

超級豪宅成交創新高

逾半資金來自內地

【香港商報訊】記者曾浩榮報道：各國貨幣波動加劇下資金追捧不動產，香港超級豪宅銷量重回升軌。據土地註冊處及利嘉閣地產研究部資料，截至本月23日，今年首三季逾億元住宅買賣成交登記暫有99宗，已超越2014年的全年98宗數字。利嘉閣董事張偉文預料，今年全年登記有望達143宗，較2015年有近6%升幅。

本港樓市及環境經濟不明朗因素去年逐漸浮現，拖累本港超級豪宅銷量從2015年第二季高位逐季回落。去年逾億元住宅買賣成交登記呈「先升後回」走勢，去年第一季錄35宗(按季增約46%)，去年第二季再按季升兩成至42宗這季度新高；惟去年第三季按季回落19%至34宗，去年第四季僅錄24宗(按季跌29%)。今年則重新按季上升，第一季按季升33%至32宗，第二季微增3宗至35宗。

美暫不加息有利超豪宅買賣

就第三季及第四季預測，張偉文料分別達34及42宗，美國上周最新一次息息繼續維持利率不變，加息仍未有期，加上各國持續量化寬鬆政策，均有利於第四季超級豪宅的買賣表現。

利嘉閣首席營業董事趙保杰強調，談論香港超級豪宅市道就不得不提港島洋房，特別是山頂及南區，港島洋房供應向來罕有珍貴，一手新盤買少見少。根據一手住宅物業銷售資訊網成交紀錄冊的數據，自2013年4月底一手新例實施後，港島區近3年半來只共錄得41宗一手洋房買賣成交，累計涉及金額約134.45億元，總實用面積約17.3萬平方呎，平均實用呎價約77736元。

一手洋房成交第三季倍升

若按季度計算，趙保杰稱，一手洋房的高峰期出現在2015年第二季，單季便錄得10宗成交，主要受惠當時「赤柱村道50號」項目(合共9宗)的交投。其後樓市回落，加上全新項目供應有限，成交量減少至按季3宗以內的水平。踏入今年第三季，一手洋房成交有回暖之勢，截至本月20日暫時已錄得4宗成交，按季大升1倍，料第四季在港島再有全新項目快將推出下，將可進一步回升。

談到洋房未來供應時，利嘉閣地產貝沙灣、海怡及西區營業董事詔佩貞稱，暫時已知即將推出的項目只有盈信控股旗下的薄扶林道「POKFULAM PEAK」5座洋房。其他在建全新項目非短期內可供應市的項目。

今年香港部分矚目貴重洋房/屋地成交個案

物業	成交價(元)	實用面積(平方呎)	平均呎價(元)	成交日期
山頂歌賦山道15號	約21億	約9212 ²	約227964#	2016年6月
南區壽山村道16A至16D號	13億	22398*	58041**	2016年9月
南區赫蘭道2號	10.2億	16829*	60610**	2016年1月
山頂MOUNT NICHOLSON 6號屋	8.3億	9455	87784	2016年2月
山頂MOUNT NICHOLSON 5號屋	7.4億	9173	80672	2016年4月
山頂MOUNT NICHOLSON 8號屋	6.3億	8054	78222	2016年7月
渣甸山高士美道6號	5.05億	6281*	80401**	2016年5月

註¹ 為可建洋房面積
註² 以可建洋房面積計算的每呎樓面地價
註^{*} 為最高可建樓面
註^{**} 以最高可建樓面計算的每呎樓面地價
資料來源：綜合土地註冊處、一手住宅物業銷售資訊網、樓書、上市公司公告及市場消息



香港超級豪宅銷量重回升軌。 資料圖片

人民幣貶值預期的出路

樓市拆局

從數據可見，香港逾億元豪宅持續受到追捧，惟究竟有關豪宅買家是誰？利嘉閣地產董事張偉文直言，據該行前線員工反映，目前香港豪宅資金起碼超過一半是來自內地，普遍是超長線投資者及用家；10位豪宅買家中，平均只有2位會轉售豪宅，相信是出於資金周轉問題而不得不賣。

不少內地富豪持香港身份證

利嘉閣地產山頂南區及貝沙灣首席營業董事趙保杰更進一步指出，據了解，超過八成豪宅買家資金是涉及內地。不過，他強調，資金來自內地不等於是「非港人」買家，不少內地富豪都已持有香港身

份證。至於購買豪宅原因，則相信與人民幣近年持續貶值，令價格平穩甚至時有增長的香港豪宅吸引力上升，促使他們購買豪宅保值及自住。

就豪宅價格前景，趙保杰稱，自今年4月起的兩個季度，本港樓市表現回復熾熱，中細價住宅率先起動，豪宅以至洋房物業蠢蠢欲動。由於豪宅及洋房需求大、供應少，料今年餘下時間繼續有升幅，甚至跑贏大市，料較年初有一成升幅。

趙保杰並提到，若詳細分析2013年一手新例實施以來的一手洋房成交，一手新例後成交量最多者為銀碼介乎1億至2億元的洋房新盤，平均每宗成交價為1.44億元，平均呎價約49602元。

香港商報記者 曾浩榮

工商舖成交額按季升六成

【香港商報訊】記者鄭達偉報道：英國「脫歐」帶動資金重回亞洲物業市場，連帶本港工商舖買賣氣氛亦見明顯改善。據中原(工商舖)統計，今年第三季暫錄1212宗工商舖買賣成交，除較首季的829宗高出46%外，亦屬連續第3個季度錄得升幅。成交金額方面，暫累錄約316億元，分別按季及較第二季增加10%及22%，若以涉及逾億元成交金額計，則由第二季近100億元升至第三季的158億元，增幅達近六成。

全幢商廈續受內地資金追捧

中原(工商舖)董事總經理潘志明預料，「深港通」最遲12月開通，將帶動市場對商業樓面的需求，加上內地經濟放緩、人民幣貶值、投資海外房地產項目限制放鬆等因素影響，料本港物業市場對內地企業吸引力增加，全幢商廈續獲追捧。

非核心區舖位成第四季焦點

舖市方面，潘志明指買賣情況亦轉趨明朗，今年第三季暫錄325宗買賣成交個案，相等於平均每月錄逾100宗，較年初時每月僅約50宗增約1倍，成交金額則由

第二季約61億元上升至約73億元。他預期，隨着非核心區舖位漸被市場關注，第四季將有更多投資者及用家於該類地區尋寶。

另外，該行宣布將夥拍思彼思為策略性夥伴，為將軍澳翠林新城進行招商及宣傳推廣活動。

據悉，有關商場總樓面面積約8萬平方呎，目前出租率達約九成，尚餘17個舖位，面積介乎200平方呎至2723平方呎，意向租金介乎每月約1.82萬至11.37萬元，呎租約70元至80元，租金較翻新前增加約一成。

市場動態

龍光地產目標價上望4.43元

內房股龍光地產(3380)獲建銀國際給予「優於大市」投資評級，目標價為4.43元。比昨日收市價3.48元有28%的上升空間。建銀國際認為龍光地產在深圳區域擁有的土地儲備佔集團總貨值近70%，受惠於成本和地理優勢，預期龍光地產的深圳項目的表現將持續出色。龍光地產目前估值較同業吸引，預期龍光地產在2015至2018年間的合約銷售複合年均增長率可逾30%。帶動2015至2018年的核心利潤複合增長達致30%的水平。同時，預期以現價計算，2018年度股息收益率將接近10%。

觀塘延線通車商舖效應不大

美聯旺舖董事盧展豪稱，觀塘線延線計劃宣布後不少用家及投資者已看準該區未來的發展潛力，漸漸進駐區內，2012年及2013年分別錄156宗及109宗商舖買賣註冊成交，但近年降至每年買賣註冊成交量50宗以下水平。租賃成交方面，2013年及2014年該區均錄得逾百宗租賃成交，近年放慢至80餘宗水平，反映觀塘線延線的利好方面早已被市場消化。他預期，因利好因素早被消化，觀塘延線通車對紅磡區舖位短期買賣成交量及售價影響不大，商舖的租售價格可能要待兩至三年後才有顯著的正面效應。

南區·左岸公布首張50個單位價單

中國海外(688)「南區·左岸」(Marina South)

昨公布首張50個單位價單，佔項目全數單位約43%。董事總經理游偉光表示，價單單位實用面積1787平方呎至1907平方呎，實用呎價24585元至30710元，買家最高可獲11.5%折扣優惠。扣除優惠後，實用面積呎價21757元至27178元。

灣仔商業中心招標出售

灣仔莊士敦道194至204號灣仔商業中心(圖)一籃子物業，以公開招標形式出售，世邦魏理仕投資物業部獲業主委任為聯合獨家銷售代理。物業樓高23層，出售的部分包括地下C舖、2樓、7至9樓及16至18樓。地庫部分、4樓後平台、天台及高層天台之1/3分權共有業權，亦會一併出售，總共佔全幢大廈之1/3不可分割業權，市場估值約4.5億元。世邦魏理仕香港投資物業部資深董事楊偉禮指出，物業可整批或以部分形式出售。



新盤趕十一尾貨頻加價



南豐不排除香島加推時提價。

【香港商報訊】記者鄭達偉報道：樓市氣氛持續向好，發展商把握推盤機會的同時，亦不忘提價推售尾貨單位，當中由新地(016)發展的元朗「映御」，更在短短一個月內4度加價，項目預計將於本周六發售5伙頂層特色戶。

南豐：香島加推單位有調升空間

發展商趁旺市全速推盤，其中南豐旗下筲箕灣「香島」，昨日率先公布首張價單，共涉148伙，項目料最快下周開售。南豐董事及地產總經理麥一擎透露，首批單位戶型涵蓋一房複式至四房戶，實用面積485至1228平方呎，價單定價約1105萬至3680萬元，呎價約1.95萬至3.1萬元，扣除買家最高可享20.8%折扣優惠後，入場費約875萬元，屬貼市價推售，不排除稍後加推單位有調升空間。

而早前突然停售的長實(1113)馬頭角「君柏」，亦部署趕在十一黃金周推出。長實執行董事趙國雄表示，現時樓市轉旺，正值項目推出的合適時機，加上未來市場將有數個「大價盤」推出，看好該市場。長實地產投資董事黃思聰則透露，項目已獲批滿意紙，短期內將對外開放示位及開價。

至於恒地(012)旗下南昌街住宅項目，昨日亦正式命名為「南昌一號」，共提供129伙，間隔介乎兩房至四房戶，另設頂層特色單位，實用面積327至783平方呎。恒地營業(一)部總經理林達民表示，項目最快國慶節期間上載樓書及價單，同時很大機會月內開售，定價將參考同系長沙灣「海柏匯」，目前該盤呎價約1.7萬元。

映御呎價累加9%至16%

另一邊廂，部分新盤更乘勢提價加推，包括由新地發展的元朗「映御」，昨日更新價單，4個兩房戶分別加價4.1%至5.2%，平均加幅約5%，為本月內第4度提價，較原定價累加約9%至16%。發展商同時公布新銷售安排，鐵定於本周六發售5伙頂層特色戶，售價介乎580萬至900萬元，即供售價約534萬至828萬元。

8月BSD稅款按月升逾七成

【香港商報訊】稅務局最新公布，8月份涉及買家印花稅(BSD)的住宅交易錄186宗，稅款4.76億元，按月分別升26.5%及72.5%，反映即使在辣稅下，仍然有不少非本地居民支持本港住宅物業，而在資金避險因素下，今年內地買家入市金額明顯增加。

內地買家比例創14季度新高

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處數據，一手私人住宅個人買家登記中，自2012年底雙辣招推出後，內地客佔住宅樓市買家比率大幅下滑，2015年首季更曾跌至8.4%之谷底水平，但隨着人民幣貶值及股市波動，2016年首季回升至18.8%，創14個季度新高，雖然第二季比率回落至13.8%，但金額比率卻升至上至24.5%，創自2012年第四季後的3年半高位，接近辣招前水平，反映內地資金持續湧港買樓。

內地「十一」國慶長假即將到來，美聯物業住宅部行政總裁布少明相信，內地旅客除到港旅遊消費外，不少內地準買家亦吼準本港物業市場保值潛力，趁假期來港實地參觀物業。為迎接十一黃金周商機，美聯物業與美聯中國合作，推出「5星級酒店2晚住宿」優惠，給予優惠期內透過該行來港選購本港一手物業的內地買家，優惠總值高達100萬元。

700萬以下二手樓交投跑輸大市

【香港商報訊】土地註冊處最新資料顯示，9月1日至27日二手住宅註冊量暫錄得3653宗，與8月同期的3840宗按月跌約5%。而9月至今二手住宅註冊金額暫錄約231.8億元，較8月同期的228.7億元按月升約1%，與宗數背馳。香港置業行政總裁李志成預料，9月二手住宅註冊量將與上月4400宗水平相若。

全港同錄跌幅

若以港、九、新界三區劃分700萬元或以下之個案，三區同錄跌幅，當中又以港島區之跌幅最明顯，9月至今錄455宗註冊，比8月同期的509宗跌約11%；而新界區9月至今暫錄1655宗成交，按月跌約10%；而九龍區9月至今暫錄750宗，比8月同期的780宗按月跌約4%。

10個最活躍二手屋苑分別為嘉湖山莊、沙田第一城、愉景灣、美孚新邨、珀麗灣、荃灣中心、新都城、尚悅、麗城花園及淘大花園。而9月至今排行第一的嘉湖山莊錄得56宗，較8月同期的59宗按月跌約5.1%；其次為沙田第一城，暫錄38宗，按月跌約11.6%；而愉景灣則錄28宗，按月升約64.7%。