

留學生帶旺租盤 沙田元朗價量齊漲

柏傲莊每呎77元兩年升50% 尚悅頂層均呎破頂

需求殷切

外來人才及留學生湧港，為租賃市場帶來龐大需求，多個屋苑租金被搶至新高。大圍柏傲莊有開放式單位放盤僅一星期，即獲內地生以2.05萬元承租，實用呎租達77元破盡屋苑紀錄，對比同類單位2023年初租金更飆升逾5成。向來不乏內地生聚腳的沙田及元朗區，上月租賃量雙刷新區內紀錄，其中元朗尚悅一伙開放式單位以每呎36元租出，呎租搶破頂。

大公報記者 林惠芳

美聯物業首席助理聯席董事羅航星透露，柏傲莊2期第6B座中層D室，實用面積266方呎，屬開放式間隔，業主放租僅1星期，叫租2.1萬元，略減500元即獲內地生以2.05萬元承租，實用呎租達77.07元，創該屋苑呎租歷史新高，租客將於新學年升讀香港中文大學，遂以預付一年租金方式租入單位自住。據透露，業主去年曾以1.85萬元租出單位，在租盤供不應求下，租金愈搶愈貴，今次新租比1年前舊租調升2000元，升幅達10.8%。資料顯示，業主早於2020年底以710萬一手購入上址，按最新租金計算，回報近3.5厘。

柏傲莊本月已錄40宗承租

大圍柏傲莊7月共錄40宗租賃，羅航星指，該屋苑目前僅餘30個單位放租，開放式戶型只佔3伙。翻查資料，入伙不足3年的柏傲莊，由於開放式戶型盤源較少，鮮有租賃成交，參考同類單位2期第7A座高層E室，實用面積264方呎，於2023年2月僅以1.35萬元租出，實用呎租僅51.1元，相隔2年多，今次同類開放式單位呎租已突破70元，短短2年爆升51%。

值得注意的是，今次柏傲莊呎租媲美港島新晉屋苑，樓齡約5年的鯉魚涌君豪峰一個連平

台開放式單位，實用面積197方呎，連212呎平台，今年6月以1.53萬元租出，呎租77.7元，刷新該廈呎租最高紀錄。

好運中心放租數小時即簽約

向來備受內地生歡迎的沙田市中心一帶，上月租賃量破紀錄。美聯物業區域聯席董事陳國良透露，踏入暑假旺季，沙田市中心一帶於7月全月共錄得135宗租賃成交，比6月的70宗增長93%，較去年7月亦多出50%，租賃成交量屬區內史上最多，由於交吉租盤短缺，個別單位放租數小時已獲搶租，例如好運中心楓林閣低層E室1房戶，實用面積348方呎，投資者上午委託代理放租，短短3小時即獲內地生以1.55萬元承租，並以年繳形式支付1年租金，實用呎租44.5元。

元朗區租賃同樣火熱，中原地產副區域營業經理王勤學表示，暑假租賃高峰，元朗市中心7月共錄得262宗租賃成交，較6月248宗增加5.6%，租賃成交量再創區內歷史新高紀錄。王勤學表示，尚悅1座頂層連天台2房單位，實用面積356方呎，新近以月租1.28萬元租出，實用呎租近36元，創屋苑呎租新高，業主於2022年以590萬元購入單位，租金回報約2.6厘。



大圍柏傲莊開放式單位呎租升至77元，破盡屋苑紀錄。



尚悅1座頂層連天台2房單位，新近以月租1.28萬元租出，呎租近36元創屋苑新高。

近期私樓租金破頂個案

單位	實用面積(方呎)	間隔	月租(元)	實用呎租(元)	備註
大圍柏傲莊2期6B座中層D室	266	開放式	20500	77.07	屋苑呎租新高
大圍金禧花園6座高層B室	314	2房	20000	63.7	屋苑呎租新高
大圍珀玥中層C室	201	1房	17000	84.6	屋苑呎租新高
元朗尚悅1座頂層連天台	356	2房	12800	36	屋苑呎租新高
大埔白石角University Hill第2座中層A6室	218	開放式	13500	61.9	屋苑呎租新高
鯉魚涌君豪峰連平台單位	197	開放式	15300	77.7	該廈呎租新高

嘉居·天后全盤74伙 擬季內推售

【大公報訊】再有全新盤亮相。嘉華國際(00173)兩年前以近4.7億執平貨的英皇道33號項目，正式命名為嘉居·天后，部署季內出擊，項目非常貼近港鐵天后站，售價將參考同區及港島豪宅物業。

嘉華國際營銷及市場策劃總經理(香港地產)朱美儀表示，嘉居·天后提供74伙，主打兩房及三房戶型，並設少量特色戶，積極部署季內出擊，售價參考同區及港島豪宅項目，強調集團向來奉行市價推盤宗旨，該盤亦會貼市價推售。該盤屬商住物業，樓盤基座設有商舖，佔地約3000方呎。預計關鍵日期為2026年11月5日。

展望後市，朱美儀表示樂觀，近期利好消息接踵而來，有利一手市場價量齊升。資料顯示，英皇道31至33號前身為

晉逸維園酒店，並由越南富商朱立基持有。朱立基早年放售本港多項物業，上址是其中之一。當年放售價約6億元，輾轉由嘉華於2023年中左右以4.68億元購入全幢，其後拆卸重建至現時的嘉居·天后。翻查當時獲屋宇署批出的重建圖則，可建總樓面約36970方呎，另有2673方呎非住宅樓面，由於住宅及非住宅價值有頗大落差，若撇除商業部分不計，住宅部分每呎收購價12659元，若計及建築費，每呎成本或高達2萬元。

豪客7500萬購激晨3伙

朱立基於2017年以約8億元買入上述酒店，及後再耗資約1.6億元翻新，即當時總成本約9.6億元，意味轉手價賬面貶值3.32億元，勁蝕41%，若計及翻新費用，損手

高達4.92億元或逾51%。

此外，一手市場生氣勃勃，多個新盤均大賣。新世界(00017)彩帝國集團、資本策略(00497)及麗新(00488)合資的黃竹坑激晨，銷情持續。新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，激晨系列累售507伙套現逾89億元，包括一大手客昨日以逾7500萬經招標買入3伙。激晨II買家中，佔約52%為內地客，較I期37%顯著增加，另有5%買家來自韓國、日本等地。何補充，稍後加推單位具加價空間。

九龍建業(00034)市務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，旗下西營盤半山名匯新濠沽43伙，套現3億元，內地及本地買家各佔一半。示範單位開放兩日錄逾千參觀人次。

另新地(00016)旗下天水圍YOHO WEST單日標售18伙，套現逾1.1億元。

南灣高層4180萬沽 15年貶值3%

【大公報訊】港島南區豪宅屋苑鴨洲南灣，有一業主持貨長達15年，現沽樓賬面仍損手逾百萬離場。

消息指，鴨洲南灣1座高



南灣1座高層業主累計劈價470萬元，終以4180萬元成功沽出。

層B室，實用面積1795方呎，業主以4650萬元放盤，累計劈價470萬，終以4180萬沽樓，實用呎價23287元。據悉，原業主早於2010年7月以4307.6萬元向發展商購入單位，持貨達15年，賬面蝕127.6萬元，單位期內貶值約3%。

此外，利嘉閣地產聯席董事林英傑表示，屯門NOVO LAND ARRESO第1B座低層L室2房戶，實用面積456方呎，累減31萬以549萬成交，實用呎價12039元，買家為區外換樓客，原業主於2023年3月以648.3萬元一手買入，賬面蝕99.3萬或貶值約15%。



朱美儀公布，英皇道33號項目正式命名嘉居·天后，季內登場。



激晨系列大受歡迎，成為今年新盤吸金王。

紀惠放售銅鑼灣兩物業 意向價1.26億

【大公報訊】本地老牌家族紀惠集團今年頻頻放售旗下物業資產，繼月前蝕讓沽出中環地舖後，新近再委託放售銅鑼灣軒尼詩道一籃子物業，意向價合共1.26億元，其中軒尼詩道勝華樓地下及閣樓最新意向價7800萬元，比今年5月調升300萬，加幅約4%。

第一太平戴維斯獲委任為獨家代理，公開出售銅鑼灣軒尼詩道2個物業，包括軒尼詩道452號及軒尼詩道455至457號勝華樓地下及閣樓。當中，勝華樓物業為地下雙連地舖連閣樓，建築面積約4200方呎，門面寬約28呎，正對電車路，連銀行鐵約

出售，每月租金收入24萬元，現意向價7800萬元，較今年5月底的意向價格為上調300萬元。據資料，紀惠於2007年7月以9280萬元購入，現叫價仍低於購入價約16%。

另一項放盤物業為軒尼詩道452號，地盤面積約828方呎，全幢總建築面積約2833方呎，每層面積約699至736方呎，物業設有整幅外牆廣告位，地下樓層現由保健品牌承租，並將連同現有租約一併出售，月租14.5萬元。第一太平戴維斯投資部資深董事方詠清表示，軒尼詩道452號意向價約4800萬元。



銅鑼灣軒尼詩道505號屬全幢珍物業。

申請新酒牌公告 ASIAN LAB

現特通告：黃翠清其地址為九龍啟德沐翠街12號雙子匯2期14樓1404號舖，現向酒牌局申請位於九龍啟德沐翠街12號雙子匯2期14樓1404號舖 ASIAN LAB 的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。日期：2025年8月5日

申請新酒牌公告 Terrace in Seaside (11)

現特通告：何紹邦其地址為九龍深水埗荔盈街10號 SOHO WEST 1樓101號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗荔盈街10號 SOHO WEST 1樓101號舖 Terrace in Seaside (11) 的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。日期：2025年8月5日

申請新酒牌公告 祥香園餐廳

現特通告：周新群其地址為九龍九龍城啟欣苑啟欣苑零售大樓地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍城啟欣苑啟欣苑零售大樓地下1號舖祥香園餐廳的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。日期：2025年8月5日

申請新酒牌公告 滋味館

現特通告：施惠媛其地址為九龍吳松街79號地下前座，現向酒牌局申請位於九龍吳松街79號地下前座 滋味館 的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。日期：2025年8月5日

申請新酒牌公告 閩菜館

現特通告：崔鑄鈺其地址為九龍佐敦德成街2號本木地下及1樓，現向酒牌局申請位於九龍佐敦德成街2號本木地下及1樓 閩菜館 的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。日期：2025年8月5日

差價收窄 資助房買家轉投私樓趨增

【大公報訊】仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》，該行項目策略及顧問資深董事李遠峰表示，近年私人住宅價格回落，本港多區出現居屋與私樓價格差距收窄的情況，如啟德今年居屋與區內私樓之間的呎價差距按年下跌19.2%至約9020元；觀塘區的按年跌幅更高達29%，跌至7585元。雖則整體私樓價格仍高於資助房屋，但若計及建築質素、交通配套、轉售限制、補地價負擔及可即時入住等因素，現時的價

格差距水平相對合理。近年已見越來越多買家傾向直接入市私樓，此對短期樓市起支持作用。

不過，該行指出，隨著資助房屋供應逐漸增加，預計到2029年，資助房屋供應將逾1.76萬伙，超越同期私樓約1.5萬伙的落成量，會對私人住宅市場構成潛在壓力。若政府再擴大折扣優惠，由今年的30%，重新提高至去年的38%或前年的49%，料吸引更多市民購買資助房屋，如此將對樓價相若的中小型私人住宅構成壓力。