

來港學生帶旺住屋需求 租金破頂

屯門菁雋呎租搶高至64元 媲美南區貝沙灣

內地專才及留學生帶來龐大住屋需求，私樓掀租盤荒，納米樓租金亦搶至破頂。有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，項目一個開放式單位獲內地生短租半年，呎租衝破64元，不僅創屯門屋苑新高，甚至超越南區豪宅薄扶林貝沙灣的呎租水平。

大公報記者 林惠芳

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文指，上址為菁雋高層25室，實用面積171方呎，業主叫租8800元，吸引來港升學的內地生洽租，由於租期僅半年，所以加價至1.1萬元租出，較開價高25%，比同類近期月租約8000至8500元亦高一截，折合實用呎租達64.3元，再創屯門區屋苑新高。據悉，租客一筆過支付半年租金，按業主2019年買入價301.3萬元計，半年租金回報約4.4厘。

梁浩文說，上述單位於6月24日首次放租，僅約半個月火速租出，目前菁雋已經零租盤供應，同區住宅也非常搶手，以屯門「置樂三寶」麗實大廈、利實大廈及萬實大廈為例，3幢合共僅約2伙放租。

據祥益地產資料，屯門對上一個最貴呎租成交為菁雋高層31室，實用面積128方呎，屬全屋苑最細面積戶型，於2022年8月以7800元租出，實用呎租逾60.9元。

NOVO LAND僅餘約40放租盤

梁浩文又指，內地生及本地租客需求強勁，屯門多個屋苑都出現租盤荒，供應集中於新入伙的

NOVO LAND，現有待租盤僅餘約40伙，較上月底約80伙減半，該屋苑最細為約240方呎的開放式戶，月租叫價1.08萬元起，實用呎租約45元。

菁雋開放式單位呎租逾64元，不僅高於NOVO LAND，甚至超越市區豪宅。參考代理資料，南區貝沙灣近月成交實用呎租介乎43至55元；至於九龍站凱旋門，呎租則介乎51元至66元。

康蕙花園呎租45.5元 4年半新高

港島中產屋苑租金都搶至近年新高。中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鯽魚涌康蕙花園2座中層B室套3房戶，實用面積604方呎，望山景，以2.75萬元租出，實用呎租45.5元，兩者均創屋苑近4年半新高。他稱，租客為公司客，承租單位予員工自住，業主於2000年以300萬元買入，租金回報11厘。

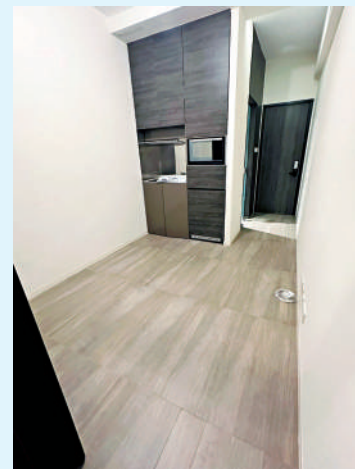
此外，中原地產高級分行經理姚枝榮表示，大圍名城1期1座中層SD室套3房戶，實用面積742方呎，獲內地生以2.8萬元承租，較去年舊租升500元，實用呎租37.7元。



屋苑	近期成交實用呎租 (元)
屯門菁雋高層25室	64.3
薄扶林貝沙灣	43至55
鯽魚涌太古城	33至50
沙田第一城	31至49
天水圍嘉湖山莊	20至27
九龍站凱旋門	51至66

大公報記者整理

屯門區住宅搶手，菁雋目前已是零租盤供應。



屯門菁雋開放式單位呎租升穿64元，貴絕同區屋苑。

ONE HOMANTIN半月連沽3伙 呎價8年跌25%

【大公報訊】8年前開賣的何文田ONE HOMANTIN，有「大手客」資4225萬元連掃4伙，惟過去半個月內已蝕沽出3伙，以呎價計賬面貶值25%。

消息指，ONE HOMANTIN 3座高層C室2房戶，實用面積509方呎，剛以798萬元易手，實用呎價15678元。據悉，原業主於2016年9月以4225萬購入該廈4伙，包括上述高層C室和3伙實

用面積各513方呎的中高層E室，4個單位合共2048方呎，平均買入呎價20630元。然而，其中2伙E室單位於本月分別以798萬元蝕沽，實用呎價均為15596元，連同新近沽出的C室單位，按買入平均呎價計，3伙賬面均貶值約25%。消息指，上述業主仍持有的3座高層E室，現以838萬元連租約放售。中原地產副區域營業經理伍錦

基表示，大圍柏傲莊7A座高層B室套3房戶，實用面積690方呎，議價至1368.8萬元易手，原業主持貨4年，賬面蝕193.2萬元或12.4%。

利嘉閣地產首席分區董事譚偉傑稱，荃灣柏傲灣2A座低層B室套3房戶，實用面積874方呎，享海景，獲首置客以1578萬元購入，造價較3年前貶值122萬元或7.2%。

維港灣3房劈價28% 859萬沽出呎價10年低

【大公報訊】二手樓價持續下跌，銀主盤頻見低價。奧運站維港灣一伙10按盤減價28%，以859萬元易手。

中原經理徐國權表示，奧運站維港灣第2座低層D室，實用面積647方呎，套3房間隔。銀主原先叫價約1200萬元放售，上月底終以859萬元脫手，減價341萬元或28%，呎價13277元料為屋苑同類單位近10年新低。

多次加按淪銀主盤

同座同面積高3層D室，2021年作

價1368萬元，意味着最新成交價較3年前低509萬元或37%。

資料顯示，單位原由鍾姓及胡姓業主於1999年以約378萬元一手購入，當年除由中華商業銀行承造264萬元一按外，亦由房協借出60萬元首置貸款，但在2006年至2022年期間，單位8度加按予不同銀行及財務機構，到2022年底至今年，有關業主先後遭至少5間銀行及財務機構入稟追討，最終單位淪銀主盤，由渣打銀行接收並售出，而物業最新成交價，較25年前高約481萬元或1.2倍。

鐵路新盤搶客 二手成交價量齊跌

【大公報訊】大量鐵路新盤在今年出籠，令到二手鐵路盤表現失色，價量齊跌。中原地產亞太區副主席住宅部陳永傑表示，據該行統計的56個二手鐵路沿線屋苑，今年首6個月合共錄得2775宗買賣登記，較去年同期3122宗減少11%，為2017年同期錄得2760宗後的7年最少。不過，在撤辣效應下，今年上半年鐵路盤成交量，仍比去年下半年升66%。成交金額方面，今年上半年錄227.6億元，較去年同期282億元下跌19%，創7年新低。他續稱，撤辣後多個一手鐵路盤低價推出，入場費低至300多萬元，搶去大量購買力，導致二

手屋苑交投受壓。單計上半年，一手鐵路上蓋項目累售逾2700伙，佔整體新盤成交量逾三成，吸金逾320億元。

另外，今年上半年該56個鐵路沿線成分屋苑的平均呎價低見13902元，較去年同期呎價15582元跌一成，創8年新低，重返2017年水平。

在56個二手鐵路盤中，有55個跌價，跌幅達一成更佔59%。當中以天后站上蓋柏景臺成「跌價王」，上半年平均呎價19777元，較去年同期24549元跌19%，惟屋苑價跌量升，上半年成交增至8宗，按年升3倍，是升幅最大鐵路屋苑。其次是東九龍啟德1號，平均呎

價由22058元跌至17855元，跌幅亦達19%；西灣河鯉景灣及九龍站漾日居，跌幅分別17%及16%。

樓價唯一錄得升幅的鐵路盤，是位於尖沙咀柯士甸站的THE AUSTIN，呎價按年升4.3%至26017元。

太古城六成買賣低於千萬元

一直被視為中產聚居地的太古城，樓價愈跌愈平，甚至變成上車屋苑。該屋苑上半年700萬元以下買賣登記有21宗，較去年同期急升1.6倍；1000萬元內的成交佔比，亦由38%升至60.6%，創8年新高。

會地：招商引資政策見效 樓價料升10%

【大公報訊】地產界對樓市走勢睇法兩極。雖然有大行看跌全年樓市，但會德豐地產卻認為樓價有機會升約5%至10%。

會德豐地產主席梁志堅表示，近年全球經濟陷困境，本港樓市亦有高低，香港作為彈丸之地，相信樓價可迅速反彈，加上特區政府招商引資政策漸見成效，並有助帶動需求，經濟有望逐漸復甦，對樓市有支持，雖然短期未必大升，但隨着內地及本港大力促進經濟發展，將可帶動樓市，樓價有機會升約5%至10%。

對於連番有發展商擬以蝕本價推盤，梁志堅相信發展商會「自己計數」及營銷手法，有機會首批以低價推出低層單位搶點，賣到最後相信毋須見紅。而集團會按照既定計劃有序推盤，絕對沒有庫存壓力，市況好與壞皆會保持貨源輪轉，「貴買貴賣，

平買平賣」。

特區政府推出沙田小瀝源源順園地皮於周五（12日）截標。梁志堅相信不少地產商對地皮感興趣，由於地皮規模較細，難具指標。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團部署6盤下半年出擊，涉逾1300伙。計有啟德承豐道19號住宅項目、何文田太子道西233號住宅項目、黃竹坑站頂第6期的第1期、灣仔春園街住宅項目、山頂超級豪宅種植道1號，以及日出康城PARK SEASONS的第2B座。

ONE STANLEY加推13伙 下周招標

此外，建灝旗赤柱ONE STANLEY，加推13伙下周一（15日）起招標。當中包括首度推出4房4套天際複式戶，該單位為11座

2及3樓C室，實用面積為2566方呎，另連1089方呎天台。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮稱，項目只有6伙同類型單位，是次推出的單位更附設豪華裝修，總裝修金額涉資約2000萬元。該盤提供82伙，至今已售11伙，吸金逾9.56億元，由於對銷售情況滿意，將對尚未售出的單位逐步調升內部指引價，估計潛在加幅約為10%至20%。



▲梁志堅（中）看好下半年樓市，旁為黃光耀。

會地下半年推盤部署

項目	單位數目
日出康城12B期2B座	350伙
灣仔春園街項目	88伙
啟德承豐道19號第1期	361伙
黃竹坑站頂第6期的第1期	463伙
太子道西233號	75伙
山頂種植道1號	首階段限5座

大公報記者整理

apm暑假斥千萬推廣 冀生意額增10%



▲馮穎欣（左）預料，商場7月至8月生意及人流較去年同期升10%及15%，以運動用品最受惠。

【大公報訊】巴黎奧運本月開幕，加上暑假消費旺季來臨，新地（00016）旗下觀塘旗艦商場apm將耗資近千萬元推廣，其中四成用於消費獎賞，預料期內生意額按年增長10%，人流升15%，當中以運動用品生意最為受惠。

設五大打卡位

新地代理租務部助理總經理（推廣）馮穎欣表示，今年apm特別聯同南非3D專業插畫師Naydine Bosman，打造富有巴黎特色、面積逾3000方呎的「潮玩狂熱運動會」大型暑期裝置，設有五大打卡位，包括首個商場40呎「巨泳池」場景及經典地標艾菲爾鐵塔等。

商場同時推出多重獎賞活動，包括聯同租戶設計具法式元素的獨家甜點供換領，以及與藝術家Bosman合作推出主題精品等。

由於奧運直播賽事凌晨展開，apm特別推出「醒神禮包」日夜賞，由7月26日至8月11日，The Point會員逢星期五至星期日消費滿任何金額，即可於指定時間換領冰凍無糖氣泡飲品；晚上7時後消費滿500元，更可換領熬夜醒神包，內有護膚品、無糖飲品、護髮用品或有機花茶等，總值逾200元。

柏蔚森I超額20倍 明日首輪賣

【大公報訊】新世界（00017）夥遠展（00035）的啟德跑道柏蔚森I市場反應理想，截至昨日累收逾4100票，超額近20倍，今午截票。

新世界公布，柏蔚森I截至昨晚7時，項目累收逾4100票，按首輪以價單形式發售的198伙計，超額認購近20倍，21人爭一伙，今午截票，周六（13日）即場抽籤發售。

新世界營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展部總經理何家欣指，該盤準買家表示項目網上入票流程非常流暢，並透露集團自家創新研發，把高科技引入網上入票系統，以處理龐大的網上登記，令其入票流程更有效率及具彈性，方便身處不同地方的準買家入票，省時之餘更環保，為一手樓買家提供更方便快捷及貼心的置業體驗。