

連方II呎租月升26% 見85元冠同區

留學生1.9萬租藝里坊開放式 均呎99元破頂

需求強勁

內地生湧港搶租盤，入伙約3個月的深水埗連方II，剛錄內地生以破頂價承租，租金升穿80元，每呎達85.2元，不但超越半山區精品豪宅，更打破南昌站匯豐6年前創下的紀錄，刷新深水埗私人屋苑呎租新高。

大公報記者 林惠芳

消息指，連方II剛錄一宗開放式單位租賃成交，物業位於最低層的5樓，實用面積176方呎，採開放式設計，連65呎平台，業主今年7月以1.6萬元放租，剛以月租1.5萬元租出，實用呎租達85.2元，打破南昌站匯豐的最貴呎租79元紀錄，創深水埗私人屋苑呎租新高水平，代理指租客是內地生，業主於今年首季以530.3萬元向發展商購入單位，享租金回報約3.4厘。

據資料，連方II合共提供378伙，實用面積由176至611方呎，涵蓋開放式至3房間隔，今次是屋苑6月收樓後，首宗最細面積單位之租賃成交，對上一宗開放式租賃可參考低層S7室，實用面積215方呎，今年8月以1.45萬元租出，實用呎租67.4元，可見今次連方II單位呎租，對比樓上分層單位租貴26.4%。

半山捌號納米盤租2萬元

翻查資料，鄰近的南昌站匯豐，屬於鐵路上蓋屋苑，早於2019年以每呎79元締造深水埗私人屋苑呎租之巔，單位位處匯豐2A期2B座51樓頂層，實用面積441方呎，採2房間隔，於2019年11月以3.5萬元租出，實用呎租79.2元，事隔近6年，紀錄終於被連方II一伙納米盤打破。

事實上，今次連方II開放式單位呎租，已超越西半山細單位租金水平，例如入伙約5年的西半山半山捌號，屋苑面積最細的低層D室，實用181方呎，今年2月以1.45萬元租出，實用呎租80.1元，至於該屋最新租賃屬中層C室，實用面積310方呎，近日以2萬元租出，呎租64.5元。

外來人才及內地生持續湧港，本港住宅租盤需求殷切，向來備受租客歡迎的新晉屋苑，租金自然愈搶愈貴，例如西營盤藝里坊2號高層K室，實用面積196方呎，採開放式間隔，日前就以月租1.95萬元租出，呎租達99元，創屋苑呎租新高，新租客為內地生，於香港大學就讀。

西環維壹海景戶3.95萬租出

內地生愈住愈豪，西環臨海屋苑維壹有海景單位剛以近4萬元租出。中原地產高級資深區域營業經理沈興和表示，維壹中層B室2房單位，實用面積662方呎，剛以3.95萬元租出，實用呎租59.7元。新租客為內地生，於香港大學就讀，原租住同區其他屋苑，見上址樓齡新，享海景，遂趁租約完結轉租上址，並預付1年租金，按業主2010年買入價1274萬元計，可享約3.7厘租金回報。



▲深水埗連方II呎租升穿80元創區內新高。



▲西環臨海屋苑維壹有海景單位剛以近4萬元租出。

近期私樓租金破頂個案

單位	實用面積 (平方呎)	間隔	月租 (元)	實用呎租 (元)	備註
深水埗連方II 連平台單位	176	開放式	15000	85.2	深水埗私人屋苑呎租新高
西營盤藝里坊 2號高層K室	196	開放式	19500	99	屋苑呎租新高
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
鯽魚涌君豪峰 連平台單位	197	開放式	15300	77.7	該屋呎租新高

元朗今年34宗短炒 細價樓搶眼

【大公報訊】樓價反彈，二手短炒獲利頻現，以細價樓最當炒，其中元朗區今年暫錄34宗短炒成交，以該區入伙盤尚柏佔最多，項目的細單位更愈炒愈貴，新近有1房戶以350萬同類新高價沽出，不足1年炒貴逾23%，為項目賺幅最勁。

價350萬元放售，最終零議價沽出，實用呎價11218元，造價創屋苑同類單位新高。

王勤學指，原業主持貨僅約11個月，賬面獲利65.7萬元，升值23.1%，是次成交為屋苑累錄約16宗短炒成交中獲利幅度最大的個案。

尚柏11個月炒貴23%

尚柏今年已知短炒成交達16宗，佔區內相關買賣47%，該盤踏入9月份即錄破頂價。中原地產副區域營業經理王勤學表示，聯儲局減息預期升溫，樓市交投加快，更連錄短炒獲利成交，尚柏新錄中層C室買賣，單位實用面積312方呎，原業主去年10月以284.3萬元向發展商一手買入，最近叫



▲元朗尚柏今年至今已錄得約16宗短炒成交。

周末14新盤混戰 439伙應市 五個月最旺

【大公報訊】市場憧憬施政報告及美國減息利好樓市，爭相搶開推盤。綜合一手住宅物業銷售網資料，本周最少14新盤涉439伙發售，料是今年4月推出460伙後，5個月最旺周末。

周六、日兩天出擊的新盤中，409伙於周六應市，焦點落在太古地產(01972)夥中華汽車(00026)合資的柴灣海德園。該盤今日首輪發售180伙，並於昨日截止登記認購，惟發展商未有公布登記結果，根據截止前一日的公布，共收3400票，超額近18倍。今早將分4組發售，買2伙或指定單位歸入第一輪優先組別，至於散戶的B組則安排上午11時30分前報到，再抽籤決定揀樓次序。

新世界(00017)夥遠展的啟德柏蔚森，早前已成為現樓，發展商即急不及待以現樓姿態開賣，周六推出101伙招標，推售規模僅次於海德園。其餘應市新盤包括信置(00083)牽頭的

錦上路站柏瓏I及II、日出康城凱柏峰I及III、啟德DOUBLE COAST I等。

今明兩日合共推售439伙，是今年4月由新地(00016)旗下西沙SIERRA SEA(2)帶頭共推出460伙後，5個月最旺周末。

白石角盤售11伙 單日套9300萬

其餘新盤成交方面。新地大埔白石角University Hill，昨日經招標再售11伙，實用面積385至851方呎，成交價649.82萬至1852萬元，呎價16045至21763元，單日套現逾9300萬元。

另凱柏峰系列昨日沽出10伙，套現逾7600萬元，最高成交價及呎價單位為3A座46樓B，實用面積719方呎，成交價1252.7萬元，呎價17423元。該系列自現樓重推後連沽764伙，銷售金額逾49億元；全盤累售1609伙，總銷售金額逾121億元。全盤提供1880伙，尚餘271伙可售。

本周六及周日14新盤齊推售

樓盤	發售伙數	發展商
周六		
柴灣海德園1期	180	太古夥中華汽車
日出康城凱柏峰I及III	72	信置牽頭
元朗The YOHO Hub II	12	新地
旺角利奧坊·首隅	8	恒地
錦上路站柏瓏I及II	31 (招標)	信置牽頭
啟德柏蔚森II	101 (招標)	新世界夥遠展
啟德維港·雙鑽	4	中國海外
洪水橋匯都I	1 (招標)	泛海
周日		
啟德DOUBLE COAST I	15伙 (價單加招標)	會地牽頭
藍田KOKO HILLS	1 (招標)	會地
藍田KOKO MARE	6 (招標)	會地
啟德啟德海灣	1 (招標)	嘉華牽頭
啟德環環	3 (招標)	華潤夥保利
啟德維港·灣畔1B期	4 (招標)	中國海外牽頭

總數：439伙



▲楊政龍(右)邀請旗下出爐影后衛詩雅，作為the MVP命名嘉賓。



▲新世界為宣傳臻博舉辦九龍城導賞團。

西半山新盤提供117伙 最快下周賣

【大公報訊】市區新盤戰全速開動。英皇(00163)旗下西半山項目命名the MVP，昨日極速上樓書，緊接日內公布銷售安排，下周開賣；另新世界(00017)馬頭角臻博網站已開通，最快下周公布樓書，意味銷售駛入直路。

本月市區新盤戰陣容擴大，各發展商為求快人一步，放棄漫長的軟銷程序但求「直搗黃龍」。英皇國際副主席楊政龍表示，the MVP昨日命名後即時上樓書，示範單位今日(6日)起預約形式開放。部署日內上載銷售安排，定價參考港島區一手樓盤，最快下周開賣。意味該盤首輪有機會以招標形式發售。

the MVP提供117伙，樓高27層，戶型由兩房至四房。兩房有67伙佔近60%，實用面積454至643方呎；三房39伙佔35%，實用面積899至1469方呎；四房有4伙，實用面積1469伙；另有7伙特色戶，實用面積425至2990方呎。

楊政龍續指，港股持續造好，市場

同時憧憬美國減息，多項利好消息帶動，樓市短期成交量及造價有向上升空間。

英皇地產銷售及市場總監柯穎豪稱，項目設有住客會所，設施包括24小時健身房，約17米長的室內游泳池。預計關鍵日期2026年9月30日。

新世界旗下馬頭角臻博，推售步伐亦快馬加鞭，物業網站已開通，示範單位及樓書準備工作已近尾聲，最快下周上樓書，短期內登場。該盤提供120伙，戶型涵蓋一房至三房。

嘉居·天后以低管理費吸客

另一個港島新盤北角嘉居·天后，銷售籌備如火如荼。嘉華國際營銷及市場策劃總經理(香港地產)朱美儀表示，該盤除了在設計上引入ESG尚綠生活概念外，物業管理方面亦實施智能化管理，包括QR code、人面識別及視像通話功能等，期望透過先進的科技提升效能之餘，同時亦為住戶減低管理費的支出，預算項目管理費每方呎3元或以下，有機會平絕全港私樓。



▲朱美儀稱，嘉居·天后每呎管理費低至3元。

朱美儀續指，項目銷售部署已進入最後準備階段，有機會月內開售。自公布樓書及開放展銷後，已接獲逾2000個查詢，當中不乏長線投資者，由於項目位處港島核心，加上靠近港鐵天后站，不少投資者有意購入收租。

此外，恒地(00012)旗下馬頭角壹沐日前公布首張價單後，發展商積極軟銷。恒基物業代理公司董事及營業(一)部總經理林達民表示，該盤會所佔地2.85萬方呎，提供健身房、音樂室及私人影院等。

新盤搶客 二手樓價回落

【大公報訊】多個新盤出擊搶客，二手樓價升勢受阻，中原城市領先指數CCL最新報137.10點，按周跌0.73%。業界指，憧憬減息及施政報告有利好政策，屆時樓價或會有突破，展望CCL上試今年初高位，現時相差1.57%。

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8月11日至8月17日時市況，即恒指重上25000點以上收市當周。由於多個新盤接連推出，並且銷情不俗，二手樓價上升動力受制，但憧憬9月

中旬美國重啟減息及施政報告有利好政策，屆時樓價或會有突破，展望CCL上試今年初高位，現時相差2.15點或1.57%。

大型屋苑、中小型單位及大型單位指數，分別按周回落0.91%、0.84%及0.11%。四區樓價錄三跌一升，新界東指數單周急跌1.36%，連跌2周共1.57%；新界西指數按周跌1.25%，連跌2周共2.48%；港島指數則按周回落1.66%。九龍區二手指數連跌4周後回穩，按周微升0.07%。

財團申農地改建安老院

【大公報訊】本港人口老化有加速跡象，市場對安老院舍需求與日俱增，再有財團向城規會申請改劃發展安老院。申請人「譽銘發展有限公司」(前述非政府用地的業主)向城規會申請，將位於康樂園以北農地，涉逾1.98萬方呎，改劃為「政府、機構或社區」地帶，擬以地積比約4.5倍發展1幢9層高的安老院，提供282個床位，總樓面面積約89088方呎，預計2030年底落成。

申請人表示，相信申請可緩解因人