

### 內地學生專才回流港人推高吸納量

# 港住宅租盤大減兩成 美聯料全年租金升8%

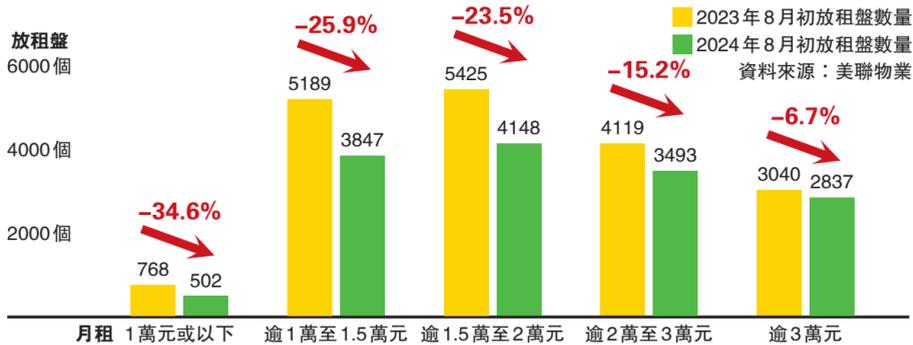
美聯網站數據顯示，截至8月初，全港住宅租盤數目約1.48萬個，較去年同期減少約3,700個或20%。美聯住宅部行政總裁布少明表示，在內地生及專才來港，以及移民港人回流因素下，令住宅租賃需求大升，估計全年租金或升8%，今年內租金將升破歷史高位。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴



大量內地人才來港，推升租務需求。在新盤林立的啟德區，有445方呎兩房單位以2.3萬元租出，比去年舊租約升26%。  
資料圖片

### 放租盤租金愈細 數量按年跌幅愈大



布少明指出，根據政府統計處數據，香港人口已於去年觸底反彈，較移民離港高峰期回升約10萬人至750萬人，創有紀錄以來次高。與此同時，根據《美國內政部》資料，去年BNO申請數目僅約3.76萬，按年減約34%，較高峰期的2021年大減逾六成，反映移民離港熱潮已退。有部分移居人士更已決定回流，成為現時香港租賃市場需求生力軍之一。據美聯物業分行數據顯示，美聯今年上半年促成多宗移民回流客的租樓及買樓個案，當中租賃佔近七成（約68%），買賣僅佔約32%，反映大部分回流客均採取「先租後買」策略，先觀望樓市走勢再決定未來。

值得注意的是，香港作為國際大都會，吸引全

球頂尖人才，帶動本港人口規模持續擴張之外，亦為租賃市場帶來龐大需求。根據政府資料，去年至今上半年經各項人才入境計劃到港人才及連同受養人數累計已突破25萬人。

### 啟德兩房單位加26%租出

中原地產也指，近年大量內地人才來港，推升住宅租務需求。目前中原地產網上租盤數量只有約1.1萬個，較去年同期逾1.2萬個減逾一成。當中以九龍區最少，僅1,907個，其次是港島2,084個，新界東及新界西各3,282及3,751個。現時租務市場仍然活躍，上月更錄得逾2,900宗成交，按月升逾2成，兼創一年新高。今月市場更錄多宗業主加租個

案，如啟德MONACO ONE第2A座一個445方呎兩房單位剛以2.3萬元租出，比去年7月舊租1.82萬元升幅達26%。此外，日出康城LP10第2B座高層E室，為487方呎兩房單位，本月以1.7萬元租出，較去年初舊租1.5萬元貴13%。

### 1萬元或以下租盤少34.6%

美聯布少明稱，回流人士、各類專才及內地生租賃需求有增無減下，皆令本港租盤顯著減少。而隨着租金持續向上，細價租盤愈來愈少，以月租1萬元或以下租盤數量按年減幅最大，達34.6%，緊隨其後的是租金介乎逾10,000元至15,000元租盤，以及逾15,000元至20,000元租

盤，按年分別下跌約25.9%及23.5%。布少明估計全年租金或升8%，今年內租金將升破歷史高位。

租金上升而樓價下跌，帶動租金回報率向上。中原城市租金回報率今年5月最新報3.13厘，按月升0.04%。138個成份屋苑之中，有6個屋苑回報率逾4厘，包括九龍灣得寶花園、鯉魚涌南豐新邨、堅尼地城嘉輝花園、沙田河畔花園、大埔中心及荃灣荃威花園。得寶花園回報有4.66厘，以目前按息4.125厘計，已供平過租。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價已從高位回調逾兩成，加上市場憧憬減息，正捱貴租的租客，有能力都會選擇「轉租為買」。

## 康城 PARK SEASONS 2B 座突開價



會地黃光耀(右)指，整個SEASONS系列自3月銷售至今累售784伙，套現逾49億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場憧憬美國減息在即，發展商加快推盤步伐。會德豐港鐵合作發展將軍澳日出康城PARK SEASONS第2B座昨日突然開價，首推70伙一房及兩房單位，折實平均呎價14,819元，較4月第2A座首批折實平均呎價14,488元高約2.3%，314方呎一房單位折實453.2萬元起入場。會德豐地產副總裁兼常務董事黃光耀預計，下半年發展商會繼續以爭取銷售量為主。

### 呎價1.48萬 一房453萬入場

黃光耀表示，今批單位屬於項目4號價單，由於擁有東南座向，因此屬原價加推，全數單位折實樓價均低於900萬元，其中兩成單位更低於500萬元。項目提供5個付款方法，最高享有12%折扣，最快下周開售。

今批70伙價單單位，包括20伙一房及50伙兩房，面積314至537方呎，折實價453.2至884.8萬元，折實平均呎價14,819元。當中，入場單位為第2B座10樓B室，為314方呎一房單位，折實價453.2萬元，折實呎價14,433元。而呎價最低單位為第2B座10樓E室，為324方呎一房單位，折實價453.5萬元，折實呎價13,997元。

黃光耀表示，整個SEASONS系列自3月銷售至今累售784伙，套現約49.4億元，佔可發售單位85%。他認為，市場預計美國下月有九成機會減息，對本港樓市有一定幫助，成交量會增加，價格亦會企穩。然而，由於發展商手頭仍有不少項目，香港銀行亦未必即時跟隨減息，相信下半年發展商會繼續以爭取銷售量為主。近期所見本港銀行定期息口已開始回落，加上租金回報率高，料有助資金流向物業市場。

### 代理料掀新盤戰 買家受惠

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今次PARK SEASONS第2B座首度公布70伙售價，訂價克制，折實呎價與4月推售的第2A座相若，而且全數單位折實售價低於900萬元，加上提供最細面積一房及兩房連書房單位，相當吸引，料可吸引同系的向隅客，以及年輕中產家庭進駐。他又指，多個一手新盤醞釀短期內開售，料掀新一輪新盤

戰，市場選擇增加，最終買家受惠，預計本週一手成交量可達1,300宗。

### NOVO LAND 第3B期售21伙

新盤成交方面，新地旗下屯門NOVO LAND第3B期昨晚以價單發售125伙及以招標發售29伙，消息指，昨日售出21伙。另外，英皇國際旗下屯門豪宅畔海昨以1.16億元售出1號洋房，面積4,641方呎，連916方呎花園等，呎價25,000元。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地就持有的沙田香粉寮地皮完成補地價安排，地塊面積42.3萬方呎，可建樓面面積52.1萬方呎，補地價金額為12.13億元。新地計劃興建約1,200伙住宅單位。新地發言人指出，該地發展難度較高，集團需負責擴建連接項目的道路、鞏固斜坡、優化排污系統等，所以發展項目的技術要求高於一般項目，所需時間亦會較長，項目預計在2031年落成。

## 超越農夫山泉鍾睒睒 拼多多黃崢成內地首富

### 彭博社億萬富豪指數 中國內地十大富豪

富豪	身家總額
黃崢	486億美元
鍾睒睒	474億美元
馬化騰	424億美元
張一鳴	422億美元
馬雲	320億美元
丁磊	286億美元
何享健	279億美元
許仰天	215億美元
王傳福	174億美元
張波	169億美元

整理：香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據彭博社億萬富豪即時排行榜，拼多多創辦人黃崢身家超越農夫山泉（9633）大股東鍾睒睒成為中國內地首富，鍾睒睒自2021年4月以來一直佔據榜首位置。最新數據顯示，黃崢以486億美元（折合約3,472億元人民幣）身家，於全球富豪排行榜中排第25，在中國內地排第一；鍾睒睒則以474億美元（約3,386億元人民幣）身家，排行內地第二。

彭博社指，隨着中國的房地產危機演變為經濟的長期放緩，中國人的購物習慣發生改變，助推黃崢的崛起。他也是三年多來首次登上中國富豪榜榜首的科技大佬。報道稱，拼多多通過Temu品牌往海外的擴張，幫助抵消中國國內經濟持續疲軟的不利影響。

44歲的黃崢曾任職谷歌工程師，他在2015年創辦拼多多，這是一個以賣「便宜貨」、搞大規模促銷而著名的電商平台。



◆ 中國人的購物習慣發生改變，助推拼多多的崛起。圖為創辦人黃崢。

## CCL 續橫行 今年累跌4.25%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期香港樓市窄幅上落，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報140.96點，按周跌0.11%，近五周在140到141點反覆爭持。中原分析指，在新盤低價開售及市場觀望減息下，二手樓市觀望氣氛濃厚，成交淡靜處於拉鋸局面，相信短期內整體樓價走勢窄幅偏軟。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀

昨指出，指數反映7月20日屯門新盤首輪沽清及7月21日啟德新盤首輪銷售當周的市況。本周CCL仍處於近8年低位，今年累跌4.25%，較2021年8月191.34點歷史高位跌26.33%，較今年2月「撤辣」前的低位143.02點跌1.44%。

### 中小型單位指數連升2周

另外，大型屋苑領先指數CCL Mass最新報141.53點，按周微升0.01%。CCL（中小型單位）報140.19點，按周微升0.01%。兩者齊升2周，累升0.21%及0.14%，但仍繼續於近8年低位徘徊。至於CCL（大型單位）報144.82點，按周跌0.69%，終止2周連升，續處於逾7年半低位。

### 乏新盤 二手預約睇樓增

在睇樓量方面，連續兩個周末未有全新大型樓盤應市，加上預期美國減息在即，帶動本週末二手屋苑睇樓活動保持活躍。據美聯物業分行統計，本週末（10日至11日）15個指標屋苑預約睇樓量錄約455組，較上週的442組微升約2.9%，連升4周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然市場仍然以一手盤主導，個別大型新盤亦部署推售，但本週末未有全新大盤應市，有助帶動購買力回流二手，刺激本週末二手屋苑睇樓活動增加。

## 中原地產連續兩季派花紅

香港文匯報訊 自政府2月底為香港樓市全面「撤辣」後，物業市場轉趨健康，成交量重回正軌。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原香港住宅部上半年一共促成8,461宗一二手買賣成交，成交金額達到841億元，力壓同行。秉承着與員工共同分享成果的管理理念，

中原地產後勤2024年連續兩季獲發放花紅。在今年次季，中原地產全線後勤可獲發放花紅0.35個月，主任級或以上可獲0.525個月花紅，將於8月16日發放。綜合今年首兩季，中原地產香港全線後勤可獲發0.75及1.125個月花紅，較去年同期增加1.1倍。

### 尋遺囑啟事

已故人士梁昆讓先生(HKID.No.:XXXX525(9))，於2023年6月26日離世，享年85歲及黎焯基先生(HKID.No.:XXXX062(6))，於2007年1月20日離世，享年42歲。如有知情者發現上述梁昆讓先生及黎焯基先生，生前曾有訂立任何遺囑，請與梁浩然律師事務所有限法律責任合夥職員聯絡，電話：3619 1876。