

專才湧入帶旺租賃 新晉屋苑受捧

中企租囍匯作高管宿舍 外籍客7萬租西營盤樓

自香港復常通關後，內地生、海外及內地專才湧港，為本港租賃市場帶來新動力，私樓租金持續上揚。入伙7年的西營盤 KENSINGTON HILL 備受專業人士追捧，有三房海景戶以7萬元租出，比去年反彈逾一成；近年入伙的黃竹坑晉環，吸引企業高管及專才租住，現時一房單位租金入場門檻已跳升至1.8萬元，較今年初通關前飆升兩成。

大公報記者 林惠芳



本月部分租賃成交				
單位	實用面積 (方呎)	月租 (萬元)	實用呎租 (元)	租客背景
西營盤 KENSINGTON HILL 高層A室	1135	7.00	61.7	任職法律界外籍客
西半山羅便臣道80號2座高層B室	1032	6.10	59.1	內地專才
黃竹坑晉環1A座中層A室	1205	6.00	49.8	私人醫療企業高管
奧運站帝峯·皇殿1座中層C室	753	3.35	44.5	金融業人士
灣仔匯2座中層B室	519	3.15	60.7	內地機構
黃竹坑晉環2B座極高層C室	639	2.90	45.4	物流公司高管
灣仔尚匯中低層B室	342	2.35	68.7	內地金融專才
天后雋峇高層D室	333	2.00	60.1	內地客
西環翰林峰5座高層D室	230	1.80	78.3	升讀港大內地生



中原地產高級分行經理周國雄表示，KENSINGTON HILL 高層A室，實用面積1135方呎，三房一套間隔，享維港景，業主6月叫租7.5萬元，議價至7萬元租出，實用呎租61.7元，較去年舊租約6.3萬元反彈11%。值得留意，此單位於2018年高峰期曾以每月7.5萬元租出，現距高位只差6.7%。新租客為單身外籍男士，任職於法律界，鍾情物業享海景及近西營盤站。業主則於2017年以3981萬元購入單位，租金回報約2.1厘。

晉環一房叫租1.8萬 升20%

周國雄指出，西半山及黃竹坑一帶的新晉屋苑，因鄰近核心商業區，加上屋苑配套設施簇新，吸引不少專才及企業高管進駐，以黃竹坑站上蓋晉環為例，自去年底入伙以來租務持續活躍，上月錄逾40宗租賃，本月迄今暫錄約20宗，隨着租盤被消耗，屋苑租金也節節上揚，現時實用面積約386方呎一房單位，租金叫價1.8萬元起，對比今年初通關前同類月租僅1.5萬元起步，升幅達兩成。

香港置業高級營業經理譚浩智表示，晉環再錄企業高管承租個案，為1A座中層A室，實用面積1205方呎，四房一套連工人套房，獲內地客議價至每月6萬元承租，實用呎租近50元。據悉，租客為私人醫療企業高管，因子女在附近國際學校上學，因此睇樓一次決定承租，並一次過繳付半年租金，涉資36萬元。

灣仔區租務同樣暢旺。中原地產

高級資深分區營業經理翁梓軒稱，灣仔8月暫錄逾90宗租賃成交，上月全月則為169宗。其中匯2座中層B室，實用面積519方呎，兩房間隔，業主今年6月叫價3.2萬元放租，略減500元，以3.15萬元租出，實用呎租61元。據了解，租客為內地大型機構租用單位予高層管理人員作宿舍。業主於2019年2月以1420萬元購入單位，現享2.7厘租金回報。

美聯物業助理區域經理劉志偉說，奧運站帝峯·皇殿1座中層C室三房套單位，實用面積753方呎，獲一名從事金融業的人士承租，月租3.35萬元，實用呎租44.5元。據了解，業主於2021年6月以約1760萬元購入，租金回報約2.3厘。

維港匯呎租67元創新高

內地生重臨本地校園，成為租賃市場另一股動力。中原地產分行經理趙俊傑透露，西環翰林峰8月上半月已錄至少13宗租賃成交，平均呎租67.5元，該盤5座高層D室開放式單位，實用面積230方呎，業主放盤不足一周，即獲零議價以1.8萬元承租，實用呎租78.3元。據悉，租客為升讀港大的內地生，見鄰近租盤搶手，遂拍板承租。業主於2018年6月以769萬元購入單位，租金回報約2.8厘。

利嘉閣地產聯席董事徐錦榮稱，西南九龍長沙灣維港匯 I 的3B座低層C室一房戶，實用面積299方呎，連232呎平台，以2萬元租予本地年輕客，實用呎租近67元再創屋苑新高。

凱柏峰III明日收票 擬提價加推

【大公報訊】兩大焦點新盤極力吸客，信和置業(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰III，落實明天(19日)收票，若反應理想或最快周末加推，具提價空間；另長實(01113)油塘親海II今日截止登記，市傳至昨日累收5000票，超額近22倍。

信置執行董事田兆源稱，凱柏峰III示範單位今日正式對外開放，翌日(周六)開始收票。項目開價後已收逾千宗查詢，以兩房為主，佔逾七成為將軍澳區住客，部分有意轉租為買。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱柏峰III主打一房及兩

房，是收租最理想戶型，將軍澳租務交投持續暢旺，上月高達633宗，而日出康城新晉屋苑目前平均呎租有35至48元，預計凱柏峰III租金回報可達3厘。

配合凱柏峰III銷售，中原地產九龍董事劉瑛琳表示，即日起至8月31日經該行購入該盤一房或兩房戶首5名買家，入伙後再經該行租出單位，可獲價值8800元的租務管理服務禮券，優惠總值4.4萬元。

親海II暫收5000票 今截飛

另一邊廂，長實親海II反應持續熱烈，今日下午6時截止登記，219伙標準戶周日全數推出，市傳截至昨日暫收

逾5000票，超額近22倍。

長實營業部首席經理郭子威表示，現時投資氣氛薄弱，加上香港經濟仍處於恢復階段，買家對售價非常敏感，發展商不敢輕易提價。親海II首張價單以「平爆價」折實均價14997元，才成功吸引買家注視，全數標準單位沽清。緊接親海II首批以「咪走雞價」折實均價15250元推出，市場反應同樣熱烈，反映買家對市區海景及港鐵站概念的新盤，定位呎價約1.5萬元左右。預計下半年逾萬伙新盤將陸續推出，相信各發展商競爭會非常激烈，因此親海II採取以快打慢的策略，以免流失客戶，實行「賣得快好世界」。



為峰III示範單位今日正式開放。左二，凱柏峰III示範單位今日正式開放。左二，凱柏峰III示範單位今日正式開放。



長實郭子威(右一)表示，親海II採取以快打慢的策略，以免流失客戶。左為陳詠慈。

縉庭山複式舖降至5500萬放售

【大公報訊】樓市下行，經濟未完全復甦下，有舖位投資者減價放售物業。荃灣縉庭山基座逾萬方呎複式舖位，業主現重訂放售價為5500萬元，較去年減約500萬元。

中原(工商舖)寫字樓部高級分區營業董事周浩然表示，縉庭山地下及低層地下兩層巨舖，地舖建築面積約4866方呎，低層地下建築面積約5452方呎，總樓面約10318方呎，現連同2樓5個單位一併交易放售。同時，業主因應投資氣氛偏弱，意向價由去年的6000萬元，下調至最新5500萬元。另該舖同時放租，月租叫價由去年約20萬元，下調10%至18萬餘元。

周浩然認為，現時興起寵物經濟，相關支出亦增多，帶動企業開拓商機。考慮到近期旅客偏愛到主題式商舖體驗，以及人寵共融元素商場成為大趨勢，相信縉庭山商場舖位可佔

盡優勢，吸引與寵物相關行業進駐，更可帶動商場人流，從而提高消費。

中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事陳毓龍補充說，該舖位之上是住宅單位，附近又有其他私人物業、公共屋邨及中小學校等，民生生意有所保障，亦適合教育等相關行業在此經營。

青衣工業中心全層叫價8029萬

此外，美聯工商助理營業董事陳德倫表示，青衣長達路青衣工業中心D座低層全層，建築面積約28676方呎，業主以意向價約8029萬元連租約放售，呎價約2800元。

該全層單位樓底高約10呎11吋，樓面負重約150磅，卸貨區亦可容許40呎長大型貨櫃車出入，亦設有貨台幫助上落貨，適合存放大型貨物。大廈設有6部貨梯及1部客梯，貨物上落方便。

油柑頭首置地今截標 估值最淡看20億

【大公報訊】發展商近期減價賣樓，市場對今日截標的荃灣油柑頭首置地的估值也趨保守，料約值20億至35億元。

該地皮面積約52.39萬方呎，可建樓面約104.6萬方呎。特區政府規定作港人首次置業地皮，興建不少於1940個單位，實用面積不可低於280方呎，70%或以上單位的實用面積須超過375方呎。發展商將來又須整批單位推出，售價以市價80%釐定。

申請購買首置單位的買家，必須為居港滿7年的永久性居民及從未在港擁有住宅物業，入息、資產設有限制，買入後首5年不能出售或出租。

因為該項目對買家資格、定價及推售方式均有限制，且未來樓市前景不明，相信競爭此地的發展商，出價偏向保守，地皮約值20億至35億元，每呎樓面地價約1900至3400元。

海怡三房賣860萬 貼近兩房價

【大公報訊】二手交投淡靜，樓價整固，鴨洲海怡半島有三房套單位劈穿900萬元，以860萬元沽出，代理形容是「三房單位賣兩房價」。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島16座中層A室，實用面積623方呎，三房套間隔，放盤大半年，叫價1000萬元，近日劈至860萬元易手，實用呎價13804元，比估值低2%至5%。

翻查資料顯示，海怡半島6座高層G室，實用面積608方呎，兩房加儲物房間隔(俗稱兩房半)，本月初以860萬元沽出，意味今次成交的三房戶，已貼近兩房價錢。

將軍澳日出康城三房戶劈穿700萬元。中原高級分區營業董事伍錦基透露，日出康城領凱10座高層LA室三房單位，實用面積601方呎，成交價698萬元，為屋苑同類今年新低價，實用呎價11614元。

有利主席4050萬買西貢洋房

有地產界人士低價吸納。消息指，西貢清水灣道1478號勝景別墅一幢雙號洋房，實用面積2362方呎，本月初以4050萬元售，實用呎價17146元。買家為有利集團(00406)主席黃業強或相關人士，是次入市需付樓價15%的辣稅，稅款約607.5萬元。

不拘一格 廣納賢才

大公报

誠聘

港聞編輯

- 大學畢業、中英文良好
- 具新聞觸覺
- 有相關經驗者優先

★ ★ ★ ★ ★

記者

港聞/教育/突發/財經/體育

- 有新聞熱情，毋須經驗
- 大學畢業、中英文良好
- 突發記者須有實際駕駛經驗

★ ★ ★ ★ ★

社交媒體編輯

- 大學畢業、中英文良好
- 具創意及新聞觸覺
- 熟悉Facebook、微信公眾號等

★ ★ ★ ★ ★

美術設計

- 懂Photoshop, Illustrator, Indesign電腦繪圖軟件
- 具排版經驗
- 適應夜班

★ ★ ★ ★ ★

歡迎加入我們!

- 一經錄用 待遇從優
- 福利優厚 免費巴士

(申請人資料僅作為招聘有關職位用途)

有意者請將中英文簡歷發送至: newstakungpao@takungpao.com.hk
或WhatsApp: 9729 8297
或郵寄至: 香港仔田灣海旁道七號與偉中心29樓 大公報編輯部