

專才來港帶旺 豪宅租賃趨活躍 天璽·天賦租超90元 單月兩破頂

節節攀升

特區政府積極招攬人才，專才來港政策帶旺本港租賃市場，入伙盤啟德天璽·天賦金於1個月內兩度破頂，項目1伙4房單位剛以月租18萬元租出，實用呎租突破90元，無論月租或呎租均貴絕東九龍分層住宅，較樓下單位上月造出的舊紀錄大幅推升22%。

大公報記者 林惠芳

由於專才普遍傾向選址高質住宅，刺激豪宅市場租賃愈趨活躍。代理消息指出，天璽·天1期3座高層B室，實用面積1985方呎，採4房雙套間隔，以屋苑破頂價月租18萬元租出，折合實用呎租90.7元，締造啟德新區租金及呎租之巔，並刷新東九龍分層住宅租金紀錄。據資料，業主於2024年12月以7755萬元向發展商一手買入上址，早前以9100萬元放售，同時以20萬元放租，現略減2萬元租出，享租金回報約2.8厘。

4房戶租18萬 月升21.6%

位於啟德站旁的天璽·天自今年7月開始收樓，一直備受租客追捧，隨着租盤被市場消耗，租金水漲船高，其中1期3座中高層B室，實用面積1985方呎，上月以月租14.8萬元租出，當時創屋苑租金新高，實用呎租74.6元。今次以破頂價18萬元租出的單位，樓層再高9層，租金亦都貴3.2萬元，意味屋苑的租金紀錄於1個月內推高21.6%，可見啟德新樓的大單位租盤極度搶手。

據代理指出，天璽·天1期入伙迄今累計錄得206宗租賃成交，平均實用呎租64元，其

中月租10萬元以上的成交暫時錄2宗。天璽·天提供罕有的大戶型，4房單位有112伙，實用面積由887至3936方呎，大單位備受高端租客歡迎。

啟德新區對上最貴租金紀錄於今年5月創下，為天璽天海匯2座複式A室4房單位，實用面積2399方呎，連天台，以15.5萬元租出，當時創下東九龍分層住宅租金新高，實用呎租64.6元，現最新紀錄再升16.1%。

將軍澳洋房呎租47.3元

另邊廂，將軍澳亦錄大額租賃成交。區內代理指出，將軍澳屋苑SAVANNAH錄得屋苑首宗洋房租賃，涉及1幢雙號洋房，實用面積1983方呎，連花園及天台，採4房雙套連儲物室間隔，以月租9.38萬元租出，實用呎租47.3元，租金創該屋苑歷史新高。原業主內地背景，於2019年以5883.5萬元一手購入上址，租金回報1.9厘。

將軍澳對上一宗月租10萬元的住宅租賃，要追溯到2023年，為MONTEREY雙號洋房，實用面積2048方呎，連花園及天台，望海灣景致，當年以10萬元租出，實用呎租48.8元。

近期大額住宅租賃成交

單位	實用面積 (方呎)	月租 (萬元)	實用呎租 (元)	租金回報 (厘)
啟德天璽·天1期3座高層B室	1985	18.0	90.7	2.8
啟德天璽·天1期3座中高層B室	1985	14.8	74.6	2.5
何文田ST. GEORGE'S MANSIONS 第2座中層B室	1752	14.8	84.5	2.0
薄扶林貝沙灣4期5座高層B室	1897	11.0	58	4.5
將軍澳SAVANNAH雙號洋房	1983	9.38	47.3	1.9



啟德站旁的天璽·天，平均實用呎租達64元。天璽·天累計錄得206宗租賃成交。

天御單日沽2伙 吸金逾2億

【大公報訊】恒基地產(00012)及新世界發展(00017)合資的西半山天御第一期再沽2伙，單日吸金逾2.11億元，為本月一手再添2宗億元的大額成交個案。

上述售出的2個單位包括2座33樓A室，實用面積2329方呎，4房間隔，成交價逾1.09億元，呎價46904元；另一伙為2座31樓B室，成交價逾1.02億元，實用面積2335方呎，呎價43742元。2伙買家若提前於90日內付清樓價，可獲售價3%的優惠。該期數自上市開售後，至今累沽7伙，伙伙成交價過億，套現逾9.94億元。

市場流傳該盤的2個高層單位室內及會所照片，其中1伙位於極高層的全層單位，實用面積4710方呎，4房4套間隔，除客廳廳外，尚有附連開放式廚房的家庭間及罕見的溫室等。超巨型大廳全屋兩邊裝有落地玻璃，西半山、中環、灣仔都市、維港及對岸景致盡收眼底。



▲天御極高層現樓單位曝光。

特刊

城大四項目獲「產學研1+計劃」第二輪資助

展現科研多元發展 推動創科成果產業化

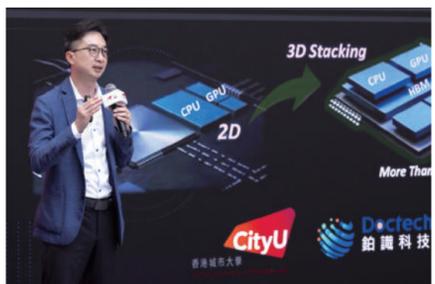
為持續推動本地大學科研成果轉化和商品化，「產學研1+計劃」早前公布第二輪獲資助項目的評審結果，香港城市大學（城大）共有四個科研項目獲撥款資助，涵蓋新材料、新能源、電機及電子工程，以及健康及醫藥科學等領域，反映城大有效促進高質量研究、展現多元發展，推動知識轉移與科研成果產業化，並以創新研究締造商業及社會價值，助力香港發展成為國際創新科技中心。

「產學研1+計劃」由香港特區政府自2023年起撥款100億港元成立，旨在向八間教資會大學的科研團隊，以配對形式提供資助，釋放科研成果轉化和商品化的潛力，促進「政產學研」合作。計劃早前公布第二輪評審結果，共有25個項目獲撥款，總額超過10億港元。城大連同首批獲資助的五個項目，至今有九個項目入選計劃。

涵蓋新材料及新能源等不同領域

城大校長及大學傑出教授梅彥昌祝賀所有獲獎學者。他表示：「城大致力培育創新創業精神，推動科研成果轉化為實際應用，與香港特區政府及業界緊密合作。我深信，城大學者的突破性技術，不僅能引領能源、材料科學與生物醫學等產業革新，更能夠為香港發展成為國際創新科技中心貢獻力量，造福社群。」

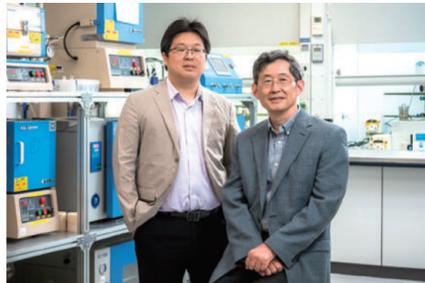
在新一輪獲計劃資助的四個科研項目之中，城大系統工程學系教授馮憲平領導的「化學添加劑優化電鍍銅在先進電子封裝和三維積體電路中的應用」項目，聚焦於解決三維積體電路半導體晶片封裝中複雜的金屬化挑戰。



▲城大系統工程學系教授馮憲平。(圖片來源：香港城市大學)

團隊於2022年創立了「鉑識科技」，旨在使積體電路三維堆疊中的金屬化層連接更穩定、芯片功能更強大，並將開發一系列專利化學添加劑，用於銅電鍍工藝，為三維晶片的不同層提供客製化的微

結構銅層，從而確保晶片在高密度三維異質堆疊封裝中可穩定運行。「鉑識科技」是城大HK Tech 300天使初創之一，目前已成功與業界領先企業建立合作關係，並計劃於明年建立自動化智能生產線，期望成為業界領先的半導體材料供應商。



▲城大物理學系副教授劉奇(左)，其身旁為物理學系系主任兼講座教授任洋。(圖片來源：香港城市大學)

城大物理學系副教授劉奇領導的「開創下一代鋰離子電池的先進正極材料」項目，在提升鋰電池核心材料性能方面取得了重大突破，成功攻克了「富鋰層狀氧化物在使用中會出現電壓衰減」的關鍵技術難題。基於這項創新技術，劉奇及其團隊成立了「速方新能源科技有限公司」，致力於高性能富鋰錳基正極材料的研發與產業化。目前，團隊已搭建百噸級中試線，下一步計劃在東南亞或韓國等地建設千噸級生產線，專門生產高性能富鋰錳基正極材料。

為全球病患帶來嶄新治療方案

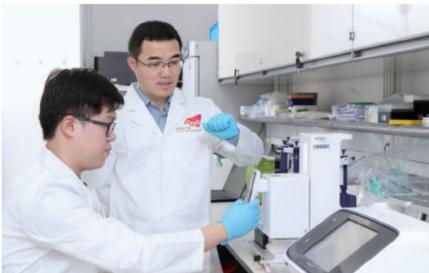


▲城大材料科學及工程學系教授張其春。(圖片來源：香港城市大學)



▲城大於「產學研1+計劃」的第一及第二輪評審結果中，合共有九個科研項目入選及獲撥款資助。團隊在今年舉辦的「HK Tech 300」大型創新創業博覽亦有參展。(圖片來源：香港城市大學)

另外，城大材料科學及工程學系教授張其春領導的「基於本徵安全水系電池的規模儲能和備用電源開發及應用」項目，正致力於開發一種革命性的水系鋅基電池。針對目前市面上鋰電池的潛在安全隱患及鉛酸電池體積大、功率低的缺點，團隊研發的水系鋅基電池展現出高安全性、低成本、高功率、環境友好等顯著優勢，使其成為未來資料中心備用電源的理想選擇。團隊亦已成立了「大鋅能源有限公司」，將推動提升香港及全球人工智能基礎



▲城大生物醫學科學系副教授鄭宗立。(圖片來源：香港城市大學)

設施的用電安全。至於生命健康科技方面，城大生物醫學科學系副教授鄭宗立領導了「治療遺傳性疾病的體內體細胞人類基因組編輯：將新型基因組編輯和工程交付載體轉化為臨床試驗」項目，並創立「GenaX Bio」，致力開發一種革新性的基因組編輯藥物。傳統慢性病治療通常需要長期甚至終身服藥，效果會隨每次服藥逐漸減弱，病情反覆，且無法針對某些標靶。團隊研發的「DNA手術」科技，將透過精準體內基因編輯，開發可編程及治癒性的藥物，致力提供安全、有效、可負擔的創新療法，剷除病根。

城大HK Tech 300推動科研轉化落地

城大高級副校長(創新及企業)楊夢魁表示，科研轉化對社會發展至關重要。他說：「城大通過HK Tech 300計劃至今已培育超過一千間初創企業及團隊，並有超過100家公私營機構成為策略合作夥伴、共同投資夥伴和支持機構，相信在「產學研1+計劃」的支持下，將進一步提升大學科研成果產業化的步伐，造福本地以至全球社群。」

(特刊)



柏瓏III下周二首賣138伙 收票三千 20人爭1戶

【大公報訊】信置(00083)夥拍嘉華國際(00173)及中國海外(00688)合資的錦上路站柏瓏III，連日市場反應理想，信置執行董事田兆源表示，鐵定下周二公開發售138伙。項目截至昨晚8時，累收逾3000票，相對首批138伙，超額逾20倍。該盤也是本月第2個以價單發售新盤。

上述138伙全數為標準單位，包括1房44伙及2房94伙。最低售價單位為1座1樓B8的1房，實用面積354方呎，折實466.62萬元，折實呎價13181元；最低呎價單位為1座1樓B7的2房，實用面積462方呎，折實583.46萬元，折實呎價12629元。截票日期為下周一。

美聯物業及經絡按揭轉介為買家提供置業及按揭計劃優惠。美聯物業高級董事布少明指出，項目坐落於北部都會區，毗鄰快將動工的北環線首站錦上路站，有助樓盤銷情。

瑜一·天海下周一截擊 推22伙招標

多個現樓新盤均展開新一浪攻勢。華懋旗下何文田站瑜一·天海，剛推出全新銷售安排，下周一(20日)起推出22伙招標。集團銷售總監封海倫表示，瑜一系列累售650伙，總銷售金額逾106億元。當中2B座D室的3房戶型備受買家追捧，一個月內沽出7伙，平均售價逾2500萬元。最新加推招標出售的單位當中，有12伙為向西九龍方向的3房戶型，位於2B座A室，實用面積957方呎，附設儲物室間隔。

封海倫補充說，配合新一輪銷售，首度開放第2B座西九龍方向3房現樓示範單位，即日起接受預約參觀。

此外，萊蒙國際(03688)與俊和合作發展的何文田項目128 WATERLOO，新近更新樓書，將19樓G及H雙連單位打通推出。萊蒙國際副總經理陳偉峰表示，該雙連單位經打通後，間隔為4房3套連儲物房，實用面積1792方呎，客廳廳面積約560方呎，主人睡房面積約230方呎。

責任編輯：邱家華