

# 專才內地生湧港 租務價量齊升

## 臨暑假租賃需求更旺 未來租金料續升

政府積極搶人才，加上來港讀大學的內地生租樓潮湧至，5月份已提早出現租務旺季，綜合美聯分行資料，統計十大屋苑5月於市場的租務個案，合共錄355宗，較4月302宗按月上升17.5%，並創8個月新高，租金亦見回升，部分屋苑租金呎租單月

升5%。業內人士表示，隨着各類專才計劃持續獲批來香港，下學年香港八大資助大學本科亦會倍增非本地生錄取名額，會進一步帶旺6月至7月本港傳統住宅租務市道，租金料會升2%至3%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



### 十大屋苑租務市場近月表現

屋苑	市場租務宗數		按月變化
	4月	5月	
嘉湖山莊	20	62	+210.0%
新都城	17	31	+82.4%
黃埔花園	12	19	+58.3%
美孚新邨	20	27	+35.0%
映灣園	32	38	+18.8%
海怡半島	32	37	+15.6%
麗港城	21	22	+4.8%
沙田第一城	41	40	-2.4%
太古城	63	52	-17.5%
康怡花園	44	27	-38.6%
總數	302	355	+17.5%

資料來源：綜合美聯分行資料

事實上，特首李家超於去年《施政報告》中提出，2024/25年度香港八所資助大學本科招生中非本地生錄取名額將由20%的上限提高到40%，即由3,000個倍升至約6,000個，旨在吸引更多來自內地和「一帶一路」沿線國家的學生赴港讀書，以加強香港的人才儲備；加上截至今年4月底，各項人才入境計劃共收到約29萬份申請，有近18萬份已獲批，超過12萬人才已抵港。這批專才及大學生成為本港住宅租務市場生力軍。

### 十大屋苑上月租賃升近18%

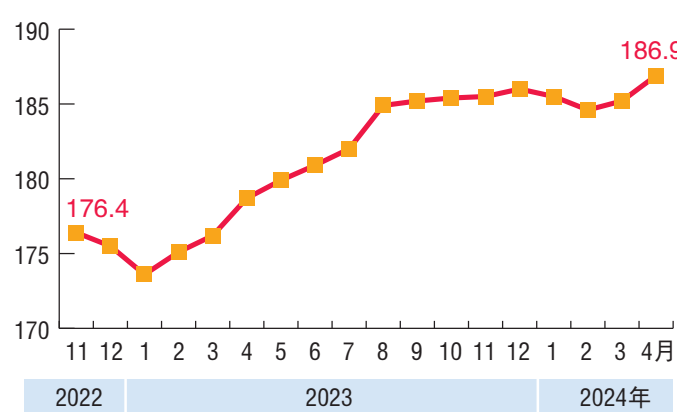
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，各類專才相繼獲批來港，早已為租務市場注入動力，畢竟他們會先租住一段時間，了解一下香港實際情況才會置業，而香港八大資助大學本科亦會倍增非本地生錄取名額，更令租務旺季提早於5月出現。綜合美聯分行資料，統計十大屋苑5月於市場的租務個案，合共錄355宗，較4月302宗按月上升17.5%，並創8個月新高，反映租務表現趨活躍。若將5月十大屋苑劃分，共有7個屋苑租務宗數按月上升。當中宗數升幅最多的是嘉湖山莊，按月升幅高達2.1倍，而宗數錄62宗，同樣是十大之中最高；新都城租務宗數按月升82.4%；黃埔花園及美孚新邨分別升58.3%及35%；至於映灣園、海怡半島及麗港城租務宗數則分別錄18.8%、15.6%及4.8%的按月增長。

### 黃埔花園租金單月急彈5%

租金走勢亦見回升，差估署最新公布的4月私人住宅租金指數，按月上升0.9%，是去年8月增長1.6%之後，8個月以來最大升幅，連續兩個月的累計升幅達1.2%，較去年底186點高出0.5%。有關升勢加速反映了「專才」持續流入本港，對租賃市場產生新增需求，以及減息未有明確時間表，形成部分樓市潛在購買力仍停留於租賃市場。

部分屋苑呎租於5月持續上升，中原地產袁顯岸表示，紅磡黃埔花園5月租賃成交則明顯轉旺，全月錄得27宗租賃成交，按月升17%，平均實用呎租更由37元升至39元，按月升幅超過5%。隨着專才及內地大學生偷步搵租盤，區內有匙租盤十分短缺，過去兩個月，屋苑接近一半租賃成交均屬「睇相承

### 差估署私宅租金指數走勢



租」個案，料7月至8月將迎來租賃成交高峰期，屋苑平均實用呎租有機會突破40元關口。

### 租務需求增 東涌現「客等盤」

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，租務需求持續上升，東涌區今季已出現「客等盤」情況，期內租金急升10%至15%，個別單位升幅甚至達20%。其中藍天海岸5座極高層G室，實用面積388平方呎，一房兩廳，零議價1.5萬元租出，實用呎租達38.7元。業主於2018年以560萬元購入，租金回報約3.2厘。

布少明相信，6月至7月為傳統租務旺季，料租金會持續上升2%至3%，尤其是鄰近大學區的區份如紅磡、沙田、西區等屋苑最受惠。他更指，如租金持續上升，將為樓市成交帶來支持，始終專才來港帶來勞動力及技術，亦增加租賃的住屋需求，確信最壞時刻已經過去，未來整體樓市氣氛向好。

高力香港研究部主管李婉茵亦表示，差估署4月份私人住宅租金按月續升0.9%，反映市場受到專才入境下，需求受到帶動。隨着暑假租務旺季將至，預計內地學生的需求將會繼續支撐租務市場，未來數月住宅租金表現可望持續向好。

## 大學鄰近屋苑受捧

## 4內地生2.32萬租嵐山三房

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）臨近暑假，租賃交投開始活躍，不少內地生開始出動租樓準備下學年來港就讀，尤以鄰近大學區屋苑最受捧。中原地產楊頌堯表示，大埔嵐山7座低層B室，實用面積922平方呎，三房連套房及儲物房間隔，放盤時開價約24,000元，議價後以23,200元租出，呎租25.2元。新租客為4名內地女生，見單位價錢合理，即以先付一年租金方式（即約27.8萬元）預租單位自用。據了解，業主於2022年以955萬元購入上址，可享約2.9厘租金回報。

堅尼地城亦獲內地生垂青。中原地產柳志明表示，堅尼地城雅福台中層B室，實用面積338平方呎，兩房兩廳，月租叫價2萬元，最新以1.9萬元租出，呎租56元。據了解，新租客為兩名內地生。業主於2018年以600萬元購入單位，持貨近6年，享3.8厘租金回報。

中原地產關偉豪表示，將軍澳新寶城4座高層C室，實用面積561平方呎，三房一廳兩廁，最初以2.2萬元放租，現以21,800元租出，呎租39元。新租客為鄰近大學的內地生，因區內租盤嚴重短缺，見該放盤電齊全，睇樓後即場決定簽約，並不惜先付一年租金入單位自用，涉資逾26萬元。據悉，原業主於2004年2月以約182萬元購入單位，持貨20年，是次租出單位可享高達14厘租金回報。

### 內地大專生遙距租新都城

此外，亦有內地生遙距租樓。美聯物業黃少明表示，將軍澳新都城二期5座中層A室，實用面積約646平方呎，三房連套房兩廁，據悉，業主以2.2萬元放租約2日，即獲內地大專生洽詢，單位現有租客7月交吉，內地大專生透過「睇相、睇片」遙距租樓，見單位景觀開揚，間隔合意，最終以2.1萬元偷步承租單位，實用呎租約32.5元。業主於1998年10月以308.7萬元購入上述物業，現享約8.2厘租務回報。

部分內地生甚至追價租用單位。美聯物業曾祥聰表示，屯門疊茵庭6座中層C室，實用面積約575平方呎，三房兩廳兩廁，單位早前以1.8萬元月租放租，目標是本地家庭客，最終承租為內地學生，追價至月租1.95萬元，並以年繳形式支付，呎租約34元。據悉，業主2012年以376萬元購入單位，租賃回報約6.2厘。

### 專才1.75萬租壹環開放戶

除了內地生，專才亦是租務大軍。中原地產姚啟聰表示，灣仔壹環中層F室，實用面積320平方呎，開放式間隔，單位月租叫價2萬元，最終以1.75萬元租出，呎價54.7元。據了解，新租客為新來港專才。業主則於2012年以677萬元購入單位，持貨12年，享逾3.1厘租金回報。

中原地產周世康表示，灣仔禧匯2座高層E室，實用面積338平方呎，開放式間隔，月租叫價2.25萬元，放盤兩周即獲以2.1萬元承租，呎租62.1元。據了解，新租客為內地專才。業主於2014年以780萬元購入單位，持貨10年，享3.2厘租金回報。

美聯物業何振榮表示，荃灣西海之戀1期8座高層A單位，實用面積777平方呎，三房一廳兩廁儲物室，議價後以月租32,000元承租，呎租約41元。據悉，租客為內地專才家庭。業主於2017年6月以1,293.5萬元購入單位，租賃回報約3厘。

## 發展商出租服務式住宅搶「人才」客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）各大發展商亦瞄準商機積極爭取人才入住旗下出租住宅。其中新地旗下位於西九龍的服務式住宅 TOWNPLACE WEST KOWLOON 更打造成「人才公寓」，專誠為來港人才提供全面衣、食、住、行等各方面生活配套資訊指南。項目提供843伙，戶型涵蓋開

放式至三房單位，建築面積243至860方呎。項目已於去年10月開始試業，並於去年7月以來推出285伙招租，已悉數租出，入場月租約1.8萬元，配套會所「TP SOCIAL CLUB」亦已啟用。

此外，信和旗下出租住宅亦為指定來港人才提供一站式尊享禮遇，最高

可享高達14天免租期、高達6,000元香港富麗海洋公園酒店餐飲禮券及適用於指定信和商場的6,000元S現金券，範圍包括往來港澳人才簽註、高端人才通行證計劃、一般就業政策、非本地畢業生留港/回港就業安排、科技人才入境計劃、優秀人才入境計劃及輸入內地人才計劃。

## 堅尼地城吉喆加推 周三發售81伙



◆布少明（中）表示，吉喆自開放展銷廳後，吸引大批市民到場參觀。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上海商業銀行附屬公司 Right Honour Investments Limited 發展，位於堅尼地城吉喆街33號單幢盤吉喆加推28伙，折實平均呎價24,636元，較首批50伙折實平均呎價約21,380元高約15.2%，220呎開放式戶折實入場455萬元。項目亦落實於周三（12日）發售首輪81伙，其中78伙以價單形式公開發售，並安排上海商業銀行相關人士先行選購，完成後再安排公眾人士進行揀樓；另外3伙高層三房戶以招標方式發售。

該盤昨日加推實用面積220至524平方呎單位，扣除最高1%折扣，折實價455萬至1,468.2萬元，折實呎價20,682至28,020元，並於明晚截票。項目獨家

代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，吉喆加推單位包括部分向海的一房及兩房中層優質戶，因此這批單位訂價按景觀及層數等作出調整，屬原價加推。他稱，吉喆自開放展銷廳後，吸引大批市民到場參觀，並相信端午節長周末，參觀反應將會更為理想。由於項目提供多元化戶型，故入票的客源中，不乏用家及長線投資客垂青，加上項目鄰近港鐵堅尼地城站，位處名校網，投資客比例約佔一半。

### THE HADDON 收近400票超額5.3倍

另一邊廂，消息指，截至昨晚7時半，恒基地產

旗下紅磡 THE HADDON 累收近400票，以周二晚以價單發售首輪63伙計，超額登記約5.3倍。恒基地產代理營業（一）部總經理林達民表示，THE HADDON 的三樓平台打造多個不同的綠意空間，引入逾20種不同種類的植物，當中包括「酒瓶蘭」及「艷山薑」，前者多數作為小型盆栽，而今次特意引入較大型的「酒瓶蘭」以供觀賞；後者則通常經提煉成香精油，有激活大腦，提高注意力等的功效。

### 滙環洋房呎價7.33萬沽 貴絕東九

豪宅新盤持續受捧，華潤置地（海外）夥保利置業合作發展的啟德跑道區滙環，昨透過招標以3.4億元售出洋房 VILLA 2 臨海大宅連兩個車位認購權，呎價73,339元，售價及呎價同創東九龍住宅新高。該洋房大宅實用面積4,636平方呎，四房四套，設私人入口及升降機，天台更設按摩池。