

# 內地客1379億掃港樓 去年近1.4萬伙同創新高

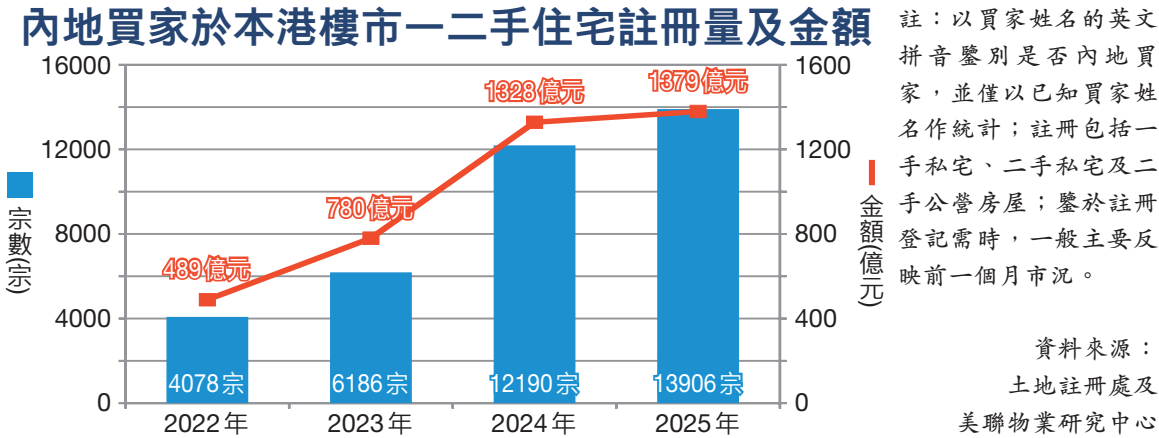
## 美聯統計：新盤愈貴佔比愈大 最心儀入手啟德區

隨着樓市全面「撒辣」，新來港人士積極入市，加上近年特區政府大力搶人才，部分專才選擇留港置業，帶動內地買家入市香港住宅物業的個案明顯增加。有地產代理的統計顯示，去年內地買家於本港一、二手住宅市場的註冊量共錄13,906宗，比起2024年12,190宗增加約14.1%；涉及金額高達約1,379億元，亦較2024年的1,328億元上升約3.8%，宗數與金額同創有紀錄以來新高。另外，啟德區以錄內地買家約184億元一手私宅註冊金額，成為他們入市本港新盤最心儀的地區，大幅拋離第二位黃竹坑及深灣區近九成。

●香港文匯報記者 曾業俊



●啟德新盤去年涉及內地買家的註冊金額達184億元。 資料圖片



### 2025年首10個一手私宅註冊額最多內地買家地區

地區	內地買家註冊金額	涉及金額較多之屋苑
啟德	184.0 億	天瀧、灤璟、天璽·天、THE HENLEY、啟德海灣等
黃竹坑/深灣	97.2 億元	漱晨系列、海盈山4A期、BLUE COAST II 等
中西區	62.8 億元	THE MVP、天御、尚瓏、半山名滙等
何文田/京士柏	53.3 億元	瑜一系列、傲玫等
北角	38.2 億元	皇都、海璇系列等
中半山	28.9 億元	堅尼地道33號、竹林苑等
將軍澳	27.3 億元	凱柏峰系列、SEASONS 系列等
大埔豪宅/白石角	20.6 億元	林海山城、海日灣系列等
長沙灣/深水埗	18.6 億元	BELGRAVIA PLACE 系列、曉柏峰等
深井/青龍頭/青山公路/掃管笏	18.3 億元	黃金海灣系列、凱和山、臻譽等

註：以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家；不計算公司個案，僅按已知買家姓名個案計算比率；鑒於註冊登記需時，個案一般主要反映前一個月市況。 資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

美聯物業分析師岑頌謙指出，按已知買家姓名分析，去年內地買家於本港一、二手住宅市場的註冊量共錄13,906宗，比起2024年12,190宗增加約14.1%；涉及金額高達約1,379億元，亦較2024年的1,328億元上升約3.8%，宗數與金額同創有紀錄以來新高。展望今年，隨多項利好因素持續發揮效應，加上內地專才及高淨值人士視香港為資產配置、自住與子女留學的重要據點，預期內地買家註冊宗數及金額有望再創新高。

### 一手佔住宅註冊額近六成

岑頌謙續指，內地買家尤其鍾情新盤物業，去年約13,906宗住宅註冊個案中，當中一手物業錄6,495宗，即佔約46.7%；去年涉及約1,379億元中，一手錄約795億元，佔比更高達57.7%，反映近半內地買家選購新盤，而投入資金更接近總額六成。本港一手物業之中，豪宅深受內地買家歡迎，當中超級豪宅更受內地富豪青睞。去年已知個人買家的逾5,000萬元一手私宅註冊個案

中，內地買家佔約69.7%；逾2,000萬至5,000萬元一手私宅的個人買家中，內地買家亦佔約64.3%；至於逾1,000萬至2,000萬元亦佔約57.3%；換言之，逾1,000萬元一手私宅個案中，內地買家的金額佔比均超過一半，並呈現「金額愈高、內地買家佔比愈大」的格局。

### 港九市區新盤極具吸引力

若以金額計算，去年一手私宅涉及內地買家的註冊金額中，啟德區錄約184億元，區內涉及金額較多的項目包括天瀧、灤璟、天璽·天、THE HENLEY、啟德海灣等。值得留意，啟德區大幅領先第二位黃竹坑及深灣區的約97.2億元，差距接近九成，顯示該區對內地買家極具吸引力，是他們入市本港新盤最心儀的地區。

其次為黃竹坑及深灣區錄得近百億元，主要項目包括漱晨系列、海盈山4A期、BLUE COAST II等，可見上述居首2個新發展地區深受內地買家的青睞。至於第三至第五位分別為中西區約62.8億元、何文田及京士柏區約53.3億元，以及北角區38.2億元。

## 滙豐傳上調大額按揭回贈至1%



●市場消息指，滙豐將按揭現金回贈由0.7%上調至1%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）踏入2026年，香港樓市復甦，銀行積極爭取客戶，滙豐傳上調大額按揭回贈至1%，與其他中小型銀行水平相近。有按揭業界人士預計，至今年年中，中小型銀行按揭回贈有望突破1.5%。

### 傳限逾1000萬元新盤個案

市場消息指，滙豐原本按揭現金回贈約0.7%，最新上調至1%，但需符合不少要求，包括貸款額需達到1,000萬元以上、只限一手樓等等。以1,000萬元貸款額計算，

即按揭回贈將由原來的7萬元升至10萬元，金額增逾四成。

中原按揭董事總經理王美鳳昨表示，大型銀行近月相繼上調現金回贈，扭轉去年中小型銀行之回贈高於大型銀行的局面；目前大型銀行提供予按揭客戶的回贈優惠已追貼甚至超越一些中小型銀行，令大行按揭的吸引力進一步增加。年初屬於銀行通常樓按取態最積極時期，加上樓市已回穩進入上升軌道，物業交投亦暢順令銀行對承造樓按業務的信心大增，促使銀行積極性增加以加快經營按揭業務目標，期望在年初階段增加競爭力吸納客戶。

對於未來回贈走勢，王美鳳分析指，過往例如在2023年銀行之按揭現金回贈高位曾達2%至3%，現時銀行回贈水平普遍介乎0.3%至高達1%，與高位水平仍有距離，故此，當銀行樓按積極性增加時，回贈水平仍有上調空間。未來按揭回贈走勢將取決於銀行樓按競爭情況及資金成本變化，美息年內進一步下跌有利港元拆息逐步回落，拆息下跌意味銀行資金成本下降，有利銀行將有較大空間增加按揭優惠。

她認為，目前大型銀行對於突破1%回贈仍顯克制，後續需視乎市場競爭情況，若市場上有銀行率先進一步提高回贈以加強競爭力，預料屆時亦會推動其他銀行跟隨，令整體現金回贈水平進一步上調。

### 業界料爭生意或再增回贈

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，新年伊始，多間銀行都提升按揭回贈，反映銀行對按揭業務的積極態度，相信與近期樓市氣氛轉好有關，銀行希望新年打響頭炮。他認為今年銀行對按揭業務目標會更為進取，令申請按揭的客戶整體受惠。

莊錦輝指出，中小型銀行的回贈仍然較高，但大型銀行加回贈之後，兩者的差距已經收窄，中小型銀行亦需要作出回應，以保持市場的佔比，預料去到年中，按揭回贈有機會突破1.5%，接近2023年年尾的水平。他補充，雖然今次大型銀行加回贈至1%，唯需要符合不少條件，包括貸款額要不少於1,000萬元、需設立理財戶口，以及只限一手物業等，不過這些限制未來都有機會放寬。

## 受惠息口回落 CCL低位回升7.78%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）受惠拆息回落及減息，本港樓價較去年5月低位回升7.78%，超越2023年通關後升幅。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀最新指出，中原城市領先指數CCL最新報145.67點，按周升1.08%。銀行的定息按揭計劃利率低於市場H按封頂息，為樓市帶來正面信號，CCL連升2周共1.47%，指數創2024年5月中後逾1年半新高。

楊明儀認為，本港銀行最優惠利率已回復至歷史低位，息口見頂，樓市氣氛回暖，吸引買家入市，有利樓價穩步上升。CCL繼續向上挑戰2024年撤辣後的高位147點目標，只要再升1.33點或0.91%便達到。

### 四區樓價指數按周齊升

四區樓價方面，九龍CCL Mass報147.33點，按周升1.80%，連升2周共2.57%，指數創2023年11月中後逾2年新高。至於新界西報134.23點，按周升1.13%，結束2周連跌，指數創2024年6月初後逾1年半次高。港島報141.72點，按周升1.11%，連升2周共1.66%。新界東報160.19點，按周升0.99%，指數創2024年1月中後近2年新高。

楊明儀續指，去年5月拆息回落，樓價明顯轉勢見底回升，加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL較去年5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位累升7.78%，剛超越2023年通關後的7.69%升幅，為過去3年內5次反彈幅度中最高。另外，最新CCL較2025年3月財案前134.89點低位升7.99%，較2024年9月首次減息前135.86點低位升7.22%，較2021年8月191.34點歷史高位跌23.87%。

## 新盤「收票王」利氣氛 二手預約睇樓量升

香港文匯報訊（記者 蔡競文、曾業俊）2026年樓市氣氛持續向好，新界焦點大型新盤「SIERRA SEA」2A期於本周六首輪開售，價單連招標共推出262伙，累計收票4.23萬票，一舉成為全港歷年首輪「收票王」，反映市場購買力爆發。熱潮迅速蔓延至二手市場，帶動買家睇樓意慾顯著上升，根據香港置業分行統計，本周末（1月10日至11日）十大指標屋苑預約睇樓量錄得約390組，較上周末約373組再升約4.6%，連續兩周錄得升幅。

### 1月一手成交或升至2000宗

港置研究部董事王品弟表示，隨着新一年展開，市場氣氛持續改善，買家入市步伐有所加快。新盤「收票王」誕生，如同一支強心針，進一步激活市場氣氛。在新盤銷情熾熱的同時，二手睇樓活動亦同步受惠，多個指標屋苑預約量穩步上揚，帶動整體睇樓量上升。

王品弟預計，本月一二手市場成交有望同步走好。當中新盤熱潮延續，料1月一手成交量有望攀升至2,000宗，屆時將連續12個月錄得逾千宗成交，續創2013年一手銷售條例實施以來的最長紀錄。二手市場方面，隨着睇樓活動回升，加上業主議價空間保持穩定，預計成交量將逐步回穩。

### 中原：「小陽春」已現雛形

其他代理方面，中原地產十大屋苑本周末錄得413組預約睇樓量，按周升1.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期大市氣氛向好，市場焦點傾向一手，二手暫時放慢，但預期旺市會延至農曆新年，「小陽春」已現雛形，樓市有望價量齊升。

另外，根據美聯物業分行統計，本周末15個指標二手屋苑預約睇樓量錄約476組，按周升3.9%。美聯物業高級董事布少明表示，西沙新盤成為新盤票王，反映市場購買力持續釋放，預計銷售反應熱烈，進一步提振整體樓市氣氛。隨着購買力陸續湧現，二手市場受惠，睇樓活動亦明顯增加，料樓市交投及樓價表現將持續向好。

## 一太：今年本港樓價料延續升勢

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）第一太平戴維斯中國區住宅銷售部負責人唐華昨日表示，該行對今年香港住宅市場

表現持明確樂觀態度。去年本港住宅市場活躍度已恢復至近年高位，市場已完成築底企穩，正步入量價溫和上行、預期持續改善的新時期。

### 全面「撒辣」成市場復甦起點

唐華總結，三大引擎驅動市場走出低谷，步入上行通道。一是政策全面鬆綁與人才流入，釋放並創造核心購買力。2024年初特區政府全面「撒辣」是本輪市場復甦的起點，同時各項人才引进計劃成效卓著，為樓市注入增量需求。二是金融環境轉趨寬鬆，隨着美聯儲步入減息周期，香港銀行同業拆息（HIBOR）從高位大幅回落，按揭成本下降，結合租金持續攀升，使得住宅租售比顯著改善，吸引尋求穩健回報的資金從存款等領域重新流入及驅動了房地產市場，特別是中小型住宅的價格企穩回升。

### 低息環境人才引進撐樓市

三是市場預期發生根本性扭轉，頂豪市場引領信心復甦。據唐華觀察，市場心理已從觀望和擔憂轉向積極尋找機遇。一方面，住宅價格較2021年高位深度調整25%至30%，價值吸引力凸顯。另一方面，以太古集團「深水灣道6號」以約22億元創年度重磅成交為代表，頂級豪宅市場的快速反彈，反映超高淨值資本對香港核心資產的長期信心，以及頂尖購買力的回歸。



展望今年，唐華預計支持市場復甦的三大引擎繼續運轉，令香港住宅市場延續升勢，進入一個穩健、可持續的上升周期。「核心支撐為美聯儲減息預期的持續兌現，將為香港的低息環境提供支撐。同時，人才引进計劃的長期效應將繼續轉化為實際的居住與置業需求。市場關注的焦點，將從『是否見底』轉向如何把握上行周期中的結構性機會。」

唐華認為，今年剛性需求與投資需求將並進，鄰近大學、商務區或交通樞紐的物業，因其強勁的租賃需求，將成為長線投資者的優先選擇；具備強大品牌、優質地段和合理定價的新盤項目，將持續受市場追捧。土地儲備豐厚、財務穩健的香港本土大型發展商將更能把握市場復甦的機遇，值得投資者關注。

●第一太平戴維斯唐華認為，土地發展商將更能把握市場復甦的機遇。受訪者供圖

### 申請酒牌續期公告 THE SMUGGLERS INN

現特通告：李建豐其地址為香港赤柱環角道60號龍欣苑龍駿閣314室，現向酒牌局申請位於香港赤柱赤柱大街90號A地下B舖及舖前的臨時露天座位The Smugglers Inn的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月10日  
**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE SMUGGLERS INN**  
Notice is hereby given that Lee Kin Fung of Flat 314, Lung Chun House, Lung Yan Court, 60 Cape Road, Stanley, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Smugglers Inn situated at The Temporary Outside Seating Accommodation & Shop B, G/F., 90A Stanley Main Street, Stanley, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 10th January 2026