



吸引富裕人士來港 財富管理中心地位穩固

優化投資移民 買住宅門檻降至3000萬

樓市篇

行政長官李家超昨日在施政報告2025中宣布，將優化「新資本投資者入境計劃」中有關物業的投資門檻。非住宅物業可算入額由1000萬元提升至1500萬元，而住宅物業成交價門檻則由5000萬元下調至3000萬元。地產業界及專家對政策表示歡迎，預期此舉將有助帶動豪宅、工商舖等多個物業市場的交投，為香港經濟注入新動力之餘，亦進一步提升香港對海外及高資產人士的吸引力。

大公報記者 邵淑芬

施政報告中提到，現時「新資本投資者入境計劃」要求申請人在港投資不少於3000萬元，其中房地產投資額（無論是住宅或非住宅）現最多只算入1000萬元。特區政府會優化計劃，如購買非住宅物業，可算入額由1000萬元提升至1500萬元，物業成交價則仍不受限制；如購買住宅物業，可算入額維持1000萬元，但可算入的住宅物業投資會放寬，成交價門檻由5000萬元下調至3000萬元。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，過往計劃投資於住宅物業的成交價須為5000萬元或以上，門檻相對地高。現時政府優化計劃及降低門檻，預計可進一步引進更多人才，並吸引更多新資金落戶香港，為本港創造更多商機及投資機會。他認為，此次放寬門檻，配合去年放寬按揭成數及撤辣等樓按措施，預計可進一步帶動豪宅以及非住宅物業的交投，對整體物業及按揭市場帶來提振作用。

專家料帶旺豪宅交投

中原按揭董事總經理王美鳳也指出，降低門檻大幅擴闊物業樓盤選擇，目前物業租金回報高且樓價見底具升值潛力，資金流向物業市場趨勢正值上升，是次投資移民門檻放寬將可吸引更多中高資產人士參與，促進豪宅市場交投，為近日已回暖向好的樓市疊加利好因素。她續指，放寬投資移民門檻有利高資產人士把資本帶到香港，進一步提升及鞏固本港作為



▲隨着非住宅物業可算入額提升至1500萬元，預計有助工商舖市道加快回穩。

知名國際金融中心、財富管理中心、人才都市的地位。而近月於工商舖市場趁低吸納尋寶的投資者有所增加，優化投資移民門檻有助於吸引更多潛在投資者入市，推動工商舖市道加快回穩。

根據中原按揭客戶個案統計，今年樓價達3000萬元以上的按揭轉介申請對比去年同期增加27%，當中屬於外來及內地客戶、外來人才等客戶佔比高達47%，而他們於整體佔比為32%，反映今年吸引外來資金流向豪宅市場已在上升，相信放寬投資移民門檻可進一步促進豪宅交投。

工商舖市道料回穩

戴德梁行執行董事及香港資本市場部主管高偉雄相信，相關調整不僅能夠吸引更多投資者來港，亦有助帶動高端住宅及非住宅物業市場流轉，為資本市場注入新動力。高力香港資本市場及投資服務主管羅聰表示，措施有望增加推動本地商業房地產市場，尤其促進分層寫字樓及商舖的交投進一步復甦，亦有望刺激高端住宅需求和交投。

專家普遍認為，計劃優化後將在三方面產生正面效應。首先，有助吸引更多外來資金流入，為香港物業市場帶來額外需求；其次，透過擴闊住宅物業投資選擇，將帶動豪宅市場交投升溫；最後，工商舖市場在上限提高後預期被更多潛在買家關注，推動工商舖市道加快回穩。



▲施政報告提出下調「新資本投資者入境計劃」的住宅物業成交價門檻，預計可有助刺激樓市需求。大公報記者麥潤田攝

新資本投資者入境計劃優化前後比較

項目	優化前	優化後
總投資額要求	最少投資3000萬元	維持最少投資3000萬元
可算入移民計劃的投資總額		
●非住宅物業投資	最高1000萬元，物業成交價沒有限制	提升至最高1500萬元，物業成交價仍沒有限制
●住宅物業投資	最高1000萬元，物業成交價不少於5000萬元	最高1000萬元，物業成交價門檻下調至3000萬元

「業界看好樓市

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明
●預計可帶動豪宅以及非住宅物業的交投，對整體物業及按揭市場帶來提振作用

中原按揭董事總經理王美鳳
●措施有助於吸引更多潛在投資者入市，推動工商舖市道加快回穩

新鴻基地產副董事總經理雷靈
●維持年底樓價及租金同步上升的預測，估計全年一手成交宗數有望創出歷史新高

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀
●措施將刺激海外人士及專才對豪宅的需求，集團旗下豪宅物業料將受追捧

中信泰富物業代理董事李肇文
●適逢減息周期，新政策可增強港元資產配置吸引力

全港逾1800伙二手盤符新制

【大公報訊】施政報告再優化「新資本投資者入境計劃」，其中購買住宅物業樓價門檻由5000萬元下調至3000萬元，可算入額則維持1000萬元。據資料顯示，現時全港有逾1800伙二手盤符合新的樓價門檻，佔市場整體盤源約6%。

港島區供應佔近半

參考中原地產網上放盤資訊，現時全港二手住宅放盤約31290伙，當中有1806伙叫價由3000萬元起，佔比5.8%。當中，港島區的放盤有891伙，佔豪宅盤源49.3%；九龍區有557伙或30.8%；新界東及新界西分別有267伙（14.8%）及91伙（5%）。

上述1806伙二手豪宅盤中，約有105伙叫價屬3000萬元水平，即剛好符合新投資移民計劃的門檻要求。當中，港島區仍是供應重鎮，有約47伙，其中薄扶林指標豪宅貝沙灣佔5伙，包括貝沙灣1期8座低層A室套3房海景單位，實用面積1355方呎，最新叫價3000萬元，呎價22140元。

九龍區叫價3000萬元的二手盤共34伙，當中九龍站有7伙，例如君臨天下3座中層F室套3房戶，實用面積1051方呎，業主開價3000萬元，呎價28544

元。新界區3000萬元二手放盤則有24伙，近年不乏新屋苑落成的白石角，有4伙放盤叫價屬3000萬元水平，如天賦海灣2期濶瑋一個高層4房單位，實用面積1894方呎，業主開價3000萬元，呎價僅15839元。

香港置業於施政報告後即日進行置業意向調查，成功收回467份有效問卷，調查顯示，約50.5%受訪者計劃未來12個月內入市，比例與去年相若。此外，有多達38.6%受訪者認為未來12個月樓價會上升，按年增加12.4個百分點，只有27.8%認為未來一年樓價會下跌，比例較去年減少18.5個百分點。

香港置業研究部董事王品弟認為，施政報告進一步優化新資本投資者入境計劃，將吸引更多高淨值人士來港置業，為本地豪宅注入新動力。由於啟德新區不乏豪宅新供應，料可受惠新措施。據土地註冊處資料，今年首8個月九龍區（包括將軍澳及西貢）3000萬元或以上的住宅買賣註冊量錄472宗，按年增7.8%，創6年同期新高。他相信，今年該區逾3000萬元住宅買賣有力挑戰700宗水平，明年進一步挑戰900宗，甚至超越2018年的908宗，創1996年有紀錄以來新高。



▲貝沙灣現時有5伙叫價3000萬元水平的二手豪宅盤。

業界：外來資金料增量入市 樓價展升浪

【大公報訊】新一份施政報告再為樓市加甜，發展商均表示歡迎，認為可利好樓市發展。其中放寬投資移民買樓限制可望刺激成交上升，有發展商意欲加快推盤節奏迎接購買力。

新鴻基地產（00016）副董事總經理雷靈表示，新一份施政報告放寬投資移民買樓限制，加上美國聯儲局很大機會減息，兩項消息屬於利好樓市的雙響炮。他相信，市場的剛需盤及豪宅均會受惠，故此會維持年底樓價及租金同步上升的預測，估計今年全年的一手成交宗數有望創出歷史新高。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團對施政報告一系列利好經濟措施表示歡迎，相信有助經濟市道及

樓市持續復甦。其中再度優化「新資本投資者入境計劃」，讓申請人可算入「計劃」之在港購買住宅物業，門檻由5000萬元下調至3000萬元，此舉將刺激海外人士及專才對豪宅的需求，並吸引國際投資者投入本港物業市場。集團旗下之豪宅物業如山頂項目及特色單位將受追捧。

可提升港元資產吸引力

中信泰富物業代理董事李肇文回應優化措施時指出，相關政策可進一步吸引資本雄厚人士來港投資及定居，並同時考慮了本港樓市實況與公眾利益。

李肇文表示，措施預期推動資金流

向工商物業及豪宅市場，對中小型住宅影響有限。適逢減息周期，新政策可增強港元資產配置吸引力，尤其帶動豪宅市場需求，有利鞏固香港國際金融及財富管理中心地位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國將重啟減息周期，本港利率有望進一步下調，加上施政報告優化投資移民計劃，勢成提振市場的雙火車頭。

同時，香港近年積極吸引人才，帶動新增人口及潛在置業需求，進一步為住宅市場注入承接力，陳永傑預計內地客入市個案短期將重拾升勢，全年普通話拼音買家入市宗數有望突破去年逾1.1萬宗的紀錄，創歷史新高。

發展商加快推盤 北角項目周日開賣



▲位於啟德跑道區的天瀧昨日連沽4伙，套現逾1.77億元。

【大公報訊】施政報告發表後，多個豪宅即時有動作。恒地（00012）旗下西半山天御第1期，命名一日後即閃電上載樓書，涉及第2座106個單位，面積最大1.12萬方呎，屬3複式空中別墅設計，全屋多達6個浴室及7個洗手間。

根據今期第2座樓書所見，住宅樓層由6樓至55樓，標準戶面積834至2335方呎，並採用愈高層伙數愈少的高格調設計。6至28樓每層有4伙，30至35樓每層有2伙，36樓開始每層1伙，實用面積由4710方呎至1.12萬方呎。面積最大的單位位於52至55樓，3複式設計，連天台及平台。

從圖則所見，該個3複式最低層屬客飯

廳，單位兩側均設有平台；中層劃作客房寢區及家庭廳，設有3個套房；高層全層則為主人套房，單是衣帽間已等同其中一個套房。最高一層即55樓，則為廣達2050方呎的天台，設有長型泳池。

此外，嘉華國際（00173）旗下北角嘉居，天后剛公布銷售安排，落實周日（21日）首度推售18伙，以先到先得形式發售。

大手客億元購天瀧兩伙

內地買家最愛的啟德跑道區亦出現大爆發。綜合市場消息，單日錄得8宗成交，包括恒地牽頭發展的天瀧昨日（17日）連沽4伙，套現逾1.77億元，有大手買家以9932

萬元連購兩伙。

英皇地產旗下西半山the MVP銷情持續理想。英皇地產銷售及市場總監柯穎豪表示，昨日經招標連沽21伙，單日套現逾3.9億元。據一手成交紀錄顯示，該批單位包括14伙2房及7伙3房，實用面積454至1289方呎，成交價介乎1016.96至3703萬元。連同早前售出的7伙，全盤過去5日累售28伙，吸金逾8.4億元，平均實用呎價約30288元。

英皇地產顧問方文彬稱，施政報告推出多項惠民政策，當中優化「新資本投資者入境計劃」有助加快市場換樓鏈，對樓市亦有提振作用。