

屯門首周二手22宗 租客入市佔32%

代理：年輕客403萬買NOVO LAND 月供平租金6.2%

推升交投

租金升勢不斷，加上樓價止跌回穩，租客「上車」信心轉強，本月已知租轉買個案近20宗，其中入場門檻較低的屯門區，吸引大批租客尋買，本月首周區內暫錄22宗買賣，至少7宗確認為租客入市，佔比高達32%。地產代理坦言，該行最近接觸的客戶中，多達半數是租客背景，較今年初爆升七成。

大公報記者 林惠芳

綜合各代理資訊，屯門區本月首周暫錄約22宗二手買賣，其中7宗屬於租客入市，比例約32%，當中有6宗為樓價約300萬至400萬元的單位，屬於低入場門檻物業。

美聯物業區域營業董事梁浩文透露，由於租金升勢加快，樓價跌勢亦喘定，在供平過租誘因下，不少租客計劃置業，該行近月接觸的客戶之中，佔一半是租客背景，比今年初反彈七成。本月已知租轉買個案為屯門瓏門6座中低層C室2房戶，實用面積483方呎，成交價675.5萬元，實用呎價13986元，一手原業主持貨11年，賬面獲利逾四成；另屯門市廣場4座低層A室2房戶，實用面積392方呎，成交價380萬元，實用呎價9694元。

屯門NOVO LAND僅入伙2年成功吸引年輕租客上車。利嘉閣地產分行經理陳志偉稱，本月連錄多宗「租轉買」個案，NOVO LAND的2B期Arreso第1B座高層J室，實用面積300方呎，獲現租客以403萬元承接，實用呎價13433元，按單位目前月租1.35萬元計算，假設租客承造七成按揭、按息3.5厘及分30年還款計，每月供款12668元，較租金低832元或6.2%。

大興333萬沽 4年跌30%

蝕讓盤成租客吸納目標。中原地產高級分區營業經理鍾宏遠表示，屯門大興花園2期3座低層H室2房戶，實用面積419方呎，獲同

區租客以333萬元買入，單位造價比4年前大跌147萬元或30.6%。屯門居屋亦吸引租客承接，祥益地產高級客戶經理陳阿麗表示，成交是兆禧苑C座高層9室，實用面積363方呎，獲區內租客以323萬元連地價買入，實用呎價8989元。

不乏細價樓供應的荃灣區，租轉買亦有提升。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣區本月暫錄約10宗二手成交，該分行接觸的客戶有約20%是租客背景，比年初增加兩成，其中一名租客正以每月2.3萬元於區內租樓，見供樓支出與租金相若，剛斥資約850萬元購入荃灣西一個新晉屋苑2房單位。

外籍租客成業主 455萬購康翠臺

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳區本月暫錄22宗二手買賣，該行本月接觸的買家中，約佔5%至8%為租客入市，包括新寶城4座低層H室套3房戶，實用面積644方呎，獲同區租客以742萬元買入，實呎11522元。

港島老牌居屋吸引外籍租客置業，中原地產區域營業經理鄭俊輝表示，柴灣康翠臺5座低層C室3房戶，實用面積646方呎，以455萬元連地價成交，實用呎價7043元，新買家為外籍人士，已來港定居10多年，一直租樓，見樓價回落到吸引水平，因此鎖定500萬元內的3房單位上車。



本月部分住宅「租轉買」成交

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)
屯門瓏豐花園2座中層B室	450	410	9111
屯門豐連1座低層G室	264	308	11667
大埔白石角逸瓏灣8第3A座高層D室	677	850	12555
柴灣康翠臺5座低層C室	646	455	7043
將軍澳新寶城4座低層H室	644	742	11522

▲屯門區本月至少已錄7宗租客入市個案。

渣甸山大屋1.71億沽 30年升值3.8倍

【大公報訊】樓市氣氛回暖，大碼豪宅獲承接。具內地背景的舖位投資者劉軍相關人士，其放售逾2年的渣甸山大屋終以1.71億元沽出，雖然比2年前叫價大劈57%。

據資料，渣甸山畢拉山徑50號金碧園一幢獨立大屋，實用面積約3669方呎，登記以1.71億元易手，實用呎價46607元。據悉，原業主為劉軍相關人士，物業曾於2023年10月以4億元放售，去年10月減至2.3億元，現最新成交價較2年前大幅下調57%。

不過，劉軍早於1995年以3550萬元購入該物業，雖虧價沽樓，但持貨30年賬面大賺1.355億元，賺幅超過3.8倍。

上述物業樓高三層，佔地約4999方呎，實用面積約3669方呎，為5房4套房設計，附設約4000方呎私人花園及泳池，並配備私人電梯及特大雙車位車房。

恒地庇利街項目正申預售 涉1300伙

【大公報訊】樓市交投氣氛有起色，發展商積極部署推盤。恒地(00012)旗下營業(二)部年底前部署最多3盤涉近1600伙應市，其中紅磡庇利街規模最大佔1300伙。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，上述3個新盤計有灣仔活道(約170伙)、旺角利奧坊第6期(逾120伙)及紅磡庇利街項目(約1300伙)，後者正申請預售樓花同意書。至於分7期發展的利奧坊系列，最後兩期有待推出場，其中第6期或於第四季至明年年初登場，而壓軸的第7期剛完成平整地皮，估計建築年期須時兩年。

利奧坊系列過往已推售的5期項目，至今累售逾2200伙，套現逾135億元，其中第5期利奧坊，首兩售出190伙，平均成交呎價約1.97萬元。

配合利奧坊項目銷售，中原地產承租利奧坊，壹隅地舖作該區旗艦店。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，專才及內地生掀起搶租潮，帶挈該行於7月份促成3100宗租務創集團歷史新高，預計8月份有力挑戰3500宗水平。其中利奧坊系列7月至今共錄約百宗租賃成交，平均呎租約60至70元水平，較2017年底第1期租約50至60元升近兩成，料本月租賃交投及呎租更會進一步上揚。

其他新盤方面，世茂旗下石硤尾BEACON PEAK 1期，昨晚以價單首輪發售46伙，市場錄得售出9伙，單日套現逾1.36億元。當中一組大手客斥資逾3450

萬元購入2伙，包括第2座11樓A單位，3房1套間隔，實用面積945方呎，成交價1908.9萬元，呎價20200元；以及第2座11樓D單位，2房1套間隔，實用面積724方呎，成交價1547.89萬元，呎價21379元；分別為售出單位當中成交價及成交呎價最高。

凱柏峰下周一推40伙

信置(00083)等牽頭的日出康城凱柏峰，現樓重推後全盤半月速售410伙，吸金逾26億元。發展商再加推應市，剛上載最新銷售安排，下周一(11日)公開發售40伙，折實入場逾430.4萬元起，折實呎價1.43萬元起。

責任編輯：邱家華

特刊

資訊



▲招商局歷史博物館抗戰時期歷史展覽。

今年是中國人民抗日戰爭暨世界反法西斯戰爭勝利80周年。招商局推出「國企先輩抗戰印記」系列策劃，帶廣大市民走近抗戰時期的遺址、文物、書信等，以物證史、以史溯魂，一起重溫那些鑄刻着赤誠與擔當的紅色故事。此期專題為「一艘艘裝滿石頭的鐵船，沉入水底築起『鋼鐵長城』」，講述了招商局抗戰沉船的悲壯故事。

在事關民族存亡的生死決戰中，招商局先輩勇赴國難，始終站在抗戰洪流前沿，護船保產、沉船御敵、搶運人員、輸送物資、支援前線、守護文物……為保存民族工業脈脈、守護中華文明火種浴血奮戰。招商局以赤誠報國之志、鋼鐵般的意志、忠誠與擔當，為全民族抗戰勝利偉業作出不可磨滅的貢獻，深刻彰顯「與祖國共命運，同時代共發展」的企業價值觀。



▲為守住江陰，招商局臨危受命，一面挑選本局「廣利」「海晏」等海輪修繕備用，一面動員同業捐船。



▲江陰沉船歷史照片。

中國人壽信託與客戶並肩同行30載

中國人壽信託有限公司(中國人壽信託)是中國人壽保險(海外)股份有限公司(中國人壽(海外))旗下的全資子公司，1995年8月8日正式在香港註冊成立。2025年，中國人壽信託迎來了發展歷程中的重要歷史時刻——服務客戶三十年。三十年來，中國人壽信託始終秉持「堅守承諾，終身相伴」的品牌核心理念，與客戶並肩同行30載，陪伴客戶穿越經濟周期，成為客戶退休規劃的堅實後盾。

專業經營鑄就品牌 穩厚根基值得託付

三十載的專業沉澱，鑄就了中國人壽信託值得信賴的品牌形象。作為香港12間經核准強積金受託人之一，中國人壽信託目前管理服務約150億港幣(截至2025年6月)的港澳養老金資產，為7萬名客戶提供公強積金計劃等各類信託及行政服務。中國人壽信託也是目前獲得香港證監會第13號監管規則牌照的19家公司之一，務求資產管理合規及穩健保值增值。

應對變革數碼轉型 服務人民美好生活

中國人壽信託深知數碼創新對強積金行業持續發展的重要性，積極推進行業數字化轉型。2024年7



▲2024年11月，中國人壽信託舉辦客戶交流會，加強與客戶的交流與合作。

月，中國人壽信託正式加入「積金易」平台(eMPF)，並自主研发市場首個自動化配套系統以搭載eMPF系統，透過配套系統能解答客戶查詢，大大提高營運效率，展現中國人壽秉承「以客戶為中心」理念，致力於為客戶提供全方位金融服務。此外，中國人壽信託亦於2024年11月舉辦了客戶交流會，進一步加強與客戶的交流與合作。

業務多元創新前瞻 融入國家發展大局

面對行業變革與市場需求，中國人壽信託不斷深化與全球知名投資管理人的合作，通過優化管理溝通機制，加強投資管理團隊配置，完善基金產品體系，為客戶提供更加專業細緻的服務，穩健優異的基金回報，助力客戶實現養老目標。

在香港特區政府推動銀髮經濟的政策指引下，中國人壽信託深入研究拓展多元化業務，發揮境內外機構聯動與板塊協同優勢，探索建立南下北上融合發展的「新通道、新業務、新模式」，深入推動跨境「養老+健康+理財」生態圈構建。積極開展大灣區創新探索實踐，不斷加強與政府及監管部門、協會、戰略合作夥伴、金融同業的交流聯絡。

三十年是一個里程碑，更是一個新的起點。展望未來，中國人壽信託將以30年的經驗為基石，不忘初心使命，持續實踐「一個國壽，一生守護」的經營理念，憑藉積極推動金融創新、持續提供多元化的產品和服務等優勢，做好金融「五篇大文章」並推進公司高質量發展，為客戶提供卓越的資產信託服務。

僑界青年赴滇研學 傳承華僑愛國精神

日前，由香港僑界社團聯會主辦、民政及青年事務局及青年發展委員會資助的「2025僑界之友」(相約雲之南交流團)授旗儀式在香港僑界社團聯會會所舉行。活動邀得中央政府駐港聯絡辦協理部副部長陳澤濤，中國僑聯副主席、香港僑界社團聯會首席主席余國春，青年發展委員會委員彭穎生擔任主禮嘉賓。

出席活動的嘉賓還包括全國政協委員、香港僑界社團聯會常務副會長余鵬春，中國僑聯委員、香港僑界社團聯會常務副會長閻偉寧，香港僑界社團聯會名譽顧問陶錫祺，中國僑聯委員、香港僑界社團聯會副會長李皓君、王德聖等。

余國春致辭表示，香港僑界在紀念抗日戰爭勝利80周年之際，組織青年赴雲南緬懷抗日先烈，具有特殊意義。雲南是抗戰歷史的重要見證地，當年「南僑機工」穿越滇緬公路為抗戰運送物資，他們的英勇事跡展現了華僑的愛國熱情和民族責任感。他希望青年們能親身感受那段波瀾壯闊的歷史，汲取民族精神的

力量，傳承華僑赤誠的愛國情懷。

余國春向同學們提出三點勉勵：一是要成為「友誼使者」，增進兩地青年的交流與理解；二是要成為「文化使者」，傳播中華優秀傳統文化；三是要成為「國安衛士」，牢記維護國家安全是每一位香港市民的神聖職責。他特別強調，香港是祖國不可分割的一部分，青年們要自覺遵守法律法規，堅決維護國家利益，抵制任何分裂國家、破壞社會安寧的言行，用實際行動展現香港青年的愛國情懷與時代擔當，為國家的發展貢獻青春力量。

拔萃女書院學生羅雅慧作為團員代表發言表示，將珍惜此次難得的學習機會，通過實地走訪深刻感悟抗戰精神，親身感受祖國發展成就，並將所見所聞帶回香港與同學分享，當好促進香港與內地青年交流的橋樑，從而增進香港青年的國家認同感與民族自豪感。

在授旗儀式上，陳澤濤、余國春、彭穎生共同向交流團團長李皓君及三位分隊長授予團旗，象徵着愛國精

神與使命的傳承。李皓君介紹了為期五天的行程，團員們將深入昆明、保山、騰沖、大理等地，通過參觀國殤墓園、滇西抗戰紀念館等愛國主義教育場館，緬懷先烈，追憶「娃娃兵」等英勇事跡，考察當地特色產業等，實現歷史教育與現實認知的有機結合，讓青年們在感受歷史的同時，見證祖國發展的活力。



▲該會成員與交流團團員合照。