

租盤供不應求 加租反價照獲承接

藍天海岸貴舊約22% 亮賢居三房搶至3.1萬

租務熾熱 住宅租盤持續供不應求，刺激租金狂升，與樓價走勢天與地。東涌藍天海岸一個兩房戶以月租1.83萬元租出，較舊租勁升22%；大角咀亮賢居一個三房單位原放租2.9萬元，業主反價2000元或7%，最新以3.1萬元租出。另外，多個入伙新盤錄得租務成交，其中啟德跑道區的天瀧及DOUBLE COAST I，受惠區內綠色系統擬增加一個車站帶挈，連環錄得預租個案。

大公報記者 梁穎賢

中原地產副分區營業經理曹嘉華表示，租賃需求有增無減，推動租金持續向上。藍天海岸2座低層H室兩房戶，實用面積561方呎，原先叫租1.9萬元，議價後減700元，以1.83萬元租出，呎租32.6元，較上一份租約月租1.5萬元上升22%。租客為白領人士，於中環上班，看中東涌環境舒適兼交通方便，最重要是租金比市區便宜，所以搬入。業主於2006年以182.5萬元購入單位，現租金回報高達12厘。

香港置業分行市務經理（銷售）鄭偉源表示，亮賢居中層E室，實用面積839方呎，三房連工人房間隔。最初以2.9萬元放租，約3個月後獲同區客問盤，業主見租盤搶手於是反價，最終以3.1萬元租出，呎租36.9元。據了解，租客為夫婦，看中單位剛新裝修，睇樓兩次後決定承租。資料顯示，業主2009年8月以669.5萬元購入單位，回報約5.6厘。

天瀧三房租8萬 回報2厘

入伙盤陸續錄得租賃成交，供應重鎮的啟德區不乏支持。市場消息指，天瀧本月錄兩宗租務個案，當中8座中層B室，實用面積1298方呎，三房套連工作間，以月租8萬元租出，呎租61.6元。資料顯示，業主去年4月購入價4765萬元，租金回報2.01厘。另一租務成交為8座中層B室，面積及開則一樣，月租7.3萬元，呎租56.2元。業主去年4月購入價4771萬元，租金回報1.8厘。

鄰近的DOUBLE COAST I亦錄得兩宗租務個案，包括3座中層H室一房套單位，實用面積324方呎，月租1.7萬元，呎租52.5元。業主於今年1月以572.7萬元購入單位後隨即放租，現租金回報3.6厘。另一成交為3座低層H室，面積及間隔相同，月租1.63萬元，呎租50.3元。業主去年12月購入價548.9萬元，租金回報約3.6厘。

凱柏峰快交樓 首錄預租

接近交樓的日出康城凱柏峰I錄得首宗預租。美聯物業高級分區營業經理黃富國表示，該盤1A座中層E室，實用面積455方呎，兩房間隔，一個半月前叫租2萬元，獲區內家庭客探盤，見屋苑臨近入伙決定轉租，議價1000元，以月租1.9萬元承租，呎租41.8元。業主於2022年9月以854.9萬元一手購入，持貨3年，現租出可享約2.7厘租金回報。

近年租金表現強勁，差估署公布2025至2026財政年度應課差餉租值資料，整體私人住宅應課差餉租值平均按年上升5.8%，其中九龍區按年漲6.9%升幅最大，新界區升6.1%，港島區上揚約4.8%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，該行統計2月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租約37.81元，按月升0.4%，按年更升6.15%。相信第二季租務旺季臨近，租金將有力進一步向上，屆時有望帶動租金回報率跟隨向上。



▲藍天海岸有兩房單位獲中環上班白領人士承租。



►亮賢居中層三房單位以3.1萬元租出。

新近住宅焦點租務成交

單位	實用面積（方呎）	月租（萬元）	呎租（元）	備註
東涌藍天海岸2座低層H室	561	1.83	32.6	較舊租約加22%
大角咀亮賢居中層E室	839	3.10	36.9	業主反價2000元租出
啟德DOUBLE COAST I 3座中層H室	324	1.70	52.5	業主享3.6厘回報
啟德天瀧8座中層B室	1298	8.00	61.6	租金回報2.01厘
日出康城凱柏峰I 1A座中層E室	455	1.90	41.8	租金回報2.7厘

新盤暢旺 上然次輪沽107伙

【大公報訊】上周六首度開賣近沽清的萬科香港大埔上然第1期，昨日常輪發售118伙，銷情保持理想，全日售出107伙，兩輪共賣330伙。截至昨日，本月一手市場成交逾1900宗，遠超上月逾1250宗的52%，全月成交直撲3000宗。

上然首輪開賣引入1「家」1計劃招徠奏效，內容是購買三房及四房大單位的買家，可以優惠價加購一伙開放式。由於該期數提供的28伙開放式戶型已於首輪盡推，故發展商推出改良方案，加購計劃擴展至一房及兩房以取代開放式單位，額外享100萬及160萬元的樓價折扣，若使用該計劃入市，一房折實價低至185.1萬元，呎價低至6150元起。

昨日開賣與首輪模式一樣，分為A及B兩組進行。A組買家於下午4時10分前陸續抵達，該組買家必須認購至少2伙。市場消息指，該組有22伙獲認購。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行有買家以1「家」1計劃，斥逾1200萬購入一個四房及一個一房單位。

散戶的B組緊接於下午5時半開始報到，到場準買家明顯較A組多，人龍排出售樓處大堂門外，一直向售樓處所在的長沙灣元州街延伸。

萬科：適時加推單位應市

截至晚上10時，上然共107伙已被揀選，連同上周六首輪售出223伙，項目累售330伙，佔價單可售單位近97%。萬科香港董事總經理周銘禧表示，將適時加推單位應市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於一手市場銷售理想，並出現樓市小陽春，料全月一手交投

有望錄得約3000宗及有望創一年新高。

其他新盤方面，新世界（00017）啟德柏蔚森售出第1座11樓A室，實用面積666方呎，三房一套連儲物室間隔，售價1469.8萬元，呎價22069元，創今年項目成交樓價及呎價新高。柏蔚森系列累售536伙，套現逾36.5億元。

投資者2020萬掃Coasto三伙

嘉里建設（00683）旗下元朗朗明天峰透過招標售出一個特色戶，單位為2座27樓C室頂層平台及天台，實用面積496方呎，平台175方呎、天台444方呎，屬兩房梗廚間隔，客廳相連平台，連一個車位以850.64萬元售出，呎價17150元，成交價及呎價創項目新高。該盤累售436伙，總成交金額逾18億元。

此外，宏安地產（01243）鴨脷洲Coasto昨獲一組買家斥2020.2萬元連掃3個兩房單位。該公司執行董事程德韻表示，上述3伙由同一組買家買入作投資。項目開賣一個月內累售70伙，佔全盤75%。



◀上然昨日常輪開賣，人龍由售樓處向元州街延伸。

世邦魏理仕倡商廈准改裝 提供宿位 改善空置率

【大公報訊】本港寫字樓市場持續供不應求及空置率高，加上經濟產業及工作模式不斷轉變，兼特區政府大力吸納優才專才及開拓教育產業，有研究報告指商廈業主應積極考慮將商廈改為包括住宿功能在內的多元用途物業，特區政府亦應放寬改裝規限，讓市場更靈活迎合未來市場所需。該報告估計，全港約有186幢甲級商廈適合改裝，可提供最多3.8萬個優才或學生住宿單位。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務執行董事兼主管馮慧詩表示，現時本港寫字樓空置率超過17%，預計至2030年前的空置樓面也維持1500萬方呎水平，以過往市場每年平均吸納160萬方呎計，最少要7年消化，偏高空置率情況料會持續。要解決此問題，兼且隨着市場對於集合生活、工作及社交於一身的商廈需求有增長，業主不妨考慮在商廈內提供住宿空間。

適合新興產業

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，現時特區政府對商廈及住用樓宇有不同的監管措

施及條例，商廈內住宿要面對在消防、採光及排水排污等更嚴格的監管要求。不過，面對傳統產業對寫字樓的需求增長持續放緩，新興產業（如教育、創科、醫療保健，及創意文化等）又需要有利於傳統的工作空間，與其商廈處長期高空置量，業主實應積極改變思維，為物業重新定位集工作、娛樂、休閒、零售甚至住宿等多元用途，既可迎合未來新興產業的需要，又可提高物業的內在回報率。同時，特區政府亦需因應市場需求的轉變，放寬規管限制，以及由跨部門工作小組統一加快處理商廈新營運模式的申請。

該行估計，本港共有186幢甲級寫字樓或適合改建為優才公寓或學生住宿用途，若將每幢大廈約三分之一樓面改為住宿用途，其餘用作以產業定位的商業用途，已可有約380萬方呎建築住宿面積，約可提供1.9萬至3.8萬個住宿單位。而適合提供住宿的乙級商廈，料也有約500萬方呎空間。陳錦平補充說，高空置率的非核心商業區及屬中小規模的商廈，更值得業主考慮改裝以提高投資回報率。

首兩月內地客買樓1364宗 升近46%

【大公報訊】特區政府引入優才及專才計劃，樓市回落到吸引水平，加上全面撤辣招，吸引不少內地人士購買港樓。中原地产數據顯示，今年首兩個月錄得買家姓名以「普通話拼音」的住宅成交約1364宗，按年上升近46%。

該行指出，今年首兩個月的私人住宅買家登記有5994宗，其中內地買家佔22.76%，比例已連續12個月超過兩成，涉及金額約124億元，較去年同期的935宗及101億元，分別上升約46%及23%。

啟德佔96宗最受歡迎

隨着啟德體育園落成，屬一手供應重鎮的啟德新區，近年已成為內地客買樓首選之一。今年首兩月，啟德錄96宗內地客入市個案，為

各區之冠，屯門掃管笏及黃竹坑（主要是黃竹坑站上蓋灣島南岸各樓盤）則分別錄89宗及77宗。若由特區政府去年初全面撤辣後，啟德區已累計錄得1545宗內地客入市個案，位列首位，佔比逾50%。

以樓價劃分，首兩月內地客購買5000萬元或以上的住宅共17宗，其中屯門臻譽一幢實用面積5210方呎的雙號屋，連雙車位成交價1.366億元，呎價2.34萬元，暫為今年最大宗金額的內地客入市個案。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，自特區政府去年2月撤辣至今，內地客入市買樓錄逾1.2萬宗，較撤辣前倍增，涉及總金額約1331億元，相信是撤辣及本港樓價過去3年多累跌逾25%，成為他們入市的誘因。

購買正面吊機招標公告

香港珠江倉碼有限公司招標採購全新的集裝箱正面吊一台，額定起重重量 45 噸，集裝箱堆碼層數為 5 層，自重約 70 噸。有意參加投標者請於 2025 年 3 月 27 日前聯繫林小姐，電話 00852-22393332、郵址 g-lam@chukong.com；梁先生，電話 00852-96375626，郵址：lyb@chukong.com 索取招標文件。

申請酒牌續期公告 Circle Bar

現特通告：歐陽立國其地址為九龍西洋菜街南 246 至 248 號永興隆大廈 1 字樓，現向酒牌局申請位於九龍西洋菜街南 246 至 248 號永興隆大廈 1 字樓 Circle Bar 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，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書收。

日期：2025 年 3 月 20 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Circle Bar

Notice is hereby given that AU-YEUNG, LAP KWOK AMOS of 1/F, Wing Hing Lung Building, 246-248 Sai Yeung Choi Street South, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Circle Bar situated at 1/F, Wing Hing Lung Building, 246-248 Sai Yeung Choi Street South, Kowloon 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20-3-2025

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THREE IDIOTS

Notice is hereby given that SINGH GURTAJ of SHOP A, G/F, BESTHING GARDEN, 35 CHEUNG NING STREET, TO KWA WAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THREE IDIOTS situated at SHOP A, G/F, BESTHING GARDEN, 35 CHEUNG NING STREET, TO KWA WAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20 March, 2025

申請酒牌續期公告 THREE IDIOTS

現特通告：星吉達其地址為九龍牛池灣長寧街35號康寧花園地下A舖，現向酒牌局申請位於九龍牛池灣長寧街35號康寧花園地下A舖THREE IDIOTS 的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書收。

日期： 2025年3月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 岱民彩雲店(1)

Notice is hereby given that HO, HOI YEE ANGELA of COOKED FOOD STALL NOS. 1, 2, 3 AND 4, COMMERCIAL BLOCK 2 (FORMING PART OF COMMERCIAL BLOCKS), CHOI WAN (I) ESTATE, 45 CLEAR WATER BAY ROAD, NGAU CHI WAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 岱民彩雲店(1) situated at COOKED FOOD STALL NOS. 1, 2, 3 AND 4, COMMERCIAL BLOCK 2 (FORMING PART OF COMMERCIAL BLOCKS), CHOI WAN (I) ESTATE, 45 CLEAR WATER BAY ROAD, NGAU CHI WAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20 March, 2025

申請酒牌續期公告 岱民彩雲店(1)

現特通告：何凱儀其地址為九龍牛池灣清水灣道45號彩雲(一)邨商業大樓二座 1、2、3 及 4 號熟食檔位，現向酒牌局申請位於九龍牛池灣清水灣道45號彩雲(一)邨商業大樓二座 1、2、3 及 4 號熟食檔位岱民彩雲店(1) 的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期： 2025年3月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 岱民彩雲店(2)

Notice is hereby given that LEUNG, FU WA of COOKED FOOD STALL NOS. 5 AND 6, COMMERCIAL BLOCK 2 (FORMING PART OF COMMERCIAL BLOCKS), CHOI WAN (I) ESTATE, 45 CLEAR WATER BAY ROAD, NGAU CHI WAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 岱民彩雲店(2) situated at COOKED FOOD STALL NOS. 5 AND 6, COMMERCIAL BLOCK 2 (FORMING PART OF COMMERCIAL BLOCKS), CHOI WAN (I) ESTATE, 45 CLEAR WATER BAY ROAD, NGAU CHI WAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20 March, 2025

申請酒牌續期公告 岱民彩雲店(2)

現特通告：梁富華其地址為九龍牛池灣清水灣道45號彩雲(一)邨商業大樓二座5及6號熟食檔位，現向酒牌局申請位於九龍牛池灣清水灣道45號彩雲(一)邨商業大樓二座5及6號熟食檔位岱民彩雲店(2) 的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期： 2025年3月20日