

住宅租賃熾 南豐新邨三房租金飆15%

暑假租務旺季將至 海之戀兩房月租攀至2.4萬

搶盤高峰

暑假租務旺季將至，為免缺盤，內地生及專才紛紛趕高峰期前租樓，帶動多區租賃成交急增，租金明顯攀升，備受中產青睞的鯽魚涌區，上月租賃急增約六成，其中南豐新邨低層三房單位月租達2.3萬元，較同層三房戶今年1月租金飆升15%；荃灣區租賃交投亦旺，區內新晉屋苑海之戀兩房戶月租攀至2.4萬元，較2年前舊租反彈14%。

大公報記者 林惠芳

鯽魚涌一帶大型屋苑鄰近港島東商圈，向來備受中產及附近上班族歡迎，區內代理指，今年5月份鯽魚涌區共錄66宗住宅租賃成交（包括康怡一帶），對比今年4月逾40宗急增約六成。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，踏入6月份，鯽魚涌區租賃持續暢旺，本月首4天已錄至少10宗租賃成交，其中南豐新邨佔5宗或50%，由於該屋苑三房單位租盤十分搶手，租金錄明顯升幅，新近第1座極低層H室三房戶，實用面積570方呎，剛以月租2.3萬元租出，實用呎租40.4元；對比同層A室同面積單位，今年1月僅以2萬元租出，同類戶型租金於不足半年內搶貴15%。據悉，上址H室業主於去年6月以569.5萬買入單位，現以2.3萬元租出，即享租金回報逾4.8厘，屬理想水平。

愉景新城租金5年漲三成

中原地產高級分區營業經理林恩信表示，荃灣區5月共錄165宗住宅租賃成交，大型臨海屋苑海之戀5月共錄28宗租賃，按月大增65%，該屋苑9座中層D室兩房單位，實用面積508方呎，獲新租客以月租2.4萬元承租，實用呎租47.2元，較2023年舊租金2.1萬元上升逾14%。由於市場租盤短缺，加上區內兩房單位供應少、需求大，故該類單位租金升勢將更為顯著。上址業主於2017年5月以781萬元買入單位，租金回報約3.7厘。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，荃灣指標屋苑愉景新城租金亦水漲船高，例如10座低層G室兩房

戶，實用面積493方呎，上月以1.7萬元租出，實用呎租34.5元，對比該單位2022年6月舊租金1.48萬元，3年升幅近15%；同屋苑6座高層E室三房戶，實用面積610方呎，最近以2.225萬元租出，較5年前舊租1.7萬元，累計升幅達30.9%。

元朗區租賃需求持續上升，中原地产副區域營業經理王勤學稱，元朗區於5月份共錄230宗租賃成交，較4月170宗急增28%，踏入6月，區內朗城滙速錄2宗租賃，包括2座高層E室兩房戶，實用面積489方呎，獲教師以1.88萬元承租，實用呎租38.4元，業主於2019年以868.87萬元一手購入，租金回報約2.6厘；另一宗為1座中層F室兩房單位，實用面積533方呎，以月租1.85萬元租出，實用呎租34.7元。

啟德新區上月租賃增四成

中原地产分行經理施蒂文表示，啟德新區上月合共錄145宗租賃成交，按月升四成，其中啟德1號佔8宗，平均實用呎租49元，最新租賃為2座高層D室一房單位，實用面積367方呎，以1.95萬元租出，實用呎租53元。據了解，業主於2016年9月以615.6萬元購入單位，租金回報約3.8厘，回報屬理想水平。

租盤短缺，零議價承租個案湧現。中原地产高級分區營業經理黃達雄表示，大埔廣場1座中層D室兩房單位，實用面積372方呎，業主叫租1.3萬元，獲同家庭租客零議價租住，實用呎租34.9元。據了解，業主於2020年以500萬元買入單位，享約3.1厘回報。



▲海之戀5月錄28宗租賃按月大增65%。



▲鯽魚涌南豐新邨本月首4天已連錄5宗租賃。

最新租賃成交比較				
屋苑	實用面積(方呎)	戶型	月租(元)	對比
鯽魚涌南豐新邨1座極低層H室	570	三房	2.3萬	比同層A室同呎戶1月租金貴15%
荃灣海之戀9座中層D室	508	兩房	2.4萬	比2023年舊租金上升14%
荃灣愉景新城10座低層G室	493	兩房	1.7萬	比2022年舊租金升15%
荃灣愉景新城6座高層E室	610	三房	2.225萬	比5年前舊租升31%
沙田第一城41座低層E室	284	兩房	1.68萬	比同類單位1年前月租高22%
啟德嘉峯匯1A座中層G室	459	兩房	2.45萬	比同類單位上月租金高7.5%

大公報記者整理

玫瑰園洋房8198萬沽 持7年輸52%

【大公報訊】拆息回落，豪宅交投開始加快，有「收租王」之稱的永倫集團再沽貨，集團或相關人士持有的大潭紅山道88號玫瑰園單號洋房，最近以8198萬元易手，實用呎2.47萬元，市傳永倫集團7年前「買殼」以1.7億元購入，料賬面勁蝕逾8800萬元，為豪宅市場近月最大宗蝕讓。

據資料顯示，玫瑰園單號屋，實用面積3314方呎，採4房間隔，新近登記以8198萬元易手，實呎

24737元，較阿里巴巴（09988）合夥人、螞蟻集團執行副總裁邵曉鋒或相關人士今年3月購入的同面積洋房造價7800萬元，高出逾5%。

市場指出，是次易手的單號洋房，為永倫集團創辦人倫志炎兒子、集團主席倫耀基等於2018年透過「買殼」形式購入，有傳當年成交價達1.7億元，倘屬實，原業主持貨7年賬面勁蝕8802萬元，蝕幅51.8%，且為山頂豪宅MOUNT NICHOLSON D座低層戶今年4月

賬蝕逾1.4億元賣出後，近月豪宅市場最大宗損手個案。

瑰麗新村低層連車位售1688萬

老牌豪宅亦錄交易，消息指出，九龍塘瑰麗新村4座低層B室，實用面積1271方呎，剛連車位以1688萬元成交，實用呎價13280元。而何文田常康園低層E室，實用面積1496方呎，連車位售1400萬元，實呎9358元，比中低層E室1年前成交呎價低約17%。

新屯門中心兩房 9個月炒貴60萬

【大公報訊】樓市交投回暖，帶挈撈底業主短炒獲利甚豐，新屯門中心有兩房單位剛以400萬元易手，投資者持貨約9個月，賬面速賺60萬元，單位炒貴17.6%。

凱滙兩房4年貶值32%

市場消息指出，新屯門中心9座中層F室，實用面積455方呎，投資者去年9月以340萬元買入，並以1.35萬元租出，即享約4.8厘回報，並以420萬元放盤，雖然單位連租約，無樓睇，但仍獲用家以400萬元承接，實呎8791元，原業主持貨只有約9個月，賬面獲利60萬元，賺幅17.6%。

不過，高價入市的業主仍未擺脫蝕讓命運。利嘉閣地產聯席市務董事林靖義稱，觀塘凱滙3座低層J室兩房單位，實用面積499方呎，獲外區客以785萬元承接，實用呎價15731元。原業主於2021年以1159萬元一手購入單位，持貨4年賬蝕374萬元或32.2%。

中原地产高級分行經理關偉豪表示，將軍澳日出康城8期SEA TO SKY第1座低層B室套3房戶，實用面積743方呎，享臨海景，獲買家以978萬元承接，實用呎價13163元，原業主於2020年7月以1219.5萬元購入單位，持貨近5年，賬面蝕241.5萬元離場。

美聯物業首席聯席區域經理樊志

聰表示，青衣瀝景灣7座中層D室套三房戶，實用面積682方呎，享海景，原業主於2022年7月斥1148萬元購入，並花逾百萬豪裝，直至5月底推出放盤，叫價988萬元，吸引3組客洽購，最終獲分支家庭以969萬元承接，實用呎價14208元，低市價約一成，單位不足3年貶值179萬元或15.6%。

將軍澳新樓The Parkside亦錄損手，美聯物業高級分區營業經理黃麗貞表示，該物業第2A座中層B室一房戶，實用面積398方呎，放盤約4個月，累計劈價逾一成，終以610萬元易手，實用呎價15327元。原業主於2019年7月購入，賬蝕125萬元。

薄扶林保育大宅 全盤售罄套逾9.7億

【大公報訊】豪宅交投越趨活躍。已故前首席大法官楊鐵樑岳父譚雅士家族持有，位處港島薄扶林含有保育元素的Jessville Tower，最後1伙四房剛經招標連車位售逾3028萬元，全盤32伙銷售畫上句號，套現逾9.72億元。

上述剛透過招標售出的單位為14樓B室，實用面積1358方呎，四房設計，連車位成交價3028.34萬元，呎價2.23



▲Jessville全盤32伙售罄，套現逾9.7億元。

萬元，成交期90日。

Jessville項目分兩層高的古堡Jessville Manor及一幢分層大廈的Jessville Tower。共提供32伙單位，Jessville Manor佔4伙，涵蓋三房及四房間隔，實用面積由1358至2960方呎，全盤最大單位是古堡的1樓B室，實用面積2960方呎，外接438方呎的露台。其餘28伙位於Jessville Tower，每層2伙，實用面積分別1431及1358方呎。

一手成交紀錄冊顯示，該項目於去年1月錄得首宗成交，全盤32個單位經歷不足一年半沽清，套現逾9.7億元。而Jessville Manor的4伙大宅，由恒基創辦人李兆基女婿鄭啟文以2.07億元買入。

赤柱豪宅2551呎戶 下周招標

另邊廂，建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，旗下赤柱ONE STANLEY剛上載全新銷售安排，第9座2樓及3樓D單位天際複式大宅，將於下周一起推出招標，單位四房四套間隔，實用面積2551方呎，備有1089方呎天台、儲物間及內置升降機等。

激晨日內開價 周末開放兩房示位

【大公報訊】新世界發展（00017）夥資策（00497）、麗新（00488）及帝國等合資的黃竹坑激晨，開價進入倒數，發展商鐵定24小時內開價，意味價單銷售駛入大直路。

新世界發展營業及市務部總監何家欣確認，激晨首張價單落實24小時內揭盅，首批不少於91伙，除主力推出兩房戶，為順應民意包含少量位處中高層的三房及四房戶。有個別已經招標入市的買家，有意採用提名計劃再添食多1伙作收租投資，部分準客戶亦表達意欲購買多於1伙的興趣，發展商亦樂意配合預留大手揀樓時段。

招標累沽28伙

何家欣補充，該盤於開價後，兩房示範單位鐵定周末正式對外開放。至於本港5間銀行已落實為激晨買家提



▲何家欣（左）指，激晨24小時內開價。旁為新世界發展項目管理部項目總監王偉強。

供按揭，包括滙豐銀行、恒生銀行、中銀香港、工銀亞洲及東亞銀行等。其他大型銀行的按揭合作計劃亦即將陸續公布。

此外，該盤會所連園林面積逾7.2萬方呎，提供32項設施，當中項目園林總面積約5萬方呎，室外設有長約50米泳池，屬港島南岸中最大。

該盤招標部分陸續有成交，昨日

售出第1B座32樓P2單位，實用面積1559方呎，四房兩套連工作間及洗手間設計，連同一個車位售6220.38萬元，呎價39900元。項目連續5日截標均有成交，累計售出28伙面向深水灣大宅，套現近15.5億元，每伙平均成交價逾5500萬元，平均呎價近3.9萬元。

海盈山售15伙套2億

激晨開價前夕，嘉里（00683）夥信置（00083）及太古地產（01972）等合作的毗鄰海盈山，早前劈價並於昨日進行全新輪銷售，即日售出15伙，套現近2億元。

該盤昨日以價單形式售出14伙，清一色為實用面積582方呎的兩房梗廚戶型。另經招標售出1伙高層三房一套連工作間戶型，實用面積915方呎，成交價3180萬元，呎價約34754元。項目累售246伙，總成交金額逾36億元。