

豪宅市場交投旺 名人換貨潮湧現

牆紙公司老闆娘購藍塘道盤 作價2580萬新高

樓市暢旺

樓市穩步上揚，豪宅市場連環出現名人「換馬」，早前以破頂價沽出淺水灣複式單位的達明牆紙老闆娘余盧藍幗，隨即以2580萬承接跑馬地藍塘道一伙3房單位，造價創該處歷史新高。

大公報記者 林惠芳



最近名人入市豪宅個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	買家
跑馬地藍塘道健雅花園高層E室	1208	2580萬	21358	達明牆紙老闆余潤明太太余盧藍幗
中半山The Albany低層	3761	1.168億	31056	安樂工程創辦人潘樂陶及有關人士
中半山蒲魯賢徑寶園中層A室	1943	5100萬	26248	已故鐘錶大王孫秉樞家族成員
薄扶林貝沙灣2期南岸1座中層B室	900	2200萬	24444	百利保集團前首席營運官范統
東半山嘉崙臺高層B室	1411	5170萬	36641	百勝中國首席執行官屈翠容或有關人士

據成交資料顯示，跑馬地藍塘道健雅花園高層E室，實用面積1208方呎，登記以2580萬元易手，創該處入伙35年樓價新高，折合實用呎價21358元，據透露，買家為余盧藍幗，即達明牆紙老闆余潤明之妻子。

翻查資料，余盧藍幗今年4月率先以1.7億元賣出淺水灣詩禮花園高層C室自製複式單位連雙車位，物業實用面積共3924方呎，實用呎價43323元，成交價創該屋苑新高，余太持貨14年，賬面勁賺4454萬元或35.5%。

前律政司司長鄭若驊丈夫、安樂工程(01977)創辦人潘樂陶等人亦頻頻換貨。據資料，中半山The Albany(雅賓利大廈)低層複式戶連1個車位，實用面積3761方呎，登記以1.168億元易手，實用呎價僅31056元。據透露，新買家為潘樂陶及有關人士，原業主早於2009年10月以5190萬入市，單位約17年升值1.25倍。

潘樂陶近年活躍於本港住宅市場，並以買入為主，例如去年8月斥資約2396.4萬元購入黃竹坑新盤激晨一伙3房套單位，實用面積870方呎，實用呎價27546元；同年4月豪擲5350萬元買入西貢銀線灣單號別墅，實用面積2890方呎，實用呎價18512元。不過，他今年3月沽出西半山羅便臣道1號中層複式單位，作價5500萬元，持貨7年賬面虧蝕2380萬元。

峻譽·渣甸山錄首宗租賃

與此同時，豪宅租務暢旺，名人業主把握時機租出名下物業，由「鋼鐵大王」龐鼎元家族後人持有的何文田布力架街30號一個地下單位，實用面積1173方呎，連840呎花園，代理透露單位剛以月租5萬元租出，實用呎租42.6元，比2020年舊租4.5萬元調升逾11%。

大坑道新晉豪宅峻譽·渣甸山錄得首宗租賃，

為2座高層B室2房戶，實用面積645方呎，以月租5.5萬元成交，實用呎租85.3元，業主去年11月以2489萬一手買入，租金回報2.65厘。

內地生付55萬 租君傲灣兩年

此外，暑期租務旺季將至，有內地生不惜預繳2年租金以奪心水盤，將軍澳君傲灣一伙2房單位獲內地生以月租2.3萬元承租，創屋苑同類單位新高。美聯物業高級分區營業經理黃麗貞表示，上述租賃為君傲灣1座高層E室，實用面積470方呎，屬2房間隔，座向西南，獲內地生以月租2.3萬元承租，實用呎租48.9元，租金及呎租均創屋苑同類單位歷史新高。黃麗貞補充，上述單位以月租2.3萬元放租只有約1星期，隨即吸引來港升學的內地生洽詢，睇樓1次即「零議價」承租，並「一炮過」預繳2年租金，涉資55.2萬元。據悉，業主今年2月以726萬元購入單位，租金回報約3.8厘。

西九匯主攻民生 租用率達九成

【大公報訊】陽光房地產基金(00435)財務及投資者關係總監葉美鈴表示，目前北上消費成為常態，加上港人偏好外遊、網上購物等因素，相信消費市場出現結構性轉變，暫時而言零售市道仍將受壓；另雖然年內寫字樓供應仍較多，但見到市場開始恢復穩定。她指出，公司會視乎目標項目的租金回報水平，審慎推行收購策略。

陽光房地產基金在2023年4月完成收購西九匯，作價7.48億元。被問到租金波動，葉美鈴表示，公司完成收購時正值疫情後第一年，當時租金水平反而更高，原因是全面復常提振地產中介行業信心。她續指，現行租金較2024及2025年確實有回調，不過隨着資產增值計劃完成後，項目引入高質量租客，令租戶組合更加平衡，相信防守性更好。

截至3月底西九匯租用率達89.8%。談及租戶組合，葉美鈴表示，有一半租戶為教育及補習，若以面積計算，餐飲業佔比約兩成，其他還包括地產中介、洗衣店等，形容整體項目以「民生商場」作為定位。

「以前教育及補習佔比逾六成，餐飲佔比則非常少。」葉美鈴稱，希望引入更多面向社區的服務業租戶。至於未來會否進一步縮減教育及補習的佔比，她指出，適齡兒童數量每年都在減少，在平衡租戶組合的同時，也會密切留意周邊社區的需求，會參考市況而定。

租戶率達到九成。



責任編輯：許偉生 美術編輯：馮雨佳

恒地映匯提供263伙 最快端午節後開價

【大公報訊】恒地(00012)的紅磡大型重建項目新一期現命名為映匯，料最快端午節後公布首批單位的售價。另新地(00016)的元朗錦田項目命名為芊御，最快本月內上載樓書資料及開放示範單位。

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達

民表示，映匯共有263個1至3房單位，預計關鍵日期為今年9月底，將在極短期內上載樓書資料，爭取本周五端午節後公布首批單位的售價。至於今年初推售的毗鄰首匯，已累售216個單位，佔全盤單位約九成，套現約18.4億元。

新地代理業務部總經理張卓卓表示，芊御共

提供566個1至3房單位，兩房佔約70%，預計關鍵日期為明年5月。樓盤的目標客戶是年輕一族、專業人士，及穿梭港深兩地的人士等。現正加快製作樓書，冀月內能上載資料，並開放示範單位。另會德豐地產今日會正式為上水古洞北項目命名。

熱烈祝賀 大公報創刊124周年



滬港社團總會
Federation of Hong Kong-Shanghai Associations

主席：姚祖輝 會長：林建康
暨全體同仁

上海港澳政協委員聯誼會
滬港青年會
香港上海普陀聯會
上海閩行海外聯誼會香港聯會
香港上海青浦聯會
上海臨港海外發展有限公司
香港社區發展促進會
上海財經大學香港校友會
馬頭圍真善美關懷協會
西九龍家長聯會
復旦大學經濟學院全球校友會香港校友聯絡處

滬港婦女會
香港靜安聯誼會
香港上海寶山聯誼會
香港上海奉賢聯誼會
春秋航空
紫荊少青發展協會
華東政法大學香港校友會
紅磡居民服務協會
林村鄉公所

上海總會
香港上海浦東聯會
上海虹口香港聯會
香港嘉定同鄉會
香港崇明聯誼會
滬港同心協進會
香港中華教育基金會
華東師範大學香港校友會
家維區居民聯會
欣然薈
香港內地大學生義工團

香港蘇浙滬同鄉會
上海徐匯香港聯誼會
香港、上海楊浦、澳門聯合會
香港上海金山聯誼會
上海實業(集團)有限公司
滬港專業人士聯會
復旦大學香港校友會
滬港校友聯合會
白田之友社
愉景·共享

上海香港聯會
香港上海長寧協進會
黃浦香港聯誼會
香港松江聯誼會
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
香港金融管理學院
上海交通大學香港校友會
香港關懷聯會
南昌北居民聯會
香江情·中國心

致意