

專才及內地生湧港 暑假旺季租盤渴市

翰林峰開放式租1.95萬 十日貴11%

需求熾熱

專才及內地學生持續湧港，帶來龐大的住屋需求。

據中原地產網頁顯示，全港月租1萬元以下的私人住宅租盤僅約200伙，佔整體不足2%，港島區更只剩兩個單位，令搶手盤租金升勢更凌厲。

入伙僅約5年的西營盤翰林峰，有開放式單位以1.95萬元租出，呎租撲百元，較樓下低層同呎戶10日前租金飆升逾11%。業界分析指，愈來愈多人才和海外學生抵港，租盤需求急增，租金仍有上升空間。

大公報記者 林惠芳

本港住宅租金持續上漲，上半年累升近3%，租金已逼近歷史高峰，今年6月中原城市租金指數已升至126.59點，距離2018年歷史高位128.01點僅差1.42點，差距約1.11%。

隨着暑假租賃旺季來臨，私樓租盤供不應求，租客開始提高預算搶盤，更推升租金急速向上。地產代理指，翰林峰3座低層D室，開放式間隔，實用面積199方呎，以月租1.95萬元租出，實用呎租98元。翻查資料，同座中層D室，面積及座向相同，於10日前僅以1.75萬元租出，今次低層單位租金比中層戶貴2000元，升幅達11.4%。據悉，業主今年5月僅以450萬元購入物業，以最新月租計算，租金回報率達5.2厘。

翻查資料，去年暑假租賃旺季，翰林峰呎租曾升至105元巔峰，單位屬3座極高層C室，實用面積194方呎，當時月租2.05萬元，實用呎租105.7元。代理表示，翰林峰租盤極搶手，今次

低層戶呎租已逼100元水平，不排除年內再破紀錄。

事實上，新入伙屋苑租金連環創新高，例如鴨洲Coasto低層E室一房特色戶，實用面積213方呎，連169呎平台，日前以月租1.78萬元租出，實用呎租83.6元料為區內新高。據悉，業主今年初以511.2萬元購入，租金回報達4.2厘。另一個新入伙的將軍澳凱柏峰，項目第1B座高層F室一房單位，實用面積337方呎，月租達1.7萬元，實用呎租50.4元亦為屋苑新高水平。

逸濤灣兩房戶3萬租出

入伙逾20年的港島屋苑亦追落後。尚臻物業營業總監黃國然透露，西灣河逸濤灣2座中層A室，實用面積563方呎，屬兩房間隔，剛以月租3萬元租出，實用呎租53.3元，翻查資料，同屋苑1座低層A室，面積一樣，去年10月以2.5萬元租出，相隔大半年，今次中層單位月租高出5000元，

升幅達20%。

值得留意，特區政府將八大資助院校的非本地學生限額放寬至四成，海外及內地生持續抵港，推升細單位租盤需求，再者，部分透過人才計劃來港的專才，亦傾向承租細單位，令該類租盤極搶手。據中原地產網頁，全港月租1萬元以下的私人住宅租盤僅約200個，佔整體放盤量不足2%；港島區更只剩兩個單位。

代理料租金指數將創新高

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，住宅租盤供應短缺，不少業主信心大增，紛紛提高叫租價，形成「業主反價潮」，此現象在開學前旺季將愈趨普遍，隨着愈來愈多外來人才和學生湧港，相信未來一至兩個月內，租金指數有望再創新高，突破2018年的紀錄，為業主帶來更大回報，屆時投資者入市信心勢將提升，有助樓價止跌回升。

近期住宅高價租賃成交

Table with 5 columns: 單位, 實用面積 (方呎), 月租 (元), 實用呎租 (元), 備註. Rows include 西營盤翰林峰, 鴨洲Coasto, 將軍澳凱柏峰, 西灣河逸濤灣.

在專才及內地生湧港帶動住宅租務下，租金指數有望創新高。

信置中環盤售轉租 一房3.7萬起

策略 變陣

發展商惜售優質盤，再有港島區新盤轉售為租。信和置業(00083)旗下中環ONE CENTRAL PLACE，落實推出首批29個單位招租，配備傢俬及家電，一房單位月租由3.7萬元起。信和集團資產管理董事蔡碧林表示，項目會為住客提供每周兩次的房間清潔服務，以及24小時保安服務，同時

配置主要家電及傢俬，單位月租由3.7萬元起，並提供彈性租期，由短至一個月至長期租賃不等。

ONE CENTRAL PLACE位於中環結志街33號，提供121個單位，標準單位涵蓋一房至三房，實用面積383至992方呎，另設少量特色單位，實用面積由393至1028方呎。現樓三個示範單位已開放，以供準租戶參觀。



信置旗下ONE CENTRAL PLACE推出首批29個單位招租。

維港·灣畔共四期 最快下月賣

【大公報訊】啟德跑道區再有新盤登場。中國海外(00688)夥拍九龍倉(00004)、恒基地產(00012)及嘉華國際(00173)合資的承豐道18號項目，命名為維港·灣畔，1A期可望下月率先上陣。中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港·灣畔已屆現樓，細分4期發展，總共2060伙，第1A期命名迎海門，建有3座住宅大樓，提供635伙，戶型多元化，有機會8月開賣，短期內公布戶型分布。

HENLEY II 周六推售18伙

毗鄰跑道區、恒地旗下已屆現樓的啟德THE HENLEY II，趁集團有份投資的維港·灣畔展開推售之際，加推價單5號，涉及39伙，實用面積379至414方呎，折實785.66萬至898.18萬元，折實呎價19336至22084元，折實平均呎價約21016元。項目同步上載銷售安排，本週六(26日)以先到先得形式出售當中18伙。

新鴻基地產(00016)旗下新

盤持續錄得成交，天水圍YOHO WEST經招標售出3伙兩房戶，套現逾1700萬元。售價最高為2B座43樓B3室，實用面積468方呎，成交價640萬元，呎價13675元。另沙田瓏珀山經招標售出Queen Tower 2的23樓C室，實用面積1043方呎，四房一套間隔，成交價1911.1萬元，呎價18323元。整個項目開售至今已售出224伙。

恒隆地產(00101)旗下牛頭角皓日修訂價單，新增限時置業優惠，為指定7伙提供20.7萬至109.5萬元額外折扣，折實價約802.9萬至943.9萬元，折實呎價約15089至17338元。售價最低為3樓C室，實用面積511方呎，兩房間隔，折實呎價約15714元，優惠於本週六(26日)起生效。

新世界發展(00017)牽頭的黃竹坑站激震II，昨日收票續有進展。新世界營業及市務部總監何家欣表示，該盤截至昨午累收逾千票，相對周五首批以價單發售的88伙，超額逾10倍。



游偉光(左二)表示，啟德跑道區新盤命名維港·灣畔，共提供2060伙。

海德園日內上樓書 首期供應592伙

【大公報訊】太古地產(01972)柴灣海德園將於今季推售，該公司住宅業務董事杜偉業表示，海德園共提供850伙，將於24小時內上載第一期樓書，涵蓋第2及3座共592伙，間隔由一房至三房，預計關鍵日期為2026年8月31日。他指出，近月樓市成交量上升，加上拆息回落，貸款取態放寬，看好下半年樓市表現。

目標客群方面，杜偉業預計海德園一房戶受年輕專業人士歡迎，兩房及三房單位主攻港島家庭及換樓客，特別以東區為主。項目定價將參考區內大型新盤，管理費每呎逾5元。另海德園第二期目前正在申請預售。

海德園第一期單位分布方面，一房戶共70伙，實用面積約400方呎；兩房戶共362伙，實用面積約510至

570方呎；三房連一套房戶共140伙，實用面積約900方呎；特色單位20伙，實用面積約400至940方呎。

深水灣道6號售價參考山頂豪宅

據介紹，海德園初期會先推售一期



杜偉業表示，近月樓市成交量上升，加上拆息回落，看好下半年樓市。

第2及3座精選單位，實用面積約400至約900方呎，開則寬敞實用。以兩房標準單位為例，實用面積最細為512呎，較市場上一般兩房戶更大。

至於太古地產另一住宅項目南區深水灣道6號，已於4月獲入伙紙，杜偉業表示，該項目正進行室內裝修，公司已收到不少查詢。項目由兩幢兩層高獨立屋組成，實用面積分別約9600及5300方呎，售價將參考山頂和南區最頂級豪宅單位。

此外，太古地產住宅部展銷廳「糖廠舍The Tong Chong Suite」預計本季正式開放，主要以嶄新的數碼技術向準買家展示香港、內地及東南亞地區的高尚住宅項目，其中包括香港柴灣海德園、上海太古源邸，以及印尼雅加達Savyvasa。

紀惠放售3項工商舖 總值10億

【大公報訊】近年不斷出售投資物業減磅的紀惠集團，再有3項工商舖物業放售，總價值約10億元。

柯士甸廣場月收租250萬

該3項物業中，價值最高為尖沙咀柯士甸廣場，1995年落成，樓高24層，建築面積約99338方呎，現連命名權及管理權出售。世邦魏理仕香港資本市場部執行董事莫偉豪稱，該商業大廈出租率約95%，月租收入約250萬元，預計回報收益可達5%。

若以上述回報收益推算，柯士甸廣場價值約6.5億至7億元。據悉，紀惠於2006年斥4.5億元購入，今年4月曾放售，當時意向價約8.9億元。

紀惠另一全幢放售項目為屯門新安街19號鉅冠工業中心，建築面積約93393方呎，每層標準樓面約6500方呎。至於放售的商舖物業為沙田大圍瑞峰花園全層地舖連兩個貨車車位，總建築面積約13942方呎。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑珽鍵表示，鉅冠工業中心是屯門區少有由單一業主持有物業。瑞峰花園地舖現有超級市場、代理店舖、餐廳和集運倉共4名租客，出租率84%，潛在回報期可達約5%。

鉅冠工業中心現時約值2.1億元。瑞峰花園地舖及車位是紀惠於2014年底斥約8380萬元購入，現約值8000萬元。

滿名山銀主盤售937萬 九年貶值逾39%

【大公報訊】銀主盤存量高企，銀行及財務機構積極變賣去庫存。市場消息指，屯門滿名山滿庭2座高層B室，實用面積980方呎，早前淪為銀主盤，新近以937萬元沽出，實用呎價9561元，原業主於2016年10月以1538.8萬元一手買入，不足9年貶值601.8萬或39.1%。

另消息指，啟德維港1號1B座高層G室一房戶，實用面積338方呎，僅以495萬元易手，實用呎價14645元，原業主於2021年7月樓市高峰期，以895.2萬元向發展商購入，現轉售賬面勁蝕400.2萬元，單位約4年貶值近45%。

中華人民共和國 廣東省廣州市白雲區人民法院 公告

廣東省廣州市天河區人民法院 公告

申請新酒牌公告 越食

申請新酒牌公告 AERA

申請新酒牌公告 金福廚房

申請新酒牌公告 一食鍾情