

樓價趨升 租金回報3.29%連跌七月

分析：今季料低於按息 供平過租將逆轉

回報看跌

樓市升勢擴大，首季樓價升幅明顯跑贏租金，導致租金回報率削減。據中原地產數據，中原城市租金回報率CRI最新報3.29%，連跌7個月兼創21個月低位。該行分析，短期樓價升勢仍強，但租金升幅相對較少，預測回報率跌勢未止，第二季供平過租或將逆轉。

大公報記者 林惠芳

據差餉物業估價署最新數據，私人住宅樓價指數首季累升4.41%；租金指數雖然破頂，惟首季升幅僅0.85%，反映今年樓價升幅明顯跑贏租金。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，雖然租金指數連創新高，但樓價升幅持續跑贏租金，影響回報率下調，今年3月份CRI回報率報3.29%，按月跌0.03個百分點，連跌7個月共0.31個百分點，創2024年6月後的21個月新低。由於短期樓價升勢依然強勁，但租金升幅相對較低，估計第2季回報率或跌破H按息，供平過租或將逆轉。

今年3月H按息保持3.25%，同期租金回報率較H按息高0.04厘，連續11個月處於供平過租局面，惟兩者差距繼續收窄。楊明儀分析，近期折息回升，加上今年減息機會下降，相信H按息將繼續穩3.25%，在樓市買賣暢旺，而且暑期租務旺季尚未來臨的情況下，料樓價升幅繼續跑贏租金，第2季回報率有機會降至低於H按息。

荃威回報仍高達4.7厘

綜觀各類物業回報率，3月份中小型單位租金回報率報3.38%，按月跌0.04個百分點，連跌8個月累跌0.33百分點。大型單位回報率則報2.79%，按月持平，為連

跌2個月後企穩。

在143個成份屋苑之中，3月租金回報高於H按息（3.25%）有84個，即58.7%屋苑供平過租，其中租金回報達4厘或以上的屋苑跌至10個，較2月份減少4個，首三位分別是荃灣荃威花園（4.7%），大埔中心（4.5%）及沙田富豪花園（4.48%）。十大屋苑方面，鯉魚涌太古城3月份回報率跌至3.34%；上車樂園沙田第一城為3.97%；大圍名城回報率只有2.93%。

朗天峰一房戶售440萬新高

事實上，樓價升勢轉急，不少租客「棄租為買」，紛紛追價入市，刺激二手破頂價重現。中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區過去周末錄得19宗二手買賣，佔九成成為買家，當中不乏高價成交，例如朗天峰1B座高層D室1房單位，實用面積308方呎，以440萬元成交，創該屋苑1房單位樓價新高，實用呎價14286元。一手原業主持貨約15個月，賬面賺57萬元。參考同類單位市值月租1.4萬元，若新買家作出租用途，租金回報約3.8厘。

王勤學續說，世宙亦錄得高價成交，為5座高層H室2房戶，以672萬元沽出，實用面積429方呎，實用呎價15664元，創同類單位2年新高。



本港樓價升勢轉強，租金升幅相對較低，令租金回報率持續回落。

AVA 61開放式戶 呎租80元破頂

【大公報訊】本港私樓租金高企，租金入場門檻較低的市區納米樓，成為租客爭奪目標，深水埗AVA 61一伙開放式戶剛以月租1.2萬元租出，實用呎租80元創屋苑入伙6年新高。

區內代理透露，AVA 61剛錄高價租賃成交，為高層D室開放式戶，實用面積150方呎，月租1.2萬元，實用呎租80元創該屋新高，業主於2020年12月以348萬元購入單位，租金回報4.1厘。

香港置業區域董事方文偉表示，AVA 61備受租客追捧，現時全個屋苑租盤「零供應」，情況較2020年入伙初期逾40伙放租大相逕庭。

藍灣一房戶1.68萬租出

事實上，本港細價租盤需求甚殷，上述AVA 61開放式單位呎租達80元，比南昌站上蓋豪宅匯豐還要高，據資料，匯豐5月份錄得細單位租賃，涉及2B座高層C

室，實用面積363方呎，屬1房間隔，月租2.3萬元，實用呎租63.4元。

此外，小西灣藍灣半島有細單位零議價租出，世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島5座中層H室1房單位，實用面積323方呎，為屋苑罕有的1房間隔，單位望園景及小海景，剛以1.68萬元租出，實用呎租達52元，業主上月初委託放租，僅約1個月便零議價獲承租。

嚴正聲明

近日，亨達集團（以下簡稱「本集團」）發現有個別機構或個人在市場上散佈不實信息，並以本集團名義或借用本集團品牌、商號開展業務，接受客戶開設貴金屬交易賬戶及進行相關金融活動。對此，本集團鄭重聲明如下：

一、凡聲稱與本集團存在聯營、合作、授權、代理或任何形式關聯關係，並開展貴金屬交易開戶或相關金融業務的機構或個人，均未經本集團授權，與本集團不存在任何隸屬、股權、合作或法律關係。

二、任何機構或個人冒用本集團名義開展業務，其一切行為均屬自行行為，與本集團無關。本集團對此不承擔任何法律責任。只有使用經授權的「亨達」名稱及品牌正式運營的公司，方屬於或隸屬於本集團。任何未使用經授權的「亨達」品牌及標識，卻聲稱與本集團有關聯、存在合作關係、建立夥伴關係或代表本集團行事的公司或個人，均屬虛假及未經授權行為，與本集團毫無任何關係。

三、本集團已就有關不實信息及涉嫌侵權行為展開調查，並已委託法律顧問採取必要法律措施。本集團保留依法追究相關機構及個人法律責任（包括但不限於民事賠償及刑事追責）的全部權利，以維護公司形象及保障現有客戶的權益。

本集團鄭重提醒廣大客戶及公眾人士提高警惕，務必通過本集團官方網站及正式對外公佈的官方渠道核實相關信息，切勿輕信未經證實的宣傳或承諾，以免遭受不必要的經濟損失。

如有任何疑問，請通過本集團官方渠道與我們聯繫確認。

特此聲明。



麗新九龍塘新盤最快下季賣

【大公報訊】本港樓市反彈勢頭好，吸引不少內地客入市港樓，對豪宅尤為熱衷，麗新發展（00488）4年多前投得的九龍塘地皮，現建成豪宅物業並正式命名為博峯，最快下季推售。

共44單位 均為3房或以上

行政總裁陳少華表示，該盤早前已獲批預售樓花同意書，入伙紙料短期內

可批出，公司最快本月上載樓書資料，下季便可以現樓方式推售。

該公司高級副總裁潘銳民表示，由於該盤所在地段已逾10年未有新盤供應，公司已陸續收到不少查詢，部分更是內地人士。博峯共有44個分層單位，均是3房或以上，實用面積由約1100方呎至約2200方呎，另有兩幢各擁獨立門牌號碼的獨立屋，實用面積約

2600方呎。

資料顯示，博峯所在前身是港台教育電視大樓，麗新於2021年底斥超過16億元投得地皮，每呎樓面地價近2.25萬元。該盤的預計關鍵日期為今年9月底，故屬短期樓花盤。

ONE STANLEY複式大宅售1.1億

此外，建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，昨日以招標方式售出赤柱ONE STANLEY第12座2樓及3樓B室5套房複式單位，實用面積3337方呎，附有1476平方呎天台，連兩個車位的成交價為1.198億元，呎價逾3.59萬元。據了解，買家是內地商人，今次採用120天即供付款計劃，並享先後付優惠。

另恒地（00012）等發展的啟德天瀧，昨日招標售出第1座11樓B室，實用面積1258方呎，成交價4763萬元，呎價約37862元。新地（00016）昨招標售出，第7座22樓B室4房單位，實用面積1124方呎，成交價5058萬元，呎價4.5萬元。



潘樓花陳少華（左三）表示，博峯早前已獲批預售樓花同意書，入伙紙料短期內可批出。右三為銳民。

申請酒牌續期公告

Graffiti

現特通告：CHATTERJEE, Prabhat Kumar其地址為香港蘭桂坊17,18及19號好利商業大廈地下高層C, D及E2舖，現向酒牌局申請位於香港蘭桂坊17, 18及19號好利商業大廈地下高層C, D及E2舖Graffiti的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年5月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Graffiti

Notice is hereby given that CHATTERJEE, Prabhat Kumar of Shop C, D & E2 UG/F Ho Lee Commercial Building 17, 18 & 19 Lan Kwai Fong, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Graffiti situated at Shop C, D & E2 UG/F Ho Lee Commercial Building 17, 18 & 19 Lan Kwai Fong, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 19-5-2026

申請酒牌續期公告

THE STATION

現特通告：RAJ RONALD其地址為香港灣仔盧押道20號其康大廈地下1號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔盧押道20號其康大廈地下1號舖THE STATION的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年5月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE STATION

Notice is hereby given that RAJ RONALD of Shop 1 G/F Dannies House No. 20 Luard Road Wan Chai H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THE STATION situated at Shop 1 G/F Dannies House No. 20 Luard Road Wan Chai H.K. with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 19-5-2026

申請酒牌續期及修訂公告

1+1燒鵝

現特通告：關梓強其地址為香港灣仔軒尼詩道354號昌業大廈低層地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道354號昌業大廈低層地下天龍燒鵝的酒牌續期並作出以下修訂：店號名稱更改為1+1燒鵝。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年05月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE 1+1燒鵝

Notice is hereby given that GUAN, Ziqiang of LG / F, Cheong Ip Building, No. 354 Hennessy Road, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tin Lung Goose situated at LG / F, Cheong Ip Building, No. 354 Hennessy Road, Wan Chai, H.K. and the following amendment(s): Change the shop sign to 1+1燒鵝. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 19-5-2026

申請酒牌續期公告

JA

現特通告：李穎樺其地址為九龍佐敦文英街33號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦文英街33號地下JA的酒牌續期。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：2026年5月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE JA

Notice is hereby given that Lee Wing Wa of G/F, 33 MAN YING STREET, JORDAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JA situated at G/F, 33 MAN YING STREET, JORDAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 19-5-2026

陳偉靈沽柏傲山特色戶 套2628萬

【大公報訊】樓市氣氛回暖，藝人趁機沽樓套現，知名藝人陳偉靈11年前購入的北角柏傲山連平台特色戶，剛以2628萬元沽予內地客。

實用面積1040呎 平台160呎

中原地產資深分區營業經理黎富源表示，柏傲山第1座一個

連平台單位，屬3房1套間隔，實用面積1040方呎，連160呎平台，新近以2628萬元成交，實用呎價25269元。據悉，新買家為內地用家，心儀上址鄰近天后站，遂決定購入自用。

資料顯示，原業主登記姓名為Chan William，與知名藝人陳偉靈同名，料屬同一人，按其2015年一手購入價2651.3萬元計算，賬面微蝕23.3萬元或0.9%，若計及發展商當時提供的回贈優惠，料可抵銷部分損失。據透露，單位曾以每月約6萬元租出，最近交吉放售，旋即獲內地買家購入。



北角柏傲山連平台特色戶剛獲內地客承接。