

# 高才通晉身豪宅租賃生力軍



今年至今，港島至九龍傳統豪宅區租務成交活躍。地產代理表示，本港豪宅市場有一批捧場客，當中內地來港高才通人士更成為市場生力軍。

**美**聯物業九龍豪宅半山壹號分行(2)高級分區營業經理馬兆鋒表示，該行新近促成九龍何文田皓畋2座高層C室租務交易，單位實用面積917平方呎，三房套間隔，以月租48,000元承租，實用呎租52元。租客為內地來港高才通人士，鍾情屋苑居住環境，單位望內園及環境清靜，加上單位寬敞實用，故承租上述單位。業主現可享租金回報2.7厘。

另外，該行並促成皓畋10座低層F室租務交易，單位實用面積約539平方呎，兩房間隔，高才通人士以月租27,000元承租，實用呎租50元。新租客為一名內地客，透過「高才通」計劃來港發展，鍾情上述屋苑樓齡較新，交通方便，而且單位享有內園景致，環境清靜，遂決定承租單位。業主現可享租金回報3.2厘。

馬兆鋒續稱，該行新近另促成



■九龍何文田皓畋三房戶獲高才通斥資48,000元承租。  
資料圖片

九龍筆架山 Beacon Peak 2 座中高層 B 室租務交易，單位實用面積 1,226 平方呎，三房套間隔，以月租 65,000 元承租，實用呎租 53 元。高才通租客鍾情屋苑新簇及環境清靜，故拍板承租。業主現可享租金回報 2.8 厘。

中原地產黃埔第二分行分區營業經理袁顯岸表示，分行最新促成紅磡海逸豪園 6 座高層 C 室交易，單位實用面積 819 平方呎，三房套間隔，業主開價 1,650 萬元，放盤不足 1 個月，最新以 1,580 萬元易手，實用呎價 19,292 元。新買家為高才通租客，鍾情單位景觀開揚，而且附設簇新裝修，議價後售價合理隨即改變主意，由租轉買購入作新居。原業主現沽貨賬面可獲利 914 萬元，單位期內升值逾 1.3 倍。

中原地產高級區域營業董事鄧國昌表示，中半山雅賓利大廈中層 A 室，實用面積 1,948 平方呎，三房套連工人套房間隔，單位望香港動植物公園及城市景，最新連車位以月租 120,000 元租出，實用呎租 61.6 元。新租客為內地專才，業主現可享租金回報 4.4 厘。

## 天匯四房 20 萬獲承租

中原地產分行高級分區營業經理高偉鴻表示，較早前錄得西半山豪宅天匯高層 B 室租務成交，單位實用面積 2,355 平方呎，四房雙套連工人套房間隔，享維港煙花全海景。最新以月租 200,000 元租出，實用呎租 85 元。新租客為內地客，透過高才通計劃來港發展。業主現可享 1.8 厘租金回報。

## 多項房屋措施獲肯定



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

香港特別行政區成立 29 周年，今屆政府上任剛滿四周年，有傳媒機構早前進行意見調查，了解市民對政府的滿意程度，收集逾 9,000 份問卷。在政府整體表現方面，有 67.7% 受訪者表示滿意或非常滿意，而對特首李家超上任至今的整體表現，更有 69.4% 表示滿意及非常滿意，反映特首及政府施政均獲主流民意的肯定及支持。

值得注意的是，在得到最多受訪者支持政府施政的選項中，首 5 名內有 2 項是屬於房屋範疇，包括縮短公屋綜合候候時間至 4.7 年，及推出簡樸房政策改善住屋環境，兩項均是基層住屋問題的痛點。今屆政府自上任起，隨即推出「簡約公屋」措施，主動承擔興建臨時房屋的重擔，承諾在未來 5 年內興建 3 萬個單位。回顧推行初期，即面對社會不同意見，造成了一些事端，財政開支、選址及成本效益等都受到質疑，但隨著項目落成，逐步取得成效，換來一張張經入住簡約公屋後復見的笑容，一切都是值得的。

國務院港澳辦夏寶龍主任在 2021 年訪港時提到，香港要「告別劏房」，為劣質居所畫上句號。政府其後成立工作組進行研究，並推動「簡樸房」規管條例立法。

同樣地，在籌謀初期，政府面臨社會不同聲音及壓力，更直向「簡樸房」潑冷水。幸而去年「簡樸房」條例終獲立法會通過，今年 3 月正式生效，展開登記及過渡期安排，向「告別劏房」終點邁進。

## 擊中民生痛點予以肯定

兩項措施獲得高度肯定，既是擊中民生痛點外，迎難而上的施政作風，展示出對改善基層住屋問題的承擔也是關鍵，應予以肯定。

## 深圳新房市場 上半年量價同升

內地房地產數據智庫樂有家研究中心發布「2026 年上半年深圳房地產市場報告」，報告顯示，新房市場量價同步上行，上半年一手住宅網簽 18,416 套，環比上漲 15%，成交均價為 5.67 萬元/㎡，環比上漲 7%，實現量價齊升。土地市場熱度顯著回升，「地王」現象回歸，上半年全市共成交 6 宗宅地，總成交金額約 290 億元，多宗地塊溢價率屢創新高，頭部房企紛紛以真金白銀投票深圳城市價值。

2026 年上半年深圳一二手住宅總網簽量達到 47,378 套，環比上漲 10%，市場整體呈現穩步回升態勢，其中二手住宅網簽佔比達 61%，存量房主導的市場格局得到進一步鞏固。

### 6 大頂級豪宅接連現「日光」

頂級豪宅項目成為上半年市場的突出亮點，6 大頂級豪宅接連實現「日光」或高去化率，核心地段疊加優質產品力的項目，成為穿越市場周期的硬通貨。二手房市場量穩價升信號明確，上半年二手住宅網簽 28,962 套，環比上漲 7%，5-6 月成交



■深圳新房市場熱度顯著回升。  
資料圖片

均價已重回「6 字頭」區間。

### 大戶型成交佔比創近年新高

從需求結構來看，改善型需求集中釋放，大戶型成交佔比創下近年新高：1,000 萬以上高總價段成交佔比提升 1.4 個百分點，144㎡ 以上大戶型成交佔比達到近幾年最高水平。與此同時，市場議價空間持續收窄，整體已低於 10%，部分核心片區業主報價率先出現上漲，市場正逐步從調整走向供需平衡。報告同時指出，當前大部分非核心片區業主報價仍以緩跌為主，整體價格調整尚未完全結束，僅核心優質片區率先進入企穩階段。

## 專家：固態電池量產進入倒計時

隨著全球能源轉型深入推進，被視為下一代更加安全的固態電池正加速從實驗室走向量產。根據行業最新規劃，2027 年我國將有約 4,000 台電動車搭載固態電池進行示範運行，累計行駛里程目標將超過 1 萬公里。對此，前海開源基金首席經濟學家楊德龍分析認為，這一系列信號表明，我國固態電池產業化已進入倒計時階段，但大規模替代液態鋰電池仍需克服技術、成本等多重挑戰。

楊德龍認為，固態電池是一種採用固態電解質替代傳統液態電解液的新型電池技術。當前主流動力電池使用的液態電解液存在能量密度接近理論極限、碰撞時存在熱失控起火風險等短板。固態電池因電解質不可燃，理論上能量密度可提升一倍以上，且安全性顯著提高，循環壽命也更長。正因如此，固態電池被業界視為新能源汽車、儲能、消費電子、人形機器人等領域的關鍵技術突破方向。

在全球競速中，日本企業在硫化

物路線上積累深厚，豐田計劃 2027—2028 年推出全固態電池車型；中國企業則在氧化物及複合路線上形成特色，衛藍新能源、贛鋒鋰業等已實現半固態電池量產，全固態電池的小批量下線也多定於 2027 年左右。不過，業界普遍認為，從千台級示範到百萬台級大規模商用，仍需解決界面接觸阻抗、離子電導率、設備良率和成本控制等工程化難題，這一過程至少需要 5 至 6 年。

### 多個省市已發布專項規劃

楊德龍指出，固態電池前景廣闊，但投資需警惕預期落差。短期內，技術瓶頸依然堅硬，成本下降尚需規模效應支撐；中長期則需跟蹤頭部車企定點訂單、設備國產化率及界面技術突破等關鍵信號。

政策層面，內地多個省市已發布固態電池專項規劃，國家層面亦將其列為重點支持方向，產業生態正在加速成型。