

# 外來人才湧港 豪宅租賃市場火熱

## 中半山5房巨宅30萬租出 呎租超百元屋苑新高

### 水漲船高

外來人才持續

抵港，帶動本港豪宅租金水漲船高，位於中半山及何文田兩個新晉豪宅屋苑，近日租金連環搶破頂，中半山波老道21號一個罕有5房巨宅剛獲外籍客以30萬元承租，實用呎租突破100元，雙雙創屋苑新高。另外，何文田ST. GEORGE'S MANSIONS呎租攀升至96元，同屬歷史新高水平。

大公報記者 林惠芳



中半山波老道21號有5房單位獲外籍客以破頂價承租。

### 今年豪宅破頂價租賃個案

單位	實用面積 (平方呎)	月租 (元)	實用呎租 (元)	租客	備註
中半山 8 Kennedy Terrace 頂層複式戶	3621	40萬	110.5	銀行外籍員工	租金及呎租創屋苑新高
中半山波老道21號高層1室	2886	30萬	104	外籍客	租金及呎租創屋苑新高
何文田ST. GEORGE'S MANSIONS第2座中低層A室	1870	18萬	96.3	—	呎租創屋苑新高
跑馬地One Jardine's Lookout高層C室	1175	7.5萬	63.8	—	租金創屋苑新高

大公報記者整理

樓齡約7年的波老道21號豪宅，新近錄得今年首宗租賃成交，單位屬高層1室，實用面積2886方呎，採5房雙套間隔，外望開揚城市景觀及海景。單位於2022年8月首次租出，當時月租23萬元，實用呎租近80元。直至去年租約屆滿後，業主將單位推出市場放租，去年11月租金叫價32萬元，經過逾半年時間，單位終於議價至30萬元租出，實用呎租近104元，無論金額或呎租均創屋苑歷史新高。新租客為外籍人士，鍾情單位簇新，兼屬傳統豪宅地段，加上項目5房戶型罕有，所以不惜以高價承租。

### 租金較2年前增加三成

值得留意，上述單位2年前舊租23萬元，今次以30萬元租出，月租上調7萬元，大幅加租達30.4%。據悉，單位業主為YAN HONGYAN，於2021年6月以連2個單位以逾2.385億元一手購入，當年呎價近8.1萬元，雖然現以破頂價租出，惟租金回報僅1.5厘。消息指，YAN HONGYAN早於2021年3月以3.7737億元購入該屋苑1期高層6室天池屋，同年6月把物業以內部轉讓形式售給邱明靜(QIU MINGJING)，後者為神秘富豪，預計兩人是關連人士。

波老道21號入伙迄今暫錄10宗租賃，單位實用面積2096至2886方呎，月租由15.8萬至30萬元不等，最平呎租為低層7號室，實用面積2176方呎，早於2022年10月以16萬元租出，實用呎租73.5元，相近呎數的單位最新租賃於去年7月錄得，實用呎租已攀上75.4元。

### 何文田豪宅月租18萬

業界分析指，特區政府近年積極搶人才，大批海外及內地專才來港，為住屋帶來龐大需求，不少內地企業高管選擇租樓，需求由中價豪宅蔓延至超級豪宅，尤新晉超級豪宅租盤受捧。

除了波老道21號外，何文田豪宅租金亦搶至破頂。消息指，何文田ST. GEORGE'S MANSIONS第2座中低層A室，實用面積1870方呎，屬3房戶型，本月初以18萬元租出，實用呎租96.3元，創屋苑入伙3年新高。業主於2022年以8000萬元一手入市，租金回報2.7厘。該屋苑對上呎租最貴紀錄為1座高層A室，實用面積2142方呎，於2023年11月以每月20萬元租出，實用呎租93.4元，今次把舊紀錄推高3.1%。

## 平價筍盤主導 二手樓價微跌

【大公報訊】發展商持續低價推盤散貨，加上二手成交以劈價盤主導，令樓價反覆偏軟，中原城市領先指數CCL最新報135.57點，按周微跌0.01%，今年累跌1.5%，中原分析指，今年第二季CCL目標維持133點，潛在跌幅約1.9%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映5月19日至5月25日時市況，期間H按實際按息跌穿2厘，拆息回落，新盤熱賣等正面消息刺激，樓市氣氛改善，買家入市意欲回升，二手交投略有增加，不過，中美貿

易談判進展仍需觀察，發展商繼續以低價策略推盤，加上二手成交多為平價筍盤，短期樓價仍然反覆偏軟。

### 新界西連升兩周共1.81%

綜觀八大指數，以港島區二手樓價指數跌幅最大，單周挫0.97%至133.4點，今年暫跌3.73%，跑輸大市。新界東二手指數報150.79點，按周跌0.85%。反觀，九龍二手樓價指數按周升0.69%至134點，結束三周連跌；新界西指數報125.98點，按周升0.95%，連升兩周共1.81%。

CCL今年暫跌1.5%，較2021年8月191.34點歷史高位跌29.15%，處於逾8年半低位未變。主要反映豪宅屋苑走勢的大型單位指數，本周報135.89點，按周跌0.42%，指數創2016年8月底後的逾8年半新低，今年累跌3.52%；中小型單位指數今年暫跌1.09%。

▲中原城市領先指數CCL最新報135.57點，按周微跌0.01%。



## 美資金融企3000萬租新海濱商廈 恒地：展現香港金融中心競爭力

【大公報訊】恒地(00012)宣布旗下子公司與簡街資本(Jane Street)簽訂租約，其成為集團最新中環新海濱旗艦項目的首個租戶。恒地主席李家誠表示，非常歡迎Jane Street成為中環新海濱旗艦項目的首個租戶。恒地作為在香港扎根深厚的企業，一直銳意發展香港核心區域，Jane Street的進駐充分證明香港為具有全球競爭力的國際金融中心。

### 承租22.3萬呎 中環最新紀錄

據了解，Jane Street將租用中環新海濱旗艦項目第一期六層，樓面面積共合逾22.3萬平方呎，佔第一期辦公室大樓及附屬樓面面積逾70%，物業預計在2027年初交付Jane Street使用。此項交易創下中環核心商業區數十年來最大宗單一辦公室租賃紀錄。據恒地通告透露，有關租賃每呎月租達137元(不包括管理費、空調

費、政府差餉、其他服務費及支出)，租賃年期為5年，自2028年起生效，設續租權，可續租4年。若果以涉及樓面22.3萬平方呎計算，相當於月租3061萬元。

Jane Street為一家總部位於美國紐約市的投資管理公司，提供交易所買賣基金(ETF)、股票、期貨、商品、期權、債券及外匯等多元化金融產品，現於紐約、倫敦、香港、阿姆斯特丹及新加坡設有辦事處，在全球逾45個國家、200多個電子交易所及其

他交易平台參與市場交易。

中環新海濱旗艦項目總樓面面積逾160萬平方呎，項目除了重塑維港天際線，亦會更進一步提升中環成為兼具創新與活力的國際地標。整個項目全長約400米，涵蓋70萬平方呎的甲級辦公室及附屬面積，提供中環最大的單層辦公室面積，以及逾90萬平方呎的零售面積，包括首個百老匯式大劇院。設計以人為本，以「橋」為基礎理念，加強中環區內以及與周邊社區的連繫性，並構建大型公共綠化空間，促進城市與自然、商業與文化的融合。此外，三號用地設有逾30萬平方呎的開放式公共綠化空間，包括位於頂樓的大型空中花園供市民享用。項目分兩期發展，第一期預計於2026年第四季竣工，第二期則計劃於2032年完成。

▲恒地中環新海濱旗艦項目第一期預計於明年第四季竣工。



## 激晨獲31.6倍超購 138伙今日揀樓

【大公報訊】新世界發展(00017)夥拍帝國集團、資策(00497)、麗新發展(00488)合資的黃竹坑激晨，昨日截票，據悉截收逾4500票，相對今日以價單發售的138伙，超額31.6倍。

今日分4個組別揀樓。最先的為X組，即招標買家提名組別，合資格買家有兩個提名權，每個提名權可買1伙；S組最少購買2伙指定單位，或3至8伙；A組可購最少1伙指定單位，或2至4伙；B組可購1至2伙。計及上述新盤，本周末兩日共10個項目涉233伙發售，其中185伙於今日應市，包括恒地(00012)啟德THE HENLEY系列28伙、信置(00083)夥會地牽頭的西南九龍維港匯III推售4伙等，主要供應仍來自激晨。

此外，激晨昨日再經招標售出4伙，成交價由2500萬至3083.6萬

元，呎價由29070至33300元，單日套現逾1.1億元。售價及呎價最高為第1B座27樓P1單位，實用面積926方呎，3房1套連工人房及洗手間設計。該盤透過招標共售48伙大宅，套現逾22.5億元，每伙平均成交價近4700萬元，平均呎價約3.7萬元，共錄6組大手富豪客。

### 上月錄21442伙貨尾 創一年低

據美聯物業研究資料顯示，截至5月底全港累積貨尾量錄約21442個單位，較4月份約22173伙減少約3.3%，並創一年新低。該行首席分析師劉嘉輝指出，5月份累積貨尾下跌，主要是月內交投急勁，錄近2300宗一手成交，按月急增逾1倍；同期推出全新盤的單位總數低於成交量，在「出多入少」之下，令累積貨尾按月下

跌。雖然如此，但累積貨尾量已連續22個月企穩逾2萬伙水平。由於現時仍

有大量貨尾供應，相信發展商將持續積極去庫存。



▲激晨今日以價單發售的138伙，昨日截收4500票。

## 十大屋苑交投旺 海怡及映灣園翻倍

【大公報訊】樓市在本港拆息下帶帶動下交投轉趨活躍，十大二手屋苑本月至今暫錄78宗成交，其中鴨洲海怡半島及東涌映灣園更是倍增。

據美聯物業統計，截至昨日，十大屋苑本月暫錄成交量較上月同期增約2.6%，其中海怡半島(錄7宗成交)的增幅最大，約達1.33倍。映灣園也暫錄6宗，按月增1倍。成交量最多的天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，分別錄得18宗及11宗交易，按月增約20%及83%。

不過，據香港置業統計，十大屋苑在今年首5個月的土地註冊登記量共有1085宗，按年跌約12.3%。該行研究部董事王品弟表示，十大屋苑中，有8個屋苑錄得按年下跌，其中跌幅較大的觀塘麗港城錄69宗，較去年同期的95宗減少約27.4%；嘉湖山莊錄176宗註冊，較去年同期的224宗減少約

21.4%；沙田第一城錄110宗註冊，較去年同期的137宗減少約19.7%。至於鰂魚涌太古城，則有167宗註冊，較去年同期的154宗增加約8.4%；新都城錄75宗註冊，較去年同期的68宗增加約10.3%。



▲鴨洲海怡半島本月暫錄7宗成交，按月增1.33倍。

### 嘉湖周末預約睇樓增12%

此外，中原地產統計的十大屋苑，於本周末(今明兩日)共錄453組客預約睇樓量，按周下跌3.2%，其中跌幅較大是鰂魚涌康怡花園及紅磡黃埔花園，均錄30組客及下跌25%。而預約量最多是嘉湖山莊，本周末預約睇樓量為90組，增幅達12.5%。該行副區域營業董事伍耀祖透露，隨著該屋苑平盤陸續被消化，平均放盤叫價亦輕微上升至每呎約8900元，按周升約1.1%。此外，該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近月拆息持續向下，市民供樓負擔減輕，入市意欲明顯增強，並加快入市步伐，令整體樓市氣氛比前兩月明顯回暖，用家入市尤為積極。目前樓市仍以一手市場主導，二手市場交投未及一手活躍，屬高位橫行格局。

## 中原利嘉閣：不再銷售緹岸

【大公報訊】原由恒大地產發展的屯門恒大·瑤瓏灣，早年被爆拖欠地產代理佣金，先後遭多間本地地產代理商入稟追討。樓盤已改由旗下福彩發展接管，並改名緹岸，惟拖欠的佣金繼續「走數」。

中原地產昨日發出聲明，指自2019年發展商委託中原地產銷售瑤瓏灣單位，至今仍拖欠中原地產超過460個單位逾1億元佣金，中原已向高等法院申請簡易判決，將於今年7月7日進行聆訊。利嘉閣地產亦表示，發展商至今仍未拖欠該行超過154個單位的佣金，總數逾3000萬元。該行已通過法律途徑，向發展商發出告票追討佣金。

就上述法律程序，中原及利嘉閣均表明，不排除進一步考慮就有關樓盤(現時已易名為緹岸)銷售向法院申請禁制令，以保障其佣金權益。兩行亦已發出通告，指示同事不應繼續為上述樓盤進行銷售。同時須提醒客戶如購買上述項目需承擔的風險。

美聯物業發言人則表示，鑒於該公司於2021年底應收之恒大·瑤瓏灣代理佣金，至今仍有超過一半未能收回，已持續透過一切可行的途徑全力追討。未來是否繼續參與該項目的銷售，須視乎發展商對佣金問題的處理態度及實際行動。公司將審慎評估銷售安排，平衡風險，確保公司及客戶的利益。