香港商報
Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊
在商言商 香港報章
2026年 4月 28 星期二
今天出版1疊共12版
1952年創刊 第26367號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣
香港商報APP 香港商報官網 香港商報微信
4 892246 888889

資金湧入帶挈港樓陽春市

安全港系列

「世界笠笠亂，香港最安全！」去年以來，環球資金加速流入香港，樓價亦水漲船高。中原城市領先指數（CCL）自2025年3月前創出低位後，至上周五（2026年4月24日）已回升了近14%，市場普遍形容這波樓市行情為「陽春市」。國際投行則紛紛上調預測，預期今年香港住宅樓價升幅或達7%至15%，反映香港樓市正由低谷穩健反彈，並成為全球資金配置的避風港。 香港商報訊記者 蘇尚

三大資金流入成主引擎

香港住宅市場反彈動力從何而來？主要有三大資金來源。

首先是本地港股回穩帶來的財富效應。最近兩年來，恒生指數自低位反彈，部分投資者選擇「套股換樓」避險，加速樓市購買力釋放。2025年，訪港旅客數字已回升至近4990萬人次，經濟信心增強，進一步支撐了樓市氣氛。與此同時，美元貶值亦令港元資產吸引力上升，「買磚頭保值」氛圍重臨。

其次是內地買家持續入市。據美聯物業資料，今年2月份，內地買家（以買家姓名的英文拼音鑒別）於本港一二手住宅市場的註冊量共錄得1365宗，按月升約10.4%，已連續12個月超越千宗水平；入市金額則有155.8億元，按月顯著攀升23.1%，亦連續9個月突破百億關，其中逾六成金額投入一手物業，顯示內地買家購買力主要集中於新盤市場。

再次，環球資金亦明顯青睞香港。中東危局下，多家國際投行發表報告指出，香港憑藉國際金融中心地位、法治環境及背靠祖國的優勢，成爲全球資產配置的首選避風港。部分中東資本與家族辦公室透過香港配置亞太資產，帶動豪宅與核心商業物業需求。摩根大通私人銀行報告直言——香港房地產正由調整期逐步邁向復蘇，更將今年樓價預測由原本升5%至7%，翻倍調升至10%至15%。

新一輪升浪背後原因衆多

綜合市場分析，香港樓市迎來新一波升浪的原因包含多項利好因素。

首先是地緣政治因素帶來機遇。中東大亂之下，資金急切尋求安全資產，香港憑藉安全穩定環境脫穎而出。雖然全球經濟不確定性不斷上升，但本地市場則未受到明顯衝擊，反而成爲避險選擇。測量師姚潔凝接受媒體訪問時分析指，六大核心維度——利率、政策、土地稀缺、資金流向、宏觀經濟及地緣政治——共同構建了香港的「護城河」，樓市正處於溫和復蘇與盤整拉鋸的關鍵階段。

其次，港府樓市政策調整亦爲復蘇注入強心針。2024年全面「撤辣」，取消買家印花稅（BSD）、額外印花稅（SSD）及新住宅印花稅（NRSD），統一以從價印花稅（AVD）第二標準稅率計算，大幅降低非本地居民及投資者入市門檻；2025年財政預算案進一步放寬樓限，400萬元或以下物業印花稅僅需100元，惠及約15%的成交個案，刺激了「上車」需求。

此外，金管局放寬按揭成數、取消壓力測試等措施，降低融資成本。目前，按揭利率已回落至約3.25%至3.5%，遠低於早前高峰，供樓負擔減輕，「供平過租」現象日漸普遍，促使租客轉爲買家。供應面亦頗有利，一手新盤掛牌量下降，庫存逐步消化，發展商信心回升，積極推盤，帶動成交暢旺。

其他因素還包括：利率環境改善，全球減息周期降低借貸成本；土地供應稀缺性確保長期保值，尤其是大學區、鐵路沿線及頂級豪宅等；人才引進計劃令人口持續增長，支撐居住需求；宏觀經濟方面，金融業復蘇、新股市場活躍，流動資金部分轉向房地產市場，等等。

大行齊看好今年樓市前景

展望2026年本港樓市，睇好聲音正越來越多。

中原集團創辦人施永青早在2025年11月即預言，本港這一波樓市升浪或將維持6年，累積升幅可達85%；及至今年2月，他進一步評論稱，即使特區政府在豪宅印花稅「加辣」，亦無阻樓市上升動力，並將今年樓價升幅預測由15%調高至約20%。

美聯集團主席黃建業則指，今年樓市開局良好，預料全年將「一馬平川、穩定上升」，住宅物業有機會連續兩年出現「價量齊升」格局。至於樓價，全年預期升幅將超過10%，勢創9年來最大升幅，其特別看好中小型單位及大單位新盤。

利嘉閣研究部主管陳海潮分析稱，今年私樓落成量預計按年再減8%，連續3年供應遞減趨勢下，配合利率相對低企、金融市場穩健及購買力持續，預料本港樓價全年可錄得15%的升幅。租賃市場方面，空置率已回落至4.3%，反映租用需求熾熱，全年租金亦看升7.5%。

摩根士丹利看好今年香港樓市，預計住宅樓價按年可升10%，租金則升5%，正式進入上行周期。此觀點基於內地資金湧入（首兩月成交按年飆升91%）、高租金回報帶來的「正利差」效應，以及人才引進政策帶動的剛性需求。

花旗銀行同樣看好本港樓市，該行將今年樓價升幅預測調升至8%，並預期將進入5至7年的長線上升周期。該行分析指，減息周期、供應稀缺及人才政策是香港樓市升浪的主要動力，股票偏好新地（016）、信置（083）、恒地（012）及長實（1113）等發展商。

概而言之，香港樓市迎來這波陽春市，不僅是住宅價格與成交的反彈，更是信心與資金雙重回流的直接體現。環球資金青睞香港，正好反映其作爲國際金融中心、亞太金融樞紐的獨特價值。在政策支持、經濟復蘇及外部機遇等利好因素下，香港樓市有望延續正面動能，爲投資者與置業者帶來新機遇。

現階段購買港樓10大理由

1. 樓價已明顯反彈但仍處相對低位，具追落後空間
2. 息口回落，供款負擔大幅減輕，「供平過租」重現
3. 內地及環球資金湧入，需求結構性轉強
4. 股市財富效應顯著，資金外溢至樓市
5. 稅務環境極具優勢，適合長線資本保值
6. 租金持續上升，回報率吸引投資者
7. 供應去庫存進度理想，短中期供求改善
8. 國際金融中心地位穩固，法治與透明度全球領先
9. 政策支持持續，市場氣氛明顯改善
10. 生活、教育及醫療配套優越，適合自住及家庭配置

啟德發展區是本港近年新盤供應重鎮，主打港鐵沿線、海景單位及豪宅定位，是內地及海外客戶最關注的地區之一。

碼上看

百萬客流倒計時！
請查收「絲滑遊港攻略」
掃碼睇公眾號

【一周港藝】
五一推介文藝好去處
掃碼看圖睇片

李瑞華之前協助港人到大灣區、東南亞置業，如今則利用在當地累積的人脈專門帶客來港買樓。記者 蘇尚攝

昔日海外置業顧問 如今香港樓盤大使
一個地產代理的「華麗轉身」

從去歲至今年，香港樓市這一輪「陽春市」來得又急又猛，樓價指數連月反彈，成交量比疫後低谷時翻了幾番。樓市背後真正的推手，除了本地剛需客，還有一股悄然湧入的環球資金。IQI香港區域總監李瑞華，便是這波資金潮中一隻醒目的「春江鴨」。他以其自身經歷，表明環球資金正用腳投票，一致看好香港樓市「錢景」。 香港商報記者 蘇尚

過去十來年，李瑞華主力做「外銷」——協助香港人到大灣區、到東南亞置業。2015年起步，先是「專賣」大灣區學區房與商業樓，後來其戰線延伸至馬來西亞、泰國、柬埔寨，疫情前銷情甚是理想，團隊甚至擴充至數百人。那時候的他，總愛笑稱自己是「一帶一路推銷員」。沒想到風水輪流轉，2024年初香港特區政府撤銷所有外國人買樓「辣招」之後，本港樓盤忽然變成「搶手貨」！他則順應資金流向，果斷轉身，利用在大灣區和東南亞累積的人脈，專門帶海外客來港買樓。昔日「海外置業顧問」，如今搖身一變成了「香港樓盤大使」。

「跟着資金走」才是王道

「Follow the money（跟着資金走），這是做地產最基本的生存之道。」李瑞華接受港商記者訪問時說，相對而言，香港樓市當時在亞太區內尚屬「低水位」。美元持續偏弱、中國經濟復蘇預期升溫，加上息口有望持續回落，環球資金開始重新把目光投向香港。他手頭的客戶名單，從馬來西亞、泰國、印尼等國華商及退休人士，到大灣區創業家，個個都想來香港「抄底」。

這些海外買家口味其實很一致，也相當有趣。李瑞華總結出其三大偏好：第一，偏愛新樓，愈新愈好，最好是即將入伙或現樓，免去漫長等樓的煩惱；第二，偏愛學區房，啟德、何文田這些名校網簡直是「吸鐵石」，不少東南亞客戶一聽到就兩眼放光，說是要給下一代「香港教育加持」；第三，偏愛有香港特色的地區，例如愉景灣，那種低密度、海景洋房加會所的感覺，讓他們覺得「這才叫真正的香港生活」。

李瑞華自己也笑說，有一回帶馬來西亞客戶去看愉景灣，客人站在露台望着吐露港，激動得用廣東話夾雜馬來話大叫：「這裏風水好過吉隆坡雙子塔！」當場就決定鎖定兩伙。另一位內地客戶，則是衝着啟德新盤的「國際名校群」而來，簽約時還特意穿上唐裝，直呼要「入鄉隨俗」。

曾是「一帶一路」急先鋒

李瑞華的轉型聽起來順風順水，其實背後靠的是接近40年銀行老本行打下的深厚基礎。他1976年入銀行工作，從最基層做起。及後跳槽另一間銀行，短短幾年時間就把該行按揭業務從全港雙位數排名拉升至前五。同事們都說他「對數字敏感，對人更敏感」，客戶一見他就放心把百萬貸款交到他手上。

2017年，他成立公司專攻馬來西亞市場。那一年，不少行家冷眼旁觀，覺得香港人去馬來西亞賣樓，根本是異想天開。結果短短數年內，其代理的樓盤銷售火爆。

「那時候我們是『一帶一路』的急先鋒。」李瑞華回憶，團隊不僅賣樓，還幫客戶解決按揭、開銀行戶口、子女就學等一條龍服務。他在銀行界累積的人脈，此刻全部變現。馬來西亞第二家園計劃推出後，不少香港人爲子女教育、退休養老而置業，他則把同一套貼心服務反向輸出。

「一條龍」服務搬回香港

如今風向逆轉，他又把同一套「一條龍」服務原封不動地搬回香港。疫情後，香港樓市低迷時，他就開始留意海外客的動向。2024年樓價開始反彈，他索性把大灣區和東南亞網絡全面激活。「以前是香港人出海抄底，現在是海外人來香港抄底，角色對調，但生意模式其實還是一樣。」他說得輕鬆，其實背後卻是團隊日以繼夜改簡報、翻譯樓盤資料、安排視像睇樓和實地考察。

踏入人生工作的第50個年頭，李瑞華的公司現在像一座連接環球資金的「橋樑」。他預計，今年海外買家在香港置業的比例還會進一步上升，尤其是來自東南亞和大灣區的資金。「香港樓市有法治保障、有國際金融中心地位，還有亞洲最透明的交易制度，這些都是硬實力！」他笑言，現在最大的挑戰不是找客人，而是要提醒客戶：「香港樓雖然看起來低水，但也不是零風險」，務必要做理性配置。

環球資金青睞香港已不是新鮮事，但李瑞華這種帶客「華麗轉身」的故事，卻像一面生動的鏡子，映照出香港樓市眞正的活力來源——不是單靠政策，也不是靠純粹炒家，而是一群嗅覺敏銳、敢於轉型的專業人士。他們曾經把香港人的錢帶出去，如今又把世界的錢帶進來。

春江水暖鴨先知。香港住宅陽春市後，會否演變成大繁榮？「資金流向哪裏，我們就跟到哪裏！」李瑞華的答案很簡單：只要香港繼續保持獨特的吸引力，這裏的樓市風光一定無限好。」

承印人：香港商報有限公司 地址：香港九龍觀塘道332號香港商報大廈 總機：25640768 傳眞：25655456 廣告部：25905305 傳眞：25905553 發行部：25905385 傳眞：25635437 深圳廣告電話：86-755-83881358 傳眞：86-755-83516512 深圳發行電話：86-755-83518737 傳眞：86-755-83518513