

九龍豪宅區業主排隊沽貨



九龍傳統豪宅區域何文田和九龍塘區，業主向來惜售。地產代理表示，由於近期二手買賣氣氛濃厚，吸引區內業主排隊沽貨。

美聯物業負責何文田半山壹號的高級分區營業經理馬兆鋒表示，何文田豪宅半山一號剛錄得1期15樓38室交易，單位實用面積1,775平方呎，四房間隔，剛以3,090萬元成交，實用呎價17,408元。與此同時，該行另促成半山一號2期富甲半山29樓16室交易，單位實用面積1,567平方呎，四房間隔，剛以2,800萬元成交，實用呎價17,868元。

中原地產九龍豪宅天鑄分行高級分區營業經理蕭文杰表示，分行最新促成一宗何文田天鑄1期7座低層C室交易，單位實用面積1,481平方呎，四房雙套房連工人套房間隔，單位坐向正東方，擁開揚翠綠球場景，原以4,480萬元放售，買賣雙方議價後，累減132萬元，以4,348萬元成交，實用呎價29,359元。

蕭文杰續稱，天鑄1期6座18樓A室另錄得一宗二手成交，單位實用面積1,911平方呎，成交價9,582



■何文田豪宅天鑄1期四房戶業主趁市旺成功沽貨，單位以4,348萬元獲承接。

萬元，實用呎價50,141元，而該單位成交實屬發展商一手貨尾單位，成交價屬發展商一手貨尾單位招標價。

中原地產九龍豪宅高級資深分區營業董事張仲偉表示，中原最新促成鄰近九龍塘豪宅又一村花園B15座高層A室交易，單位實用面積759平方呎，三房套間隔，單位最新以1,480萬元沽出，實用呎價19,499元。新買家為同區分支家庭，鍾情屋苑靜中帶旺，加上上址廳大房大，考慮片刻即決定入市作新居。原業主持貨5年多，現沽貨賬面需虧蝕70萬元。

另外，何文田區近月租務成交十分活躍。中原地產九龍豪宅又一村花園街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，分行最新促成何文

田半山壹號2期富甲半山租務交易，單位為一伙平台花園特色戶，實用面積1,107平方呎，三房套房連工人套房間隔，擁292平方呎平台花園，單位坐向西方，享內園景致，最新以56,000元租出，實用呎租51元。新租客僅睇樓1次，在暑假租賃旺季期間，決定加快步伐，承租上址作新居。業主是次租出單位可享3厘租金回報。

天鑄三房套月租5.3萬元

中原地產九龍豪宅分區營業經理曾向杰表示，分行最新促成何文田天鑄1座高層D室租務交易，單位實用面積894平方呎，三房套間隔，最新以53,000元租出，實用呎租59元。上址業主是次租出單位可享2.2厘租金回報。

銀主盤突然增加的理由



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有老友話今次大件事，樓市本來朝着上升的方向前進，一切數字都利好，例如負資產，新樓庫存，以及潛在供應量都大幅減少，唯獨是銀主盤數量回升至454伙，比今年4月份低位高了25%，老友擔心，銀主盤回升，是否樓價下跌先兆，因為銀主賣樓，只求就手，不會忍手，就算低過市價都唔緊要，最緊要是可收番晒所有貸款，就算撇多少賬都有問題，債仔是有簽私人擔保。

老友不是行內人，唔會理解到樓市轉好，銀主盤才會增加，因為樓市未活躍之前，對於那些資產價格低過貸款金額(即所謂負資產)，而又不合借貸比率，就算追唔到差額，只要業主按時供樓，唔會躺平，銀行是不會沒收債仔物業，不過，債仔就要付出較高昂利息，老實說，大多數債仔都會接受，並且對銀行千多萬謝。

老友可能唔知道，銀行對於客戶未能依期補差額的物業，一向都採取按兵不動態度，但現在睇到樓市活躍起來，就會打算賣走那些追唔到差額的物業，不過，要賣走那些物業，首先要沒收那些物業，將物業變成銀主盤，否則，銀行是冇權賣走債仔物業，與此同時，客戶見物業變成銀主盤，如果由銀行賣，可能隨時賣平兩三成，倒不如自己加多啲佣金，希望可以自己手中賣走，即使要輸，都唔好輸咁多，估計在未來一段時間，物業成交量會增加，成交價未必會上升，就算量升價跌，都是樓市向好的表現。

可能是樓市向好先兆

如果銀行以銀主身份賣那些物業，很多時都會叫自己的客戶買番，正是肥水不流別人田，銀行不但可以保持貸款，而且風險下降很多，所以，銀主盤突然增加，極有可能是樓市向好的先兆，最低限度銀行願意借錢畀人買樓。

科企集聚前海 房租漲兩三成

受前海「企業歸巢」三年行動計劃和產業實質性落地帶來的需求帶動，前海租房市場今年持續大漲，不少房源漲幅達兩三成。中原地產前海悅桂府豪宅店長姬耀偉接受本報訪問時表示，大量企業為享受前海政策優惠紛紛回流和大量國內外資金湧入，現在於前海工作的辦公人員有12萬至13萬人，前海現在房源僧多粥少，租房十分緊缺，租盤出來幾天已承租，甚至是一房難求。

前海「企業歸巢」三年行動計劃於2018年啟動，冀吸引在前海註冊的企業回歸區內實際經營。配套租金補貼力度很大，重點企業最高可獲實際租金50%補貼，每年最高500萬元(人民幣，下同)。姬耀偉表示，此前前海要求企業在當地註冊必須在前海實際辦公，不然就享受不到前海政策，包括自貿區稅收優惠。

正是政策的優惠、產業聚集和城區建設日益成熟，2026年產業出現落地潮，推動租房市場火爆。外資與科企大規模湧入是前海房租上漲主要動力。2026年上半年前海實際使用外資達250.1億元，同比增102.9%。TVB(無線集團)開啟「香港+前海」雙總部布

局，香港中電集團、馬來西亞雲頂集團等跨國企業相繼落子。科技方面前海已集聚科技企業5.5萬餘家，國家高新技術企業近2,000家。

寫字樓逾12萬人上班

姬耀偉表示，目前前海寫字樓上班人數已逾12萬，而「三灣」(桂灣、前灣、媽灣)能拿出來市場化整租的次新小區加起來卻僅十幾個，形成典型「房東市場」。

他指今年媽灣房租升約20%，前灣漲幅更有25%，桂灣相對溫和約15%。熱門小區甚至出現「掛牌一兩天就租掉、租客連價都不還」情況。其中2024年入伙的桂灣天健悅桂府，118平方米三房去年12月租金1.1萬元，現升到1.3萬至1.4萬，漲幅達27%；前灣華潤潤峰府以前100多平方米三房租金1.1萬至1.2萬元，現租1.4萬至1.5萬，漲幅達25%。

現在在前海租房是高管一家人比較多，三房要1.4萬至1.5萬，一房一廳租六七千元，大部分是公司報銷。現在房源少，業主只要出一套房兩三天便租掉，以前平均10天左右，堪稱一房難求。

港人前海福利 廉租人才公寓

隨着前海「企業歸巢」，不少港企港人亦在前海落戶，據中原地產前海悅桂府豪宅店長姬耀偉介紹，前海針對港人的住房體系大致分為三類：高端人才公寓、保障性租賃住房(保租房)及市場化住宅，覆蓋不同需求。

姬耀偉稱，瓏灣國際人才公寓位於桂灣核心區，是前海首個國際人才社區，去年11月啟用共規劃1,028套住房，首批開放544套服務式公寓，配有一房一廳、「1+1

個國際人才社區。資訊圖片



房」和三房等戶型，月租統一為155.9元/平方米。以75平方米一房計月租1.17萬元。申請對象為在前海註冊或實際經營機構的外籍人才、港澳台人才、高級管理人才，不要求在自貿區內工作，港人和外籍人士符合條件即可申請。

保租房兩房僅租2370元

保租房是前海面向港人的政策紅利。月租標準遠低於市場價：每平方米龍海家園47.4元、前海天境花園60.6元、科技生態園71.4元。龍海家園50平方米兩房月租僅2,370元。申請條件核心是在前海實際經營單位全職工作的香港人才(具香港永久性居民身份或已註銷內地戶籍赴港定居內地居民)，且申請人及配偶、子女在深圳無自有住房、未享其他住房保障政策。申請人的工作單位註冊地、實際經營地、稅收繳納地均需在前海合作區。