政府「撒辣」不代表鼓勵炒風

對於市傳有大型銀行傳做「摸貨」按揭，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，過往因政府推出多項「辣稅」措施，住宅「摸貨」活動多年來近乎絕跡，雖然現時政府已全面「撒辣」，但並不代表鼓勵炒風。

曹德明稱，現時有大型銀行發指引停做「摸貨」按揭，料其他銀行因應風險管理而暫時跟隨，即使有個別金融機構或可承造「摸貨」按揭，但審批時仍需要作多番考量(如物業估價、樓按市況、自身風險管理等)，審核手續亦有待釐清。現時樓市仍未正式復甦，加上銀行對按揭業務取態偏向審慎，近期個別銀行亦調整按揭優惠如下調現金回報，曹德明建議投資者入市前應做好風險管理。

十幾年沒做 需時評估風險

中原按揭董事總經理王美鳳指出，據其了解，現時大部分銀行未有接受「摸貨」的按揭申請，除基於這類交易的買賣程序及條款較一般交易複雜，以及可能涉及之風險較高之外，當中亦基於樓按措施實施超過15年，十幾年來已沒有「摸貨」交易，有銀行即使持正面態度仍需時間去重新評估這類交易的潛在風險及按揭流程上的做法。

王美鳳又認為，即使現時有個別銀行可接受「摸貨」交易的按揭申請，但買家需留意，為管理信貸風險，料只限接受「摸貨」一次的交易，而估價亦以原合約、確認人轉售合約及估價之間的低者為準，即是若果確認人轉售的價格高於原合約，銀行仍以原合約之較低價及估價之低者為準。

王美鳳指出，礙於市場上已達十多年未有「摸貨」交易經驗及做法，銀行仍需就個案作仔細評估，建議買家在進行確認人轉售交易前，先諮詢按揭顧問或銀行有關意見。



◆業界認為，大型銀行發指引停做「摸貨」按揭，料其他銀行會暫時跟隨，投資者入市前應做好風險管理。

美聯社

專家提醒

要留意資金匯出

專家之言

此次香港樓市「撒辣」引發不少內地客南下來港睇樓買樓，當中以投資者居多。不過，美聯物業華南戰略董事總經理江少傑提醒，內地有外匯管制，買家要留意大額資金順利出境問題。

江少傑認為，內地客香港購買房產，金額隨時動輒上千萬元。而內地有外匯管制，每人一年只有5萬美元的額度，因此大量的錢匯到香港需要自己解決。

他指，了解到有的人是通過香港朋友或者貿易公司轉賬，甚至有的通過過灰色地帶轉入香港，這中間存在一些不安全的因素。由於香港的樓價金額大，未來如果市場出現下跌，那損失也是巨大。因此，他認為，內地投資客需要根據自己的需求、風險承受能力等綜合考慮，切忌盲目投資。

◆香港文匯報記者 李昌鴻