

供樓負擔降 租客入市搶買上車盤

元朗二手交投多20% 荃灣買賣逼百宗

供平過租

港元拆息狂瀉，H按實際按息險守2厘，供平過租誘因更大，細價樓頓成搶手貨。備受上車客歡迎的元朗區，本月二手交投量近90宗，有代理指該行客戶約15%屬「租轉買」；另一上車重鎮荃灣區二手買賣撲100宗，代理指該行接觸之租客睇樓量，比年初飆升5成，其中一對夫婦於4年前高價賣出東九龍自住單位後，一直租樓，新近決定趁低息及樓價低水重新「上車」，剛以429萬購入荃景花園連裝修單位。

大公報記者 林惠芳



最近租轉買入市成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	月供 (元)*	同類單位市值月租 (元)
元朗Grand YOHO第8座低層D室	534	718.8萬	13461	18750	18500
荃灣荃景花園1座高層D室	434	429萬	9885	11190	14500
牛頭角淘大花園O座極低層單位	356	410萬	11517	10695	15800
鴨洲海怡半島22座中高層B室	581	675萬	11618	17607	21000
葵涌葵芳閣3座低層F室	473	450萬	9514	11738	15500
元朗世宙3座低層J室	425	509萬	11976	13277	15800

*假設承造7成按揭、按息2.06厘及分30年還款計。

▲荃灣區本月二手成交撲100宗，按月增25%，其中荃景花園錄得租客重新「上車」。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，港元拆息近日大幅回落，降低業主供樓負擔，加上市況好轉，買家入市態度轉趨積極，元朗區本月累計錄得88宗二手買賣，較4月同期增加約20%。他指出，H按息率連日下調，加上租金持續上揚，加速租客置業步伐，該行最近接觸的睇樓客之中，佔約25至30%屬租樓人士。本月該行促成的買賣中，「租轉買」比例約有10至15%，較今年初增加5至6個百分點，劈價上車盤成為吸納目標。

Grand YOHO兩房售718萬

王勤學表示，最新一宗租轉買個案為元朗Grand YOHO第8座低層D室2房單位，實用面積534方呎，議價至718.8萬元沽出，實用呎價13461元。買家為區內租客，見按息回落，供款與租金相若，於是租轉買購入上址自住。原業主於2020年12月以876.96萬元一手買入單位，持貨約5年，賬面蝕158.2萬元，單位貶值約18%。

上車勝地荃灣區亦吸引租客進駐。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，與供樓息相關的1個月拆息狂瀉，供款利率低見約2厘水平，帶動荃灣區二手成交明顯轉旺，5月暫錄

近100宗，按月增加25%。

鍾家豪稱，該行本月接觸的睇樓客，有約3至4成希望轉租為買，較今年初大幅增加約50%。他續稱，新近有一對夫婦於4年前樓市高峰期賣出東九龍自住物業後，一直於該區租樓，最近見拆息大幅回落，樓價亦跌至合理水平，決定「棄租轉買」，剛吸納荃灣區一伙蝕讓筍盤，單位是荃景花園1座高層D室，原則2房，實用面積434方呎，原業主2018年2月以595萬購入，並斥資約60萬元全屋裝修，早前以438萬蝕放，最終獲該對夫婦議價至429萬承接，租樓4年成功重新「上車」，而原業主持貨7年，賬面蝕166萬元。

租客睇樓兩次即買淘大

九龍灣「上車三寶」之一的淘大花園亦錄租客入市，香港置業高級區域董事陳子麟表示，港元拆息進一步回落，加上租金上揚，促使租客轉租為買，淘大花園本月暫錄8宗買賣，其中O座極低層2房戶，實用面積356方呎，以410萬元沽出，實用呎價11517元。據悉，新買家是同區租客，因單位價錢相宜，加上租金及供樓成本相近，故睇樓2次即決定承接上述單位。

1個月拆息四連跌 低見0.76厘

【大公報訊】香港銀行同業拆息(HIBOR)持續下跌。昨日一個月拆息報0.76厘，連跌4個工作日，創2022年7月15日之後的新低。中銀香港個人金融產品部總經理周國昌表示，當前港元1至3個月拆息已從5月初逾4厘回落到2厘以下，預計未來數月拆息將維持2至3厘區間，之後走勢則要視乎港元需求及美國減息速度及幅度等多個因素而定。

周國昌預期，中低息環境將維持一段時間，而存款利率亦會圍繞2厘上下波動。他指，香港市場資金充裕，銀行缺乏動力以高成本吸存款。至於貸款市場方面，他表示，按揭利率隨拆息回落，但實際走勢需觀察美國下半年減息步伐，市場

普遍預期聯儲局9月啟動減息，全年或減息兩次。

按揭業務方面，他預計今年樓宇買賣宗數將溫和增長，一手盤繼續主導市場，但提醒買家需綜合考量利率波動、發展商推盤節奏及自身負擔能力。他續稱，中銀香港按揭市場佔比逾30%，領先同業，有信心今年保持領先位置，及按揭貸款餘額有所增長。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，以現時一般新造H按計劃「H+1.3厘」計算，昨日H按實際按息已跌至2.06厘，比封頂息率3.5厘減少1.44厘，供樓業主的利息開支可即時減低，對樓市有正面支持作用。以500萬貸款額，年期30年，

如以昨日H按按息2.06厘計算，每月供款為18631元，比起以封頂息率3.5厘計算，每月供款為22452元，每月供款可減少3821元或17%。

短期或下試0.5厘

曹德明認為，未來拆息走勢將視乎市場活動以及對於港元的需求，如銀行體系總結餘持續維持於千億港元水平以上，拆息短期內仍有機會反覆下試0.5厘或以下，並且徘徊於2厘以下水平。他續稱，雖然現時拆息處於低水平，惟要注意拆息容易受資本市場活動影響，波動較大，有意置業人士仍須定期觀察市場走勢。

粉嶺名都兩房426萬沽 9個月賺22%

【大公報訊】細價樓需求升，樓價回穩，陸續有業主短炒獲利，粉嶺名都有2房單位剛以426.8萬元沽出，原業主不足1年賬賺76.8萬元，單位升值逾2成。

美聯物業聯席區域經理葉容生表示，粉嶺名都5座低層F室2房單位，實用面積399方呎，剛獲用家以426.8萬元承接，實用呎價10697元。據悉，原業主2024年8月以350萬元購入單位，原本打算用作自

住，近期見市況轉好，單位有利潤空間，遂叫價438萬元放盤，最終議價至426.8萬元成交，持貨約9個月，賬面獲利76.8萬元，物業升值約22%。

惟個別高峰期入市的業主尚未返家鄉。消息指，馬鞍山新港城A座高層6室，實用面積348方呎，望山景，成交價448萬元，原業主2022年1月以628萬購入單位，賬面貶值180萬元，單位樓價逾3年蒸發28.7%。



22 ▲粉嶺名都有2房不足1年炒賣

天寰複式月租15.45萬創新高

【大公報訊】外來人才及內地生租客持續抵港，為住屋帶來強勁需求，不乏新晉屋苑的啟德新區，本月租賃成交逾80宗，按月增逾4成，其中天寰有複式單位以月租15.45萬元租出，創屋苑入伙逾6年新高。

消息指，天寰天海匯2座頂層一個複式單位，實用面積達2399方呎，剛以月租15.45萬元租出，創屋苑租金新高，實用呎租64.4元，業主於2022年初以9883.9萬一手買入，租金回報約1.9厘。天寰本月暫錄5宗租賃

成交。

此外，中原地產分區營業經理葉津榮表示，租盤供應短缺，大部分單位甫放租即獲承接，屯門NOVO LAND 1A期Elverum 2座高層A1室，實用面積701方呎，屬3房套房間隔，月租叫價2.3萬元，於零議價下迅速租出，較去年上一份租約月租2.12萬元升8.5%。

葉津榮指，租客為家庭客，業主於2022年以968.79萬元一手買入單位，租金回報約2.9厘。

大圍新盤加推24伙 410萬入場

【大公報訊】拆息再創新低，新盤抓緊好消息加快推盤步伐。永泰(00369)夥萬科的大圍UNI Residence，加推24伙應市，折實平均呎價15936元，較首批賣貴近3%。

據UNI Residence加推價單顯示，該24伙實用面積286至394方呎，折實410.8萬至687.6萬元，折實呎價14364至17543元，折實平均呎價15936元。該盤兩張價單共推出74伙，消息指已錄得足額認購。

激晨日內公布招標詳情

此外，新世界(00017)夥拍麗新發展(00488)、帝國及資本策略(00497)合資的黃竹坑激晨，預告24小時內公布首批招標單位詳情。新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，激晨首批推出不少於90伙，主打三及四房大宅，定位參考山頂及南區超級豪宅，面積最大的5房複式戶有機會納入首份銷售安排，該單位已接獲不少查詢，以本地富豪為主。該公司項目管理部項目管理主管陳志偉稱，第1A座41樓及42

樓P2複式單位，實用面積3120方呎，不但是該盤面積最大單位，同樣大絕港島南岸，5房5套連工人房及洗手間設計，另有932方呎平台及泳池。

人氣盤新地(00016)西貢西沙SIERRA SEA 1B期周六壓軸一擊將於今晚(22日)截票。新地代理執行董事陳漢麟表示，項目買家長線投資客佔約三成，隨着銀行定存息率回報不及實樓收租，料周六的投資客比例料會進一步攀升，對當日銷售充滿

信心。

住客會所設施多達168項，其中屬新盤少見的有機農莊，以「Farm To Table」及「Sea To Table」概念，從農場及漁獲產地直送新鮮食材，不時邀請包括帝苑酒店的星級廚師，為住戶打造私廚晚宴系列。

有新盤餘貨大劈價求清盤。麗展旗下元朗尚柏最後3伙特色戶，劈價逾18%至34%。其中地下花園A室減幅最勁，實用面積494方呎，連760方呎花園，價單定價由原價804.6萬元減至530.5萬元，呎價由16287元減至10735元，減幅高達34%。

信置(00083)夥拍中電(00002)合資的何文田加多利山St. George's Mansions，最新沽出1座19樓B單位，實用面積1841方呎，成交價8800萬元，呎價4.78萬元。項目近月售出13伙，不少由大家族大手買入，亦不乏看好該區租金回報投資者。據市場消息，當中11伙為3房或以上大戶型，每伙平均售價逾7400萬元。項目累售121伙，總套現逾100億元。



▲何家欣(左)及陳志偉公布，激晨24小時內公布首份招標銷售安排。

永倫6116萬放售遠東金融中心 7年貶逾六成

【大公報訊】繼紀惠集團近期以低價沽售遠東金融中心全層物業後，近年不斷減磅的永倫集團及有關人士，最新也大幅蝕讓放售其所持該廈一個單位，意向呎價只約2.2萬元，較其約7年前的購入價貶值逾6成。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，今次放售的單位為遠東金融中心47樓01室，建築面積約2780方呎，物業交易形式出售，業主的意向呎價約2.2萬元，

即約值6116萬元。他認為，參考近期該廈錄得的多宗成交，反映價格調整後，市場需求已見回升，單位交吉交易，適合自用買家購置。

資料顯示，該單位是永倫集團倫氏家族透過旗下公司茂盛控股(00022)所持有，於2018年中公布斥1.65億元購入，呎價約達59350元，以現時放售意向價計，即單位在7年間賬面大幅貶值約63%。而月前紀惠集團以1.98億元售出該廈39樓全層，呎價只

約1.8萬元。

在本港工商市道沉寂多年，價值大減下，包括永倫集團在內的投資者，正不斷拋售物業。永倫最近已先後蝕讓沽出多個物業，如屯門仁政街慎成大廈1至3樓，及北角書局街國賓大廈2至3樓，成交價各約1.18億元及1.07億元，賬蝕均逾6成。另還有多個物業正在市場蝕讓放售，包括中環皇后大道中9號高層單位，及灣仔永倫立方全幢商廈等。

申請酒牌續期公告

楊記麻辣魚館(荃灣店)

現特通告：陳詩偉其地址為新界荃灣繁地坊62號地下C舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣繁地坊62號地下C舖 楊記麻辣魚館(荃灣店)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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年5月22日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

YEUNG KEE SPICY FISH RESTAURANT(TSUI WAN)

Notice is hereby given that CHAN SZE WAI of Shop C, G/F, 62 Hau Tei Square, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of YEUNG KEE SPICY FISH RESTAURANT (TSUI WAN) situated at Shop C, G/F, 62 Hau Tei Square, Tsuen Wan, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds thereof, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 22 May 2025

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

有鑊氣·酸菜魚

Notice is hereby given that CHUNG, KING NAM of G/F, 174 YEE KUK STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 有鑊氣·酸菜魚 situated at G/F, 174 YEE KUK STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds thereof, 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: 22 May, 2025

申請酒牌續期公告

有鑊氣·酸菜魚

現特通告：鍾景南其地址為九龍深水埗醫局街174號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗醫局街174號地下有鑊氣·酸菜魚的酒牌續期。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5月22日