

記者直擊

2024年2月28日，香港取消實行了14年的樓市「辣招」（包括買家印花稅、新住宅印花稅及額外印花稅），加上樓價已較高峰期回落不少，香港樓市近日一片暢旺。「撤辣」之後，不少內地投資者也赴港買樓，冀用於出租兼等待升值，有內地客更以約4,500萬港元一口氣購買了9套。據悉，不僅有深圳、廣州客戶坐高鐵和火車赴港，更有北京、上海、福建、浙江等內地客乘飛機前來，加入投資買樓行列。

◆文／圖：香港文匯報記者 李昌鴻

◆印度客也加入香港搶房行列，直言用於投資。

黃竹坑盤收逾9000票 長實或乘勢加推

香港文匯報訊（記者 曾業俊）不少港人在復活節假期外遊，惟無礙新盤繼續成為樓市熱點。其中，由長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸 BLUE COAST，消息指，截至3月31日晚8時，項目3日共收逾9,000票，以首兩張價單共248套計算，暫時超額認購35倍。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，示範單位開放兩日半，參觀人次已逾1萬人。長實執行董事趙國雄指，如市場反應熱烈，將毫不猶疑加推。

參觀客人中港人佔逾八成

長實營業部助理首席經理郭子威稱，復活節假期第3日，港人在參觀客人中比例超過八成，有外遊回港便即到示範單位參觀。趙國雄指，市場利好因素較多，項目吸引不少換樓自住客人。據報現收租投資回報約3至4厘，有助按揭供款，所以啟動大部分投資客入市。

其他新盤方面，由華潤置地（海外）及保利置業攜手發展的啟德環單日再添4宗成交，成交額逾8,815萬元。

3月日均成交飆至逾100宗

自特區政府於2月28日宣布「全面撤辣」後，新盤成交量即時幾何級數增長，由原本平均每日僅個位數成交，急增至目前每日逾百宗成交。據本報收集的數據顯示，3月一手市場共錄約4,161宗新盤成交，較2月的273宗大幅飆升14.2倍。當中，九龍區有多個全新盤同時在3月開售，該區內共錄約3,137宗成交，佔全月新盤總成交量達75.4%。

仲量聯行最近發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，自「撤辣」後，售價3,000萬元（港元，下同）以上的豪宅新盤銷售中，內地買家比例由去年10月「減辣」前的低於50%，升至近期的約70%。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，內地買家最受惠於樓市「撤辣」，現時已見內地買家在新盤市場顯著增加，加上高才通計劃，料他們將持續活躍。目前一些非本地買家暫時仍因外匯管制、按揭申請要求和看樓流程等因素未有全面回歸市場，相信待相關限制解除及內地經濟好轉後，整體成交量將進一步上升。

上月有推售全新盤的發展商亦指出，內地買家佔比明顯較「撤辣」前增加。恒地旗下大角咀利奧坊，首兩日開售至今累計沽約43套。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝曾透露，該項目的客源由港人及非港人分別各佔一半。另一邊廂，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀在上周三在日出康城 SEASONS PLACE 次輪銷售中指出，當日整體買家中兩成為內地專才。

專才「虧讓價」購灣仔住宅

除新盤「掃貨」，部分內地客亦趁樓市頻現虧讓在二手市場「執平貨」。中原分區營業經理林忠煜表示，灣仔金勝大廈中層B室，面積309方呎，原業主開價450萬元，最新累減52萬元，以398萬元獲內地專才承接，呎價12,880元。原業主則於2015年以435萬元購入上址，持貨9年賬虧37萬元離場。

◆發展商透露，大角咀利奧坊，首兩日的客源由港人及非港人各佔一半。



◆大量客戶將恒基地產售樓大廳擠爆，尤其是抽籤的辦公台前擠滿了期待中籤的客戶。



◆前來恒基地產看房的內地客，因兩房樣板單位未開放，頻頻從外面朝裏張望了解房產情況。



◆中籤客戶在長長的辦公台前辦理定金支付等手續。

港樓市「撤辣」

內地投資客南下搶盤

香港文匯報記者日前前往恒基地產位於尖沙咀美麗華廣場售樓處，看到附近行人道上，許多地產代理手持宣傳單張紛紛向路人推銷，並即時帶領有意向的客人到5樓現場看樓。記者以看樓為名，未表明媒體身份，便在一位香港置業中介郭先生的熱情帶領下入到恒地展示樓盤的現場，映入眼簾所見很多座位都坐滿客戶，並向售樓員諮詢購房細節。通過對這些客戶的語言辨別，現場所見有大量講普通話的內地客戶正在多個樓盤前詢價、看樣板房等。現場看到，樣板房有實用面積200多方呎和400多方呎，約20平米和40平米，分別為一房一廳和兩房一廳。

樓價跌兩成 買家看好升值潛力

「現在香港『撤辣』，內地客可以不受限制購買，並且稅率大幅降低，目前一套面積20多平米一房單位售價不到500萬港元，39平米兩房600多萬港元，較高峰期低了兩三成，未來具有很好升值前景，也是港人和內地客爭搶的主要原因。」郭先生向記者表示。他還透露，廣州有一客戶就是直奔投資來的，7日前來抽籤搶到了Belgravia Place兩套一房單位用於投資，總價800多萬港元，交付了40萬的訂金後

坐高鐵回去籌錢和辦理按揭。

四大代理之一的業務員何小姐表示，此次恒地展示了三個樓盤，分別是長沙灣的Belgravia Place、曉柏峰和紅磡必嘉坊，其中必嘉坊有9棟樓，性價比高，近紅磡港鐵站和尖沙咀商業區，靠近理工大學，內地學生需求大，房子很好出租，一房月租金1.6萬至1.7萬港元。買房者中不乏一次性購買數套人士，3月7日晚上Belgravia Place抽籤，有一內地客就買了9套。她稱，此前這位買家準備在香港買豪宅，因房產稅過高便一直在觀望。如今「撤辣」，便果斷出手用於投資，他買的房子每套約500萬港元。

代理：新盤買家七成為內地客

許多內地客戶純粹是奔着投資來的，佔比達六七成，用於出租兼等升值。何小姐個人近期銷售了10多套，七成是內地客。

何小姐直言：「晚上6點必嘉坊將進行抽籤銷售，到時在現場你就知道有多熱烈。這一批銷售後開發商就要提價了。」為此，記者一直在等待。其間何小姐的同事江先生一直懇請記者購買。他表示，現在大量內地客湧入香港搶房，3月8日上午一內地客一口氣買入了土瓜灣項目明高的九套單位，都是每套200多方呎的一房一廳，單價500多萬港元，共涉資約4,500萬港元。

晚上6點，記者看到如潮水般的客人湧入大

廳，如同菜市場一般，十分熱鬧。因當晚恒地只推出必嘉坊34套一房、兩房單位，數量有限，但來了約300人。何小姐表示，來搶房的人數將近十比一，因性價比高，爭搶十分熱烈。

當抽籤人員喊到中籤人的編號時，他們興奮地高聲回應，高高地舉起手跑向辦公台交定金和辦理首付繳納等計劃，生怕慢了被宣布作廢。記者看到，許多中籤的客戶紛紛簽約和刷卡支付定金。更多等待抽籤的內地客和港人因多次聽到未能抽中時，失望的表情布滿臉上。

福建浙江客戶坐飛機來買樓

從福建來的趙小姐表示，「我是看到新聞報道，香港『撤辣』後房稅大幅下降，認為未來房產升值前景不錯，便與浙江的朋友秦女士一起從廈門坐飛機趕來，兩人各準備購買一套小户型，總價在500萬港元左右，現在一直在等叫號。」等了20多分鐘後終於叫到他們，兩人像中彩票一樣擁擠大笑，感嘆運氣真好。

長長的辦公台前一下就擠滿了搶到房的客戶，他們臉上均洋溢出燦爛的笑容。記者注意到，在搶房現場還有兩個印度客戶，記者用英語詢問一家四人的印度人「你買房是投資還是自住？」他直接回答：「投資。」當記者試圖再問時，因擔心客戶被搶走，他的代理中介以不便為由趕記者走。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，自2月28日「撤辣」後，僅半個月香港新盤共計成交了2,129套，創出近幾年來的天量，其中3月7日一天的成交便是「撤辣」當天的近9倍。

「現在香港買房是最好的投資」



◆胡女士（右一）與兒子準備在港置業作投資。

到恒基地產售樓處購買房產的胡女士與兒子一起從深圳過來看房。她表示，自己在深圳龍華已有一套600萬元（港元，下同）的三房物業，如今香港樓市「撤辣」，當然不會錯過這一機遇。

買家計劃先收租 升值後套現

她找中介選好了必嘉坊一房單位，均價近2萬元，總價近500萬，晚上六點排隊抽籤。當看到許多人擠在前台時，她和兒子也擠過去了解抽籤情況。胡女士坦言，如果這個樓盤抽不中仍會看香港其他樓盤，直到成功購買為止。「如果成功購買了，

我計劃先把它出租，因為香港租金高，一房單位租金有1.6萬到1.7萬。在深圳小區一房一廳租金也就三四千元。香港樓出租三五年後如果房價上漲了兩三成，房租加上升值收益還是挺可觀的。」

來自東莞的劉女士以490萬港元成功購買Belgravia Place一房單位，她說聽朋友講香港房產火爆，值得投資，便從虎門坐高鐵前來香港購買。她在中介引領下刷帶Visa支付功能的信用卡和借記卡，用於支付5%近25萬元的定金，之後便回家籌錢辦理按揭。她感嘆：「現在香港買房是最好的投資機會。」



◆來自東莞的劉女士（右一）正辦理定金支付手續。

專家：大灣區客戶對港樓信心十足

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）港資地產中介美聯和中原，分行網絡遍及香港和深圳，因利成便，在此次香港樓市「撤辣」後，許多客戶紛紛找到他們安排赴港看房，截至目前已經成交了近20套。

帶30多批客赴港看樓

中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，自香港實施「撤辣」措施後一周，他們組織了30多批內地看樓團前來香港看房，當中包括長沙灣、啟德和奧運站等眾多一手樓盤，其中有70%左右擬買房作投資。最近成交的有7套，分別是位於長沙灣和啟德等地的項目。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，深圳美聯物業在香港「撤辣」後也組織了數十批內地客赴港看房，一批一個家庭，包括夫妻和子女等，都是由業務員單獨帶領坐車過關赴港。截至目前已有十多套成交，項目地點包括長沙灣Belgravia Place、土瓜灣明高、紅磡必嘉坊等，以一房和兩房居多，投資的佔了大部分，部分也有用於孩子留學等。

香港「撤辣」之後，香港樓市顯示出更加明顯的虹吸效應，對於深圳乃至大灣區，甚至內地其他地方的客戶的吸引力都明顯增強。美聯物業深圳董事總經理江賢亮說，截至目前，美聯深圳的客戶對香港物業的諮詢量大升50倍，同時帶

看量也上升超20倍，準備購買的客戶不在少數。

樓價跌租金升 投資回報高

內地客戶蜂擁赴港搶房的原因，江賢亮分析認為，香港目前的住宅價格已回調到2016年底的水平，而住宅租金卻整體攀升達至4年來最高，成為低房價、低交易稅費、高租金回報率的地區，增強了本地市場及外地市場買家的購買信心。近幾年香港推動各項人才引進計劃已經引進了十幾萬人口的高淨值居民家庭，再加上3月1日起正式實施的新資本投資者入境計劃，預計未來一段時間內，香港人口上升將非常明顯，助推住宅物業的需求量上升。