

十五運會開幕式 機器人表演穿越千年



A2

「9·3閱兵」二次演練 4萬人參與



A3

政府推動愛國主義教育 特首：續融入日常學與教

A7

屢借黎智英醫療服務裁賊陷害 港各界譴責外力抹黑行為

A9

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2025年8月 乙巳年閏六月廿五 初一 農曆

18 星期 大致多雲 驟雨雷暴
氣溫26-29℃ 濕度80-95%

港字第27528 今日出紙2疊5張半 港幣12元

爆料專線

(852)60635752

www.photoline@tkww.com.hk



立即下載
香港文匯網App

專才及學生來港帶動 啟德盤內地客佔比五至七成

港樓需求旺回報高 北水成新盤大水喉

近年來，香港特區政府從各種渠道輸入人才，已抵港的達22萬人，加之約5.6萬內地學生在港就讀，保守估計帶來逾20萬伙住宅單位的需求。香港文匯報記者近日採訪啟德新發展區多個新盤發現，不少新盤的內地客佔比達到五成至七成。業內分析，內地樓市持續調整，投資信心有待恢復，香港樓市則因需求旺盛、保值能力強及租金回報率高等因素，使得香港多個住宅新盤受到內地投資者關注。

●香港文匯報記者
李昌鴻、蔡競文



●內地客入市購置香港住宅，在維港、灣畔售樓處排隊參觀。香港文匯報記者李昌鴻攝



●啟德新發展區新盤林立，加上區內康樂及交通設施齊備，成為不少內地客的置業首選。資料圖片

從「起勁九龍東」藍圖，特區政府有意把九龍東轉型成為繼中環後第二個核心商業區(CBD2)，當中啟德新發展區為其中一個重點規劃部分。區內除供應大量商用樓面之外，同時涵蓋多個中小單位樓盤及大戶型豪宅，亮麗的發展前景吸引大批內地人前來置業。位處區內的維港、灣畔在近日開售，記者在現場發現，大量準買家排長龍等待睇樓，估計全日約有500人，從他們衣着和用普通話交流來看，內地人或者通過高才通來港的人士不在少數。

五因素吸引內地客來港買樓

美聯物業首席營業董事韋文俊分析，內地客熱衷赴港置業源於多重利好：一是截至7月底，特區政府的各項人才入境計劃共收到約51萬宗申請，其中約34萬宗獲批，超過22萬名人才已經抵港，帶來大量居住需求。二是每年眾多內地學生赴港升學，同樣催生住屋需求。三是今年7月香港私人住宅租金指數環比上漲0.31%，連續7個月上升，上半年累計漲幅達1.61%，創近6年新高。四是當前香港樓價較2017年高位回調約三成。五是去年香港樓市全面「撤辣」後，境外買家在港置業成本進一步減少。

國家教育部長懷進鵬去年11月透露，目前大概有2.3萬名香港學生在內地讀書，有5.6萬名左右內地學生在香港讀書。

在維港、灣畔售樓處，記者看到許多準買家是一家三口，或是夫妻二人前來參觀。他們回應記

者提問時，大多稱是為子女自住、出租或轉售投資而來。在華為深圳公司工作的黃先生最近正物色啟德區物業，作為他已考上香港理工大學的兒子之居所。他指，自己是經過多番考察和比較，以及通過與地產代理的專業分析，十分看好啟德區發展的潛力，計劃斥資1,500萬元購入維港、灣畔一套面積45平方米的兩房海景單位，為提高抽籤命中率，讓太太和孩子都加入購房登記行列。他稱：「5年後兒子大學畢業和讀研後，將會再轉手出售此套房屋，那時啟德區配套將更加成熟和完善，預計房價還有上升空間，應有不錯的投資回報。」

另一位來自浙江的汪女士說，聽朋友介紹香港住宅租金回報率高，便坐高鐵前來參觀，擬在維港、灣畔購買兩房單位，「計劃先出租，每月租金約2.3萬至2.4萬元。未來五年如果房價能上漲三四成，房租收入將有130萬至140多萬元，加上房價升值三成獲益450多萬元，可以賺近600萬元，不但收益高，還比做生意的回報穩定。」

韋文俊表示，日前區內另一新盤天濶也同樣很火，本月11日已有三伙單位被買家預訂。其中，一伙面積1,500多呎單位以3,500萬元售出。他又指，啟德區新房大部分買家來自內地，有的項目佔比達到八成，投資或自用均有。

業界期待「購房通」吸北水

值得一提的是，內地客來港買樓目前仍面對資金出境等棘手問題，特區政府財政司長陳茂波

上月底在發布新一份香港营商环境報告時，提及正與相關中央機構研究，在合適範圍內相對放寬限制，便利內地來港人才調配資金來港買樓，同時避免出現資本外流。

美聯集團行政總裁(住宅)馬泰陽指出，若相關「購房通」落實，將大大便利內地「人財」到港，刺激資金流入香港樓市。他估計屆時內地買家佔一手成交宗數比例可由目前31.3%升至45%，同時由於內地客多購買中高價及豪宅，料內地買家於一手成交金額佔比由目前42.7%升至60%，兩項比率都將創新高。

內地買家佔個人買家 於香港一手私宅註冊量額比率



註：以買家姓名英文拼音鑒別是否內地買家
資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、蔡競文)市場人士普遍認為，內地房地產投資的高峰期已過，這是眾多內地投資者赴港購房投資的原因之一。單是出租回報率來看，香港住宅一般逾3厘，超過深圳等內地一線城市。再加上近年內地生、高才及專才不斷來港，為求心儀的單位，不少更願意以預繳一年租金方式承租，涉資隨時二三十萬元以上。對於仍在供樓的業主來說，提前有錢在手減輕斷供憂慮，投資「磚頭」更為安心。

不少內地生預付一年租金

從出租回報率看，根據深圳中原研究中心數據，深圳市商品房平均租金回報率當前約1.7厘。相比之下，香港平均租金回報率在3厘或以上，遠高於深圳。而且，踏入暑假租賃旺季，南下香港的內地生開始尋找鄰近大學的租盤，為求心儀單位，市場陸續出現預先支付一年租金的大額租賃個案。中原地產張文山表示，每年大學收生結果公布，鄰近大學的租盤需求都會急增，分行日前促成西半山薄扶林道63號1座平台租賃成交，單位面積258方呎，附設逾300呎平台，以21,200元租出。租客為內地生，鍾情物業樓齡新，鄰近大學，決定預付一年租金租入單位。業主於2018年以782萬元購入單位，享3.25厘回報。

中原地產張曼筠亦表示，大圍柏傲莊6B座中層C室，面積558方呎，2房開隔，以2.8萬元租出，折合呎租50.2元。租客為內地生，心儀柏傲莊屬鐵路盤，加上屋苑設有新型會所，樓下有大型商場，故以先付一年租金租入。業主於2020年以1,122萬元購入單位，享3厘回報。

過去兩年半租金累升14.2%

事實上，受惠特區政府的輸入人才計劃，截至今年7月底，各項人才入境計劃有超過22萬名人才抵港，另有約5.6萬內地生在香港讀書，相信他們大部分都是租房住的，考慮內地生會兩人或三人合租單位，保守估計內地來港人才及內地生對港會帶來20萬伙單位的租務需求。而香港差估署的數字亦顯示，最新的今年6月租金指數錄195.6點，按月升0.31%，是連續第7個月上升，共漲1.93%，創自2019年10月以來的69個月(即逾5年半)新高。

特區政府於2022年底推出「高端人才通行證計劃」及優化原有各項人才入境措施，租金至今累積升幅高達14.2%，相反樓價同期下跌約12.8%，走勢與租金明顯背馳。

深圳租金回報僅1.7厘 香港逾3厘完勝

啟德交通設施齊全 便利北上

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、梁悅琴)去年香港樓市政策全面「撤辣」，疊加租金高回報等因素，許多內地客通過地產代理在港尋找具升值潛力的樓盤「淘金」，內地客亦由以往西九高鐵路一帶，轉投新盤林立的啟德新發展區，內地客佔一二手成交比例達七成。有代理表示，內地客特別鍾情啟德區主因區內物業大部分為全新盤，而且附設豪華會所，鄰近設有商場、大型康樂及交通設施等，玩樂消閒方便，在他們的眼中是理想的居住地及投資的好地方。

港鐵站連接高鐵及東鐵線

為何內地客特別鍾情啟德區?中原地產東南中九龍區營業董事李玉祥向香港文匯報記者表示，主要因為區內物業大部分為全新盤，不少內地客均喜愛居住新樓，始終配套及單位內籠較二手物業優勝。同時，新樓均附設豪華會所，對於部分剛到埠的內地客而言，由於對香港各區居住環境未算熟悉，會所玩樂配套齊全，方便他們工餘時間玩樂消閒。

除上述原因之外，李玉祥認為，啟德區本身配套完善，設有多個購物商場，又有港鐵站連接高鐵或東鐵線，區內部分商場亦設有跨境巴士服務，易於出行，也是增加內地客入市的誘因。

啟德新區現時有逾20個項目，樓齡最長亦不足10年，主要分布在港鐵啟德站附近及前機場跑道區。中原地產高級資深客戶經理黃先生表示，啟德作為新開發區域，房屋均為新建，因此吸引大量內地客，當中HENLEY項目和MONACO項目的內地客佔比超過七成。

代理微博小紅書抖音宣傳

美聯物業營業顧問黃先生告訴記者，從業十多年來，客戶均來自內地，主要通過朋友和客戶介紹拓展業務，同時還在微博、小紅書、抖音等社交平台開設賬號，經常發布香港樓盤信息，吸引不少內地客戶。去年他前後促成10單內地客在港買房業務，今年也有望達到這一數量。

根據中原地產數據，現時啟德區每月平均一二手成交量約60宗至70宗，內地客佔成交比例達七

成，當中專才客以選購500萬至1,000萬元的一房或兩房單位為主。區內租務亦十分暢旺。中原地產啟德新區啟德1號分行經理施蒂文表示，本月至今暫錄93宗租賃成交，以入伙盤天璽、天最受歡迎，錄20宗，平均呎租64元。當中，位處前機場跑道區的啟德海灣本月暫錄5宗租賃成交，該行最新促成2A座低層K室個案，一房單位面積308方呎，以15,500元租出，呎租50元。業主於2024年12月以約502萬元購入單位，現享約3.7厘租金回報。



●有代理表示，鄰近港鐵啟德站的HENLEY，內地客戶佔比達七成。

香港文匯報記者李昌鴻攝