

撤辣效應內地客買新盤超港人

佔一手金額57%破13年紀錄 宗數亦佔逾四成

政府「撤辣」至今過去一季，本港樓市氣氛轉好，專才來港定居帶來置業需求，大量內地客積極投入樓市。根據土地註冊處資料，按已知買家姓名作分析，今年第一季內地買家(以買家姓名的英文拼音鑒別)佔個人買家於香港樓市一二手住宅註冊量比率攀升至約20.6%，季內金額佔比則達29.8%，齊創季度歷史新高。全面反映「撤辣」後市況的4月一二手住宅註冊量佔比更進一步攀升至約29.2%的高水平，全月一手金額佔比更攀升至約57.1%，不但超越本地人，而且較2011年第三季約54.6%更高。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆美聯物業表示，「撤辣」後內地人無需再繳「辣稅」，令內地買家較本地人更積極入市。資料圖片

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，「撤辣」後內地人於本港置業繳交的稅款與本地人一樣，無需再繳付買家印花稅及新住宅印花稅兩項「辣稅」，置業成本大幅降低，加上港樓對內地人士具吸引力，因此內地買家較本地人更積極入市，再加上新來港人士的支持，帶動內地買家註冊量及金額佔比均顯著上升。當中，新盤尤其受到他們追捧，4月內地買家佔個人買家於一手私宅註冊金額比率更是超越一半至57.1%。

10個新盤客 內地人佔4個

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，按已知買家姓名作分析，今年第一季內地買家(以買家姓名的英文拼音鑒別)佔個人買家於香港一手私宅註冊量比率攀升至約37.2%，創逾12年的季度新高，全面反映「撤辣」後市況的4月一手註冊量佔比更進一步攀升至約44.2%的高水平。

由於內地買家一向鍾情本港豪宅，帶動他們在一手私宅註冊金額佔比較宗數佔比更高，首季佔比升至約49.5%，與一手註冊量佔比同創逾12年季度新高。至於4月一手金額佔比更攀升至57.1%，不但超越一半份額，更較2011年第三季54.6%的佔比更高。

二手量額佔比14年季度新高

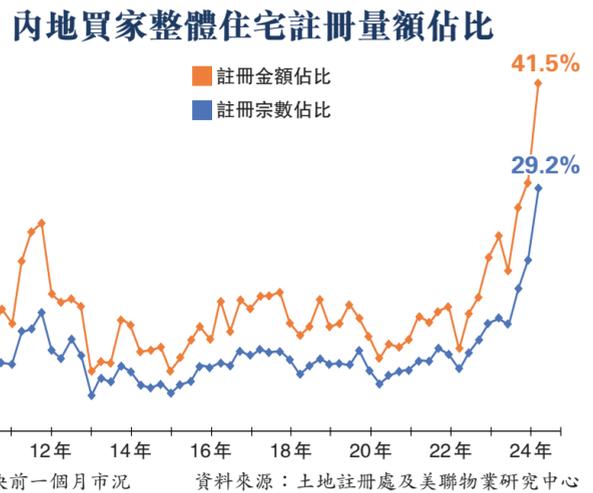
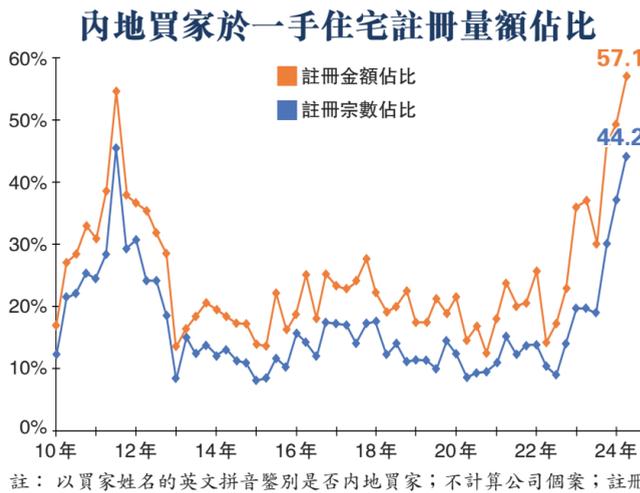
布少明稱，除一手物業外，亦有不少內地買家選購本港二手住宅物業。按已知買家姓名作分析，今年第一季內地買家(以買家姓名的英文拼音鑒別)佔個人買家於香港二手住宅註冊量比率亦已升至14.8%，註冊金額佔比亦達19.9%，齊創逾14年季度新高。

至於全面反映「撤辣」後市況的4月註冊個案，內地買家二手住宅註冊比率進一步攀升至20.3%。由於二手豪宅與一手豪宅同樣受內地買家追捧，因此4月內地買家二手住宅註冊金額佔比升至26.3%，明顯較宗數更高。

專才來港持續帶動需求

布少明分析，一方面是港樓更具有高度的保值避險作用，而且「撤辣」後，香港房策仍為全中國置業限制最寬鬆的地區，另一方面是專才來港定居帶來的置業需求。根據政府最新公布資料，截至今年4月底，「高才通」及其他人才計劃已錄得約29萬宗申請，當中近18萬宗獲批，逾12萬人經已來港，帶來新的居住需求。而不少去年已來港的專才，陸續租約期滿，有見「撤辣」後置業成本大幅下降，因而紛紛轉租為買。

展望後市，布少明認為，在上述因素持續推動下，內地買家於整體住宅物業註冊量及金額的佔比維持在高水平。當中，新盤交投可看高一線，料續主導大市。



註：以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家；不計算公司個案；註冊個案主要反映前一個月市況 資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

堅尼地城吉喆平同區近20%推



◆堅尼地城吉喆211呎開放式單位折實價388.8萬元入場。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月新盤浪接浪推出。樓花期約5個月、上海商業銀行附屬公司Right Honour Investments Limited旗下堅尼地城吉喆街吉喆昨日公布首張價單，涉及50伙，折實平均呎價21,380元，相比目前西區一手呎價約26,000元折讓近20%，211呎開放式單位折實388.8萬元入場。

呎價2.13萬 211呎388萬入場

該盤首批50伙單位間隔包括40伙開放式、6伙一房及4伙兩房，面積211至524方呎，即供付款可享1%折扣，折實價388.8萬元至1,446.5萬元，折實呎價18,405元至27,605元，折實平均呎價21,380元。入場單位為7樓J室開放式單位，面積211方呎，折實價388.8萬元。

作為項目獨家代理，美聯物業住宅部行政總裁布少明形容該盤開價屬「8年優惠報沽價」，指同區鄰近一手餘貨平均呎價約2.6萬元，考慮到景觀因素，是次開價有約兩成折讓。他預計，項目落成入伙後，呎租約達80元，租金回報逾4厘，投資者比例料佔一半，亦可吸引內地客入市。

布少明又指，項目位於中環南源商業大廈的展銷廳今

天起對外開放，料本周五或周六起收票，會盡快開售。

NOVO LAND 第3B期擬下周開價

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND 第3B期將於日內上載售樓書，下周開價及對外開放示範單位，首張價單至少兩成單位(約154伙)涵蓋不同戶型。此外，整個NOVO LAND園林連會所面積40萬方呎，提供88項康樂設施，隨著項目第1及2期已入伙，部分會所設施已開始運作，而第3期會所設施都會相繼落成，屆時可以全面開放所有會所設施。

THE HADDON或大手客優先購

恒基地產旗下紅磡THE HADDON持續收票，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目截至昨午3時累收272票，以首批92伙計，超額登記近2倍，不排除日內加推。他指，集團擬日內落實項目首輪銷售安排，部署本周末或下周中前推售，有機會設大手優先認購，同時推出特色戶標售。

新盤成交方面，嘉里建設旗下九龍半山綫外昨以2.5億元招標售出第3座6樓A室分層大宅(包括2個停車位)，面積4,378方呎，呎價57,104元。

調查：疫後港人投資回報期望增



◆施羅德投資環球退休計劃主管 Lesley-Ann Morgan(左)及施羅德投資香港退休業務總監劉以浩 香港文匯報記者 岑健樂 攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)施羅德投資最新一項調查發現，新冠疫情提高了未退休港人對退休規劃的迫切性，因他們正面臨着疫情帶來的各種挑戰。同時，研究亦顯示，在疫情過後，未退休港人對投資回報有更高期望，他們預期每年可獲得的投資回報率達5.7%，較2018年的3.7%有明顯增長。

提前至40歲制定退休計劃

施羅德投資委託環球市場研究公司益普索(Ipsos)於2月27日至3月11日對1,000名未退休香港強積金計劃成員進行獨立網上調查。調查結果顯示，2024年香港人平均在40歲時開始制定退休計劃，相比之下，

2018年為45歲。受訪者最關注的三大退休議題包括：醫療費用高於預期(76%)、通脹降低資產價值(73%)，以及若經濟持續衰退，為個人生活和事業帶來的影響(72%)，因為這些因素可能會影響他們為退休累積財富的能力。

此外，研究顯示自新冠疫情後，未退休港人對投資回報有更高期望。他們預期每年可獲得的投資回報率達到5.7%，較2018年的3.7%有明顯增長。對此，施羅德投資表示，對於尋求簡單和輕鬆退休投資方式的人士而言，不應忽略預設投資策略(DIS)，因為這種策略的風險水平會隨着強積金計劃成員臨近退休年齡而自動調整。

退休估算存240萬元差距

另一方面，施羅德投資表示，普遍港人仍低估長壽效應對退休生活的影響。研究顯示，雖然香港人退休後的平均壽命為22年，但受訪者預計退休後的平均壽命僅為15年。研究亦顯示，未退休人士的退休財務儲備似乎普遍存在一定程度的缺口，他們所需的退休資金儲備與退休後開支之間，平均存在240萬港元的差距。此外，在評估個人退休計劃時，僅有53%的未退休受訪港人表示，有信心在他們預期的退休年齡(中位數為62歲)時，達到理想的財務儲備水平。因此，有73%的未退休受訪港人打算在退休後繼續工作。

施羅德投資環球退休計劃主管 Lesley-Ann Morgan昨表示，儘管許多港人願意在退休後繼續工作，但根據公司在退休投資管理方面的環球經驗來看，透過延長工作時間並不能完全解決退休後的財務短缺問題。因此，她表示，在職業生涯中持續儲蓄對於建立退休金賬戶非常重要，然而當退休金計劃成員接近退休時，他們應探索能夠將資產轉換為穩定退休收入的投資工具，而且旨在能夠獲得足夠的資本增值，以支持未來的收入流，同時抵禦通脹。

法國外貿銀行看好印度製造業

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近年亞洲經濟發展迅速，是世界經濟增長引擎之一，包括新興人口大國印度。法國外貿銀行昨日指出，由於中美地緣政治關係緊張，部分跨國企業有意將部分生產線遷往印度，加上預期印度總理莫迪可於今次印度大選中再度連任，繼而推行經濟改革方案，令印度製造業進一步發展，因此該行認為印度製造業具增長潛力。該行計算印度的增量信貸產出比(ICOR)，顯示隨着該國的ICOR下降，資本配置更有效率。

未來五年GDP年均增逾6%

法國外貿銀行亞太區首席經濟學家艾西亞昨日表示，過去十年，印度從一個脆弱的新興經濟體，蛻變為全球最引人注意的增長地區之一，其間GDP增長80%，人均GDP增長64%至2,500美元。該行預期未來五年印度GDP的年增長率均可達到6%以上，到2028年人均GDP將增加至4,000美元。

該行指出，印度如今的資本配置更有效率，因為不良貸款下降，而企業則持續去槓桿化；至於印度政府方面，雖然債務水平較高，但收入增加後投入於高速公路和能源投資等提高生產力項目的資本支出，對印度經濟發展有正面影響。此外，受惠於印度服務出口改善和商品貿易差額更趨平衡，因此即使印度經濟高速增長，也並未導致經常賬赤字擴大。

儘管如此，法國外貿銀行指出，印度在全球價值鏈中的參與度仍然較低。對中間產品的進口依賴，以及製造業外國直接投資仍然偏低，均表明該國的結構性問題亟待解決。印度當前的最大挑戰即是為其年輕和不斷膨脹的人口創造足夠的就業機會，應對該挑戰的關鍵是擴大印度製造業規模。該行估計至2030年，印度需要約1.15億個就業機會。