

社會環境穩定、投資回報高及教育水平優異等因素成為香港的獨有優勢，吸引不少內地客有意在港置業。瑞銀旗下UBS Evidence Lab昨日發表最新一期中國住房調查，顯示有29%內地受訪者在香港樓市「撒辣」後，他們有意在港置業，比半年前增加4個百分點。約18%人計劃未來2年內在港置業，較半年前增加5個百分點。而有意2年內在港置業的人中，約50%更已與地產代理聯繫或安排睇樓。瑞銀指出，今年上半年內地客在港置業達6,800套，市場份額為26%，預計他們今年的買樓數量將創歷史新高，「北水」將帶動香港明年樓價回升最多半成。

●香港文匯報記者 黎梓田

UBS Evidence Lab於8月9日至9月4日開展第19期中國住房調查，共有2,500名內地消費者受訪。整體上，29%受訪者表示有意在印花稅取消後在港置業（半年環比增4個百分點），表明香港購房需求提速。約18%的受訪者計劃未來2年內購房（半年環比增5個百分點），一線城市受訪者這一數字升至24%（半年環比增2個百分點），二三線城市受訪者意願升至17%及12%（半年環比分別增8及4個百分點）。各年齡組中，31歲至64歲的受訪者來港買樓的意願最大（15%至18%）。

值得注意的是，調查還顯示，未來2年有意來港置業的受訪者中近50%已與地產代理聯繫或安排睇樓，瑞銀形容這情況「令人驚訝」、「表明其購房決心相對較強。」

### 11%受訪者擬2年內移居香港

調查還提到，內地居民有意移居香港的意慾強，有11%受訪者表示計劃未來2年內赴港。其中，一線城市受訪者約有12%有意在2年內移居香港，意願最高的為廣州居民，其次為上海。

瑞銀香港房地產分析師梁展嘉指出，內地置業者意願提速利好香港住宅市場，尤其是新盤，今年上半年新盤佔到整體交易額的50%以上。此外，內地人士移居香港的意向，也讓該行看好香港未來人口增長，有望帶動租金呈結構性上升趨勢，預計2024年至2030年間，住宅租金年均複合增長率將達5%。隨著按揭利率進一步下降，2025年香港住宅價格有望回升最多5%。

在瑞銀羅列的9項在港置業的理由之中，最多人選擇「香港的投資回報良好」，多達54%人選擇；其次是「兒童教育」的重要性，有49%人選擇。上述兩項因素分別較半年前的調查增加9及11個百分點。排第三位的是「改變生活方式」（41%人選擇，略減1個百分點）。「財產權受保護」（32%人選擇）為第四大因素，增加了6個百分點。

### 港租金回報率3.5%遠超深穗

梁展嘉認為，良好的投資回報是內地受訪者購置香港房產的首要考量因素，這是因為香港房產是與美元掛鈎的港元計價資產，及最新的總租金收益率達3.5%，遠高於深圳和廣州的1.6%至1.9%。除投資回報，其他重要原因依次為兒童教育、改變生活方式和財產權受保護。在買樓的理由中，兒童教育的重要性顯著提升，超越「改變生活方式」成為第二大因素。雖然財產權受保護仍是第四大重要因素，但其重要性也大幅提升。

調查顯示，潛在內地購房者擁有較多境內資產且已婚。調查中，潛在內地購房者均表示在內地至少擁有一處房產，42%一線城市受訪者擁有多處房產，表明有足夠的財富可來港購房。

此外，83%受訪者已婚，這亦佐證兒童教育是在香港置業的主要原因這一觀點。

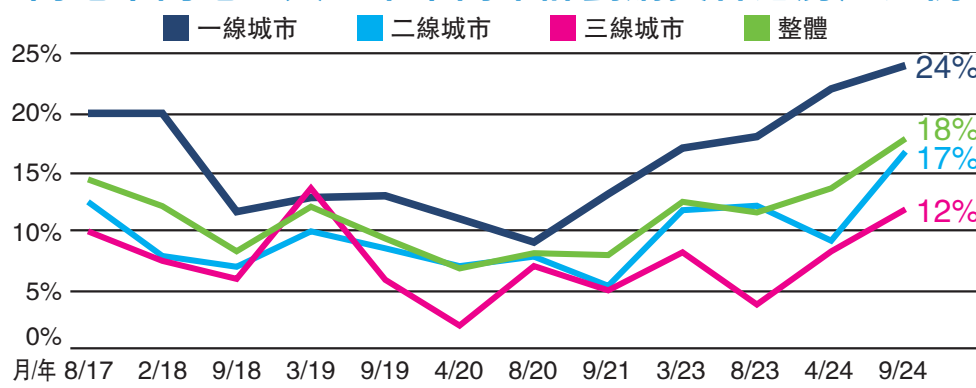
●調查顯示，內地購房者的偏好包括新盤及兩房或更小的單位等等。資料圖片



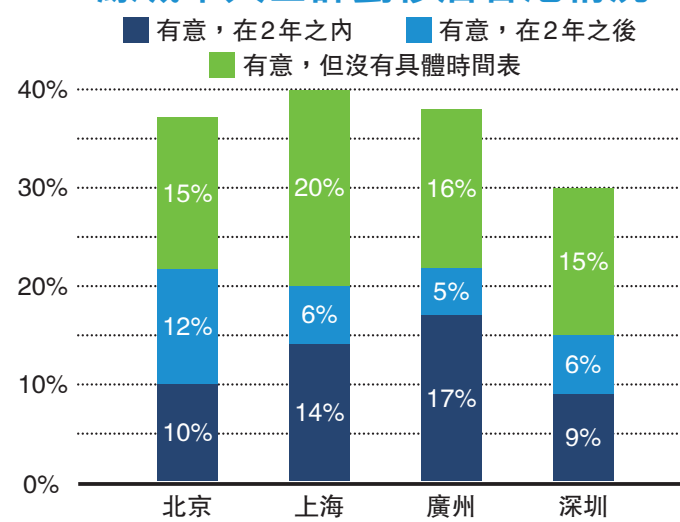
# 看重聯匯及教育優勢 29%內地客擬港置業

## 瑞銀調查：18%人2年內實行 當中一半人已約睇樓

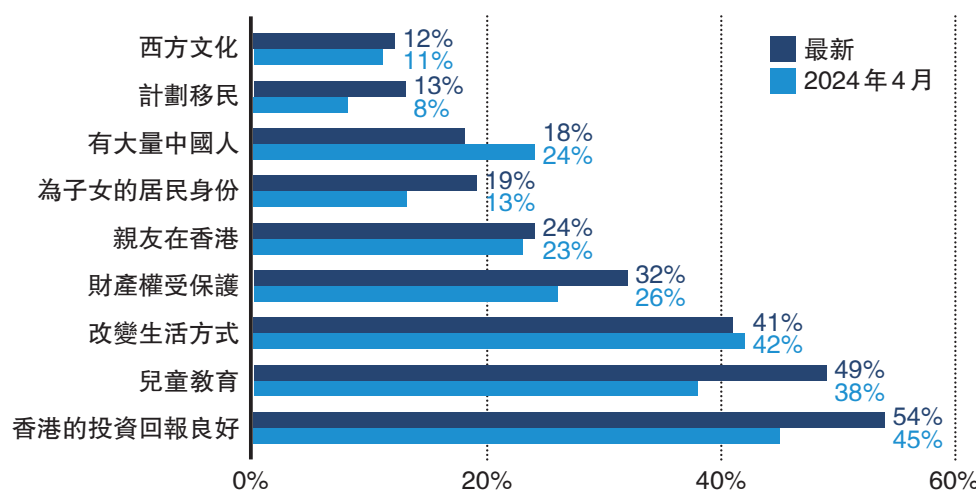
### 內地不同地區人士未來兩年計劃購買香港房產比例



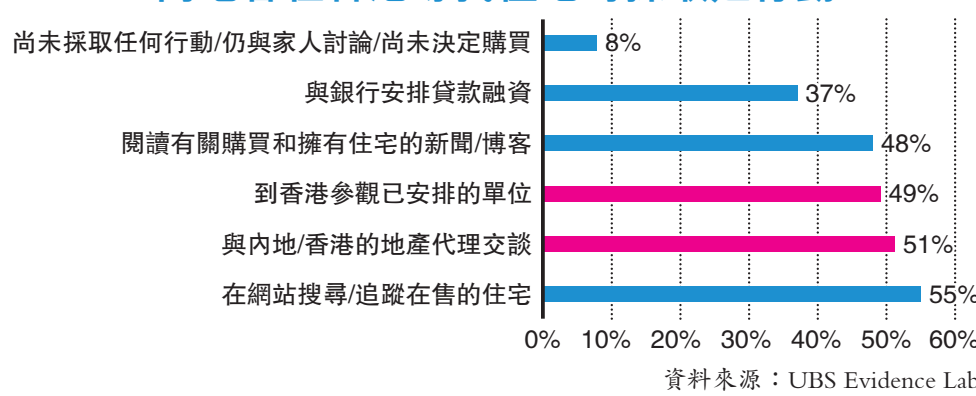
### 一線城市人士計劃移居香港情況



### 在香港購置房產之主要考量因素



### 內地客在香港尋找住宅時採取之行動



## 每人平均預算850萬 首選灣仔

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內地客買樓預算方面，未來2年內有意在港置業的受訪者平均預算為850萬元。瑞銀指這一金額與市場交易均價相符，2023年超過80%的住宅交易價格低於1,000萬元。此外，受訪者表示其海外家庭資產平均為180萬元，他們用現金在港置業仍然不夠，惟內地嚴格的資本管制可能影響他們將境內資金轉移至香港的能力。

在香港，非香港身份證持有者可申請按揭貸款，其貸款價值比率為60%至70%。調查表明，如果內地購房者無法提供在港收入證明，香港商業銀行在處理其按揭貸款申請時仍持保守態度。

### 偏好兩房或更小單位及新盤

在地區選擇方面，內地購房者首選的五大區域為灣仔、九龍城、沙田、中西區和油尖旺。購房地點的選擇中，當地的交通和連通性、周邊環境及學校網絡被視為最重要的考量因素。調查顯示，內地購房者的偏好包括：第一，兩房或更小的單位；第二，新盤；第三，已竣工的項目；第四，購買在住的物業。計劃將物業用於出租的購房者希望達到4.1%的租金收益率，預期月租金收入平均為2.6萬元。

## 啟德盤平一成開價 422萬入場



●會德豐地產主席梁志堅(右二)指，啟德智慧綠色集體運輸系統方案將於明年正式招標，而其中一個站剛好位於DOUBLE COAST I前面，相信對項目銷售有直接幫助。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）再有新盤低開搶攻。會德豐地產彰恒基地產、中國海外及新世界合作的啟德前跑道區現樓項目DOUBLE COAST I昨日公布首張價單共78伙，折實平均呎價17,899元，較毗鄰同屬現樓的中海外維港·雙鑽上月首批折實平均呎價18,456元平約3%，比同區一手貨尾呎價低約一成，成為前跑道區內首批折實平均呎價次低新盤。265方呎開放式單位折實422.5萬元入場。

### 黃光耀：周六開放示位收票

DOUBLE COAST I首張價單共78伙，分佈於第3座及第5座，涵蓋開放式至三房兩廳，面積265至627方呎，折實價422.5萬元至1,266.1萬元，折實平均呎價17,899元。會德豐地產主席梁志堅形容，項目今次開價為區內最保守，未來有提價空間，並相信本港樓價年底前有約5%至10%升幅。會德豐地產副主席兼

常務董事黃光耀則補充指，項目本週六起會對外開放示位及收票，相信會吸引內地專才以及本地年輕家庭等入市。

另一方面，梁志堅透露，啟德智慧綠色集體運輸系統方案將涉及5個站，將於明年正式招標，可望提早3年建造完成，系統將與雲巴類似，以膠輪運行。他認為，項目落實興建對當區屬好消息，而其中一個站剛好位於DOUBLE COAST I前面，相信對項目銷售有直接幫助。

### 瑜悅加推 周日盡推198伙

其他發展商方面，華懋與市建局合作發展的長沙灣瑜悅加推餘下98伙，並於周日盡推全盤198伙開售，周五截票。華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，加推單位面積312至594方呎，涵蓋一房至三房戶，包括4伙連天台或平台的特色戶，折實價512.8萬元至1,258.8萬元，折實呎價14,652元至21,192元。

華懋集團銷售總監馮海倫表示，截至昨午4時，項目累收逾9,000個認購登記。華懋集團銷售經理馮晉傑表示，項目周日發售時將分A1、A2及B組揀樓，A1組買家須購買4伙至6伙，A2組買家最少購買1伙三房單位或2伙至3伙單位，B組則為購買1伙的買家。

### YOHO Hub II加推139伙

新地港鐵合作的元朗站The YOHO Hub II昨加推139伙，涵蓋兩房及三房單位，折實平均呎價15,855元，折實價659.43萬至1,550.32萬元。該盤將於下周三發售30伙，面積447至905方呎，折實價659.4萬至1,431.1萬元，折實平均呎價15,383元。

### Blue Coast II四房查詢大增

長實港鐵合作發展的黃竹坑站Blue Coast II將於周六發售次輪88伙兩房及三房戶，並於下周一招標發售24伙四房雙套單位。長實營業部首席經理郭子威表示，自公布四房單位銷售安排後，相關的即日查詢量大增至逾200個，考慮到部分準買家認為與同鄉或朋友住在相鄰單位會更安心，會斟酌考慮予買家與其朋友一同購入同層的相鄰單位。消息指，該盤累收逾7,000票。

中原按揭及經絡按揭為Blue Coast II買家提供多項全新按揭優惠。其中，任何樓價九成按揭優惠，全期按息低至P-2%，適用於價單及招標出售的單位。

黃永光：股市已先反彈 樓市前景看好

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓市近期回暖，信和置業（0083）副主席黃永光昨日表示，隨着內地於近期連續推出多項政策刺激經濟，加上新一份施政報告推出連串政策，減息周期又開始，而且至今已逾16萬名專才來香港，並相信情況繼續，故個人對香港樓市前景充滿信心。集團過去一年在香港購入3幅住宅地，分別位於土瓜灣、宋皇臺及大嶼山，反映集團對中國有信心、對中國香港有信心、對香港樓市有信心。

### 新盤銷情好 推盤按市價售

黃永光又指，留意到其他龍頭發展商推盤銷情良好，部分加推已加價，反映同行對後市看法正面，強調信和置業推盤亦會按市價出售。他認為，減息周期會利好樓市，香港輸入人才計劃亦令過去9個月租務市場蓬勃發展，同時近期多項國策支持內地經濟及樓市發展，股市已率先見反應，相信「中國好、香港都好」。

信和置業執行董事田兆源指，今年以來集團的賣樓成績非常理想，至今已售出約540伙，套現約110億元，當中信和置業佔部分約58億元，主要來自西南九龍維港匯、何文田St. George's Mansion及黃竹坑站揚海等。

### 信置未來1年推4925伙新盤

田兆源又預告，未來一年有6個新盤推出市場，合共有4,925伙。當中，中環ONE CENTRAL(121伙)、元朗柏瓏III(680伙)及黃竹坑站港島南岸第4期(368伙)已取預售證。其餘項目分別是油塘通風樓物業發展項目(748伙)、日出康城第13期(2,550伙)及土瓜灣項目(458伙)。他又認為，市場對一線優質地段有一定需求，加上政府放寬按揭貸款條件，相信市場氣氛會愈來愈好。

對於施政報告更新資本投資計劃，可予投資者增加購買豪宅彈性，田兆源稱，這對於集團在推售何文田豪宅St. George's Mansion有正面作用。