



A2

張建宗預告
施政報告很有為

A3

北京今年擲182億治霾
目標：PM2.5再降18%

商報

責任編輯 祖恩華 美編 王彬彬
頭條

人幣貶北水南流 港樓價居高不下

儘管港府徵收雙倍印花稅，令海外買家要繳付全世界最貴的印花稅才能在港置業，但在人民幣貶值預期下，本港樓市仍然受到內地客追捧。 資料圖片

強美元下香港經濟 系列報道

2008年金融海嘯之後，全球央行超低利息政策導致資金氾濫，在各地製造嚴重的資產泡沫，香港9年來樓價也翻了好幾倍。由於美元強勢持續，港元又與美元掛鉤跟隨轉強，相對人民幣匯價轉弱，市場預料今年內地持續會有資金流入香港樓市，買港樓保值。居高不下的香港樓價，料下半年才會出現變化。

香港商報記者 韓濠昕

香港樓市從來不乏內地買家，尤其是豪宅市場，更主要靠內地富豪支撐，去年便有多位內地富豪來港購置房產，成為市場焦點。例如深圳富豪鴻榮源集團董事長賴海民，分段統一了香港山頂施動別墅全幢業權，先後斥資達11.688億元，實現重建的第一步；其中以高達3億元，購入該物業一個實用面積僅1361平方呎的分層戶，折合呎價高達22.04萬元，令市場譁然。

香港豪宅多內地客捧場

另一深圳富豪祥祺集團董事局主席陳紅天，去年亦斥資21億元購入山頂歌賦山道15號地盤，可建樓面約9212平方呎，樓面呎價達22.8萬元，成為香港首宗呎價逾20萬元的成交。去年11月，山頂洋房聶歌信山Mount Nicholson標出其中兩伙，造價9.12億元，按該兩單位總面積7802平方呎計，呎價高達10.48萬元，成為全亞洲最貴分層樓王，據悉亦是內地買家購入。

據本港地產代理估計，2015年底，內地買家佔本港住宅的購買比率，大概只是一成半，但由於去年英國脫歐公投之後，美元走勢更強，人民幣匯價回軟，吸引更多內地投資者為求保本增值，來港購買住宅等物業。2016年第二季，內地買家比重回升到三成左右，個別豪宅一手新盤比重增加至約五成。去年第四季，會德豐地產推出屯門掃管笏路新盤NAPA，據會德豐地產方面透露，NAPA首輪發售沽出72伙單位，洋房部分GRAND NAPA 60座屋，內地買家佔了30%，全個項目中20%屬內地客。而中國海外發展(688)位於鴨脷洲新盤南區，左岸，憑着無敵避風塘、海洋公園景致加上有南區港鐵交通便利，也吸引不少內地客，樓價動輒數以千萬計，內地買家比例便高達30%。

人幣貶值 雙辣招效應減

香港回歸中國之前，香港樓市就不乏內地買者，經歷內地改革開放經濟欣欣向榮，兩地資金往來頻繁，內地客佔香港樓市買家的比例愈來愈高。自從

人民幣兌美元近一年走勢



特首梁振英上台後，港府推出首輪辣招壓抑樓市之後，內地客來港炒樓成本急增，需付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)，過去兩三年已令內地買家減低不少，不過，去年中開始，內地客比例回升。回升時間及比例與人民幣貶值趨勢較為一致。(見上表)

據中原地產研究部數據顯示，去年二季度，香港豪宅一手樓內地個人買家佔金額比例，回升到約30%的水平，這是自2012年第四季實施買家印花稅後的新高，當時內地買家佔本港豪宅一手成交金額比例高達45.7%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇解釋，土地註冊署公開資料並沒有顯示買家身份證，有關內地買家佔香港樓市買家比例的統計，主要以買家的漢語拼音來分辨是否內地買家，因為內地採用普通話漢語拼音，香港人通常粵語拼音。

黃良昇指出，去年二季度香港整體豪宅市場(包括一手及二手)，內地個人買家佔金額比例也達到26.6%，升至14個季度新高，數據反映香港樓市見底回穩，並開始吸引部分內地買家入市。自2015年9月起香港樓價連續下跌了7個月，2016年3月份見底回升，香港樓市又重新升溫。

內地買家湧入香港樓市，還有另一個重要因素，因為近年內地一線城市樓價一樣竄升，內地買家來港買樓，感覺香港樓相對已沒有那麼貴了！投行美銀美林發表過報告指出，內地很多大城市樓價不斷飆升，負擔能力超出負荷，目前香港樓按佔中等收入家庭的收入比例為58%，但內地三大一線城市北京、上海及深圳的比例介乎80%至124%，相比之下，內地客香港買樓的負擔能力較內地更佳，令內地客對港樓需求更大。

港府出全球最重印花稅

不過，去年中資企業海航集團多次與本地財團高

價搶地，而內地買家佔新盤買家比重亦有顯著回升之勢。憂慮樓市被進一步推高，故在海航集團去年11月高價買地之後的第3日，港府再出新辣招打壓過熱的樓市，將非首置客的雙倍印花稅(DSD)，劃一上調至15%。據仲量聯行比較各地置業印花稅水平，是次港府徵收雙倍印花稅，令海外買家要繳付全世界最貴的印花稅才能在港置業。

人民幣匯價回軟，近兩年內地資金有加劇外流的迹象，中國外匯儲備已連續兩年回落，中央察覺到這一現象，近期推出若干政策，阻止內地民衆走資。踏入2017年，中國外匯管理局重申，一直以來內地都不容許個人購匯用作境外購房及投資，因相關項目屬尚未開放的資本項目，強調此並非新政策。外管局五令三申，又能否減低內地買家來港買樓的熱情？

內地買家資金渠道多

中原地產黃良昇認為，內地收緊外匯流出的措施，對內地買家買香港樓沒有影響，因為香港樓價高昂，內地限制每人每年結匯上限只有5萬美元，只相當於不足40萬港元，「若在香港買樓恐怕付細訂不夠」。上有政策，下有對策，來港買樓的內地買家多數實力雄厚，不少人持有外國護照，有衆多資金來源渠道，不一定需要從內地調錢來香港。

美聯集團(1200)住宅部行政總裁布少明表示：「近期香港樓市內地客未見有減少迹象，目前香港豪宅一手樓市場，內地客佔差不多三成。這些內地客落臨時訂金(俗稱細訂，一般為樓價之2%至5%)，通常會刷信用卡；雙方簽署正式買賣合約，要付大訂(細訂加大訂，通常是樓價的一成)時，內地買家通常透過律師樓自行安排。」布少明認為今年內地客鍾情港樓不減，故預期全年樓價仍然會5%升幅。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

財經大報 商界平台
2017年1月15日 星期日

今天出版 1疊共12版
1952年創刊 第23033號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售6元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣

許氏兄弟金融集團控股有限公司
Hui's Brothers Financial Group Holdings Limited
立橋證券，為您提供大額孖展服務，手續費全免
許氏信貸，誠信公道，手續簡便，利率低至16%
歡迎光臨許氏各分店洽談或致電
(00852)31507888; 28113738; 28544788(假日)
www.huis-credit.com

丹東港



息口走勢 影響兩地樓市

第一太平戴維斯住宅代理住宅服務董事總經理張作基表示，近期內地買家來港買樓未見有減少迹象，他認為內地收緊政策限制外匯流出，難阻內地買家來港買樓的熱情，反而今年息口走勢更加影響兩地樓市。

市場資金必定流向更高投資回報的地方，內地資金流入香港樓市，正因為計入港元匯價及樓價上升的回報，高於把資金流在內地。美息加速回升，內地與香港樓市亦存在重大隱憂。

自從2008年全球央行爭相量化寬鬆之後，已有逾1300億美元(約1萬億港元)流入香港，令本港銀行「水浸」資金過盛，銀行同業拆息推至極低水平，2009年本港3個月銀行同業拆息便曾低過0.1厘的水平(見下表)。

美國2015年底首次加息四分一厘之後，去年12月底又再度加息四分一厘，但由於香港資金充裕，尚未需要跟隨加息，但美國聯儲局暗示，今年可能會再加息3次，比早前市場預計的加息步伐明顯加快。事實上，從香港銀行拆息走勢可見，現時香港3個月銀行同業拆息，已升至金融海嘯以來的新高，倘若美息續升，港美息差進一步擴闊，留在本港的熱錢勢將回流美元，搏取更高的息率回報。當相當一部分熱錢撤出，香港便正式要踏入加息周期，供樓負擔增加，勢必影響內地買家買樓意欲，世界最貴的香港樓價不調回也勢必降溫，但估計要下半年才會出現。

本港3個月銀行同業拆息走勢



穩匯價VS托樓價 難以兼得

內地與香港樓市有沒有過熱？內地首富萬達集團董事長王健林，去年接受CNNDMoney專訪時便坦言：「目前中國樓市的泡沫是史上最大！」作為樓市既得利益者，他很老實地形容，內地樓市已失控！

其實問題正源於內地貨幣供應增長過度，多年來一直靠債務擴張來催谷經濟，2016年M2(廣義貨幣)總量，就比2015年平均增多兩成，內地許多產業早已產能過剩，熱錢無處可投資，只好湧到全國各地的樓市，當然幫助到房產商去庫存，但人民幣印得太多，自然令匯價有貶值壓力，適逢美國步入加息周期，全球熱錢回流美國，這種壓力愈來愈大。所謂魚與熊掌不可兼得，中央要控制住人民幣貶值的幅度，必須減慢貨幣供應增長，流入樓市的資金勢必減少，樓價升勢亦會減慢，全國經濟增長幅度可能也會受到拖累。