錦田芊御首推120伙 入場費393萬

呎價1.4萬與鄰近新盤相若 最快下周賣

◀張卓秀敏（右）把芊御首批的定價形容為「芊芊Happy價」。

鄰近樓盤呎價

樓盤	平均呎價
❶ 錦上路柏瓏Ⅲ	去年10月首批138伙折實均價13938元
柏瓏Ⅰ及Ⅱ	17449元（二手）
❷ 爾巒	12017元（二手）
❸ 山水盈	9094元（二手）
❹ The YOHO HubⅡ	2024年4月首批188伙折實均價14338元
❺ The YOHO Hub	18031元（二手）

芊御小檔案

地址	元朗映河路1A號
座數	3座
單位總數	566伙
首張價單伙數	120伙
實用面積	289–412方呎
戶型	1及2房
即供直減樓價折扣	16%
價單定價	467.9萬元–699.7萬元（折實393.1萬元–587.8萬元）
價單呎價	15300–17613元（折實12852–14795元）
平均呎價	16324元（折實14039元）
示範單位地址	ICC（環球貿易廣場）
開放日期	周六（11日）
預計關鍵日期	2027年次季

新盤速遞

下半年新盤戰由新地（00016）元朗錦田北芊御拉開戰幔，項目推出首張價單提供120伙，折實平均呎價14039元，與去年10月鄰近開價新盤相若；折實入場393萬元，平絕全港新盤，全數單位600萬元有找，周末收票最快下周賣樓。

大公報記者 梁穎賢

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，首批120伙全部位於第2座，包含12伙1房及108伙2房，實用面積289至412方呎。發展商設兩種付款方法，即供直減樓價折扣額16%，折實393.1萬至587.8萬元，折實呎價12852至14795元。

新地預告加推或加價

張卓秀敏指出，定價參考集團旗下同區YOHO系列及同區一手定價，首批價單價錢相對實惠，未來將推出更多優質單位。她形容是次開價為「芊芊Happy價」，加推具加價空間。

新地代理業務部助理總經理（銷售）林青龍表示，銀碼最平單位為2座3樓C室1房，實用面積289方呎，折實393.1萬元，折實呎價13602元；呎價最低為2座3樓M室2房戶，實用面積412方呎，折實價529.5萬元，折實呎價12852元。

參考近年錦田一帶一手項目開價，新地同系錦田北PARK YOHO Bologna，早於2022年推售，當時首批折實均價13088元。路勁地產元朗錦田北山水盈則於2019年推出首張價單，涉及67伙，折實平均呎價10973元。若比較信置（00083）牽頭發展的錦田南錦上路站柏瓏Ⅲ，去年10月開價，首批折實平均呎價13938元，芊御與之相近。

若對比同由新地發展的The YOHO Hub Ⅱ，2024年4月推出首批188伙，折實平均呎價14338元，意味着芊御是該盤之後，同區逾2年最貴新盤。

代理：本月新盤成交料約1500宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，芊御為下半年新盤頭炮，而且較同區一手貨尾亦有約兩成折讓，足見發展商誠意十足。他預計，市場反應熱烈，用家及投資客佔比料各半，同時不乏內地客，首批單位可「一Q清枱」，大手組別競爭將異常激烈，加推可期並具加價空間。

陳永傑又指出，7月份市況確實放慢，近日中東戰事再起，市場憂慮影響金融市場，昨日股市暫未受影響，估計不少資金會流入香港避險，對本港物業市場增添利好，預計本月新盤市場成交約1500宗。

美聯物業高級董事布少明表示，項目開價極具吸引力，與同區餘貨有明顯折讓，預計90及00後年輕置業族群將成主流買家，料用家及投資者佔比約八成及兩成。預期項目落成入伙後，每方呎租金可達50元，租賃回報率料約4厘。

布少明補充，多盤列隊準備登場，料本月一手成交量可達1000宗。

芊御補地價每呎2684元 低爾巒一成

話你知

昨日(9日)開價的元朗芊御，位處錦田下高埔村丈量約份第103約多個地段，於2023年9月完成補地價，涉及金額約6.7317億元，地盤面積約17.54萬方呎，可建總樓面約25.08萬方呎，每方呎樓面補價約2684元，等同首批折實平均呎價14039元的19%。

芊御鄰近同屬新地系內的爾巒，爾巒早於2007年7月完成換地手續，當時涉及金額約26.05億元，以該項目可建樓面近88萬方呎計，折合每方呎樓面補價2960元，意味着芊御的每方呎樓面補價，較爾巒低約一成。

私宅平均呎租40元 連升6個月

【大公報訊】內地生搶租潮持續，推動私人住宅租金上揚。美聯統計全港143個中小型私人屋苑，6月份私宅平均呎租報約40.01元，按月升約1.2%，創22個月最大升幅。呎租連升6個月，自今年1月創歷史新高後，呎租已連續6個月「月月破頂」。

該行分析師岑頌謙指出，今年上半年私人住宅呎租升約3.3%，創近3年同期新高。隨着暑假租務旺季到來，大批留學生來港，以及輸入人才計劃持續推進，為市場帶來新增的住屋需求，勢將進一步推高租賃交投，有望推動私宅呎租進一步攀升。

西環1房2萬元租出 回報3.9厘

中原地產分區營業經理柳志明表示，暑期租務旺季，大學生租務個案不斷，分行新近促成西環南里壹號一宗租務，單位為高層3室，實用面積268方呎，1房望罅海景，由內地生以月租20800元承租，呎租77.6元。據了解，上址業主今年以648萬元購入，租金回報3.9厘。

香港置業首席聯席董事梁德權表示，紅磡海濱南岸5座低層K室，實用431平方呎，2房望樓景，新近以2.38萬元租出，呎租約55元，高市價約3%。據悉，新租客為學生，睇中單位有傢俬可即時入住，故睇樓1次後即扑槌。業主2010年7月以392萬元買入，回報率高見7.3厘。

利嘉閣地產西半山營業董事鍾肇基稱，嘉兆臺5座高層A室，實用面積約1285方呎，3房連工人套房間隔，外望開揚景致。由內地商人以6.75萬元承租，呎租52.5元。

旺角學生宿舍放盤 回報料達4厘

【大公報訊】落成後一直作學生宿舍用途的旺角山東街76號商住大廈，業主現趁市場熱捧該類物業投資，委託第一太平戴維斯以現狀連租約出售，市場估值約2.2億至2.6億元。

該大廈樓高22層另連天台，地下至2樓為大堂及商舖用途，5樓至22樓為住宅樓層，每層1個單位，面積約461方呎，現已轉型為學生宿舍。該物業總批則面積約17060方呎，現已悉數租出。

第一太平戴維斯投資部資深董事胡子申表示，若以物業現估價約2.2至2.6億元計，新買家回報料高達4厘。近年本港學生住宿需求持續上升，油尖旺區核心地段可供改裝或發展學生公寓的物業供應相當有限，令該物業更具投資價值。

單位商舖可分拆出售

資料顯示，該物業於2010年落成後，即獲理工大學以月租30萬元租用全幢住宅大廈，提供90個宿位，再將宿位分租予當時修讀該校全日制授課式深造課程的內地及外國學生。胡子申指，物業曾全幢租予都會大學及理工大學作學生宿舍。因該物業是住宅物業，有別於酒店物業，無論住宅單位及3層商舖，新買家日後均可隨時分拆出售，可見其投資彈性高，可作長線收租或中短線投資。

葵涌國瑞路商廈放售 估值約2億

【大公報訊】不少內房早年投資本港的物業，已淪銀主盤。其中中國奧園(03883)持有的葵涌國瑞路57至59號商廈，現由接管人以現狀公開招標放售，下月18日截標，市場估值僅約2億至2.2億元。

該物業地盤面積約1.36萬方呎，總建築面積約12萬方呎，是區內少有的大型放售物業；物業有上落客區及超過50個停車位，可為用家提供優質泊車及物流配套。世邦魏理仕指出，物業已獲批「工廈活化計劃1.0」特別豁免，可作教育機構、辦公室、學校及商舖與服務行業，以至企業總部等用途，未來發展及營運具高度靈活性，自用或長線投資皆合適。

不過，該行提醒物業潛在買家，接管人是將按物業現有狀況出售，物業可能存在未完成工程，接管人並不會繼續進行及／或完成有關工程。買方須自行安排查驗及考察，並自行評估物業現況及相關事項。

世邦魏理仕香港資本市場部主管及執行董事甄浚岷表示，隨着市場氣氛逐步改善，投資者及企業用家正積極物色具規模及策略價值的資產。葵涌作為香港重要物流及工商業樞紐，一直受市場高度關注。近期市場成交亦反映買家願意為具靈活用途、品牌展示效益及長遠重整潛力的全幢物業作出部署。此外，由接管人出售，有助買家在清晰及具透明度的機制下洽商並落實交易。

奧園2018年購入 現為銀主盤

資料顯示，該物業原為工廈，中國奧園於2018年中斥約9.5億元向羅氏針織的羅氏家族購入，經活化為商廈後，曾嘗試拆售或整幢放售，但最終成為了銀主盤，現估值較其8年買入價低達79%。

此外，興勝創建（00896）近日拆售的葵涌業成街22號工廈WEST CASTLE，據知21樓全層連車位剛以約3450萬元售出。而金朝陽拆售多時的同區葵涌iCITY二期，現加推29個頂層連天台單位發售。該批單位的建築面積約184至510方呎不等，附連天台面積約112至359方呎，其中10個更連面積約30至34方呎平台。該物業已累售170個單位，平均成交價約278萬元，平均成交呎價約6820元，套現約4.73億元。

▲葵涌國瑞路57至59號商廈正公開招標放售，下月18日截標。

申請酒牌續期公告
茜廊餐廳

現特通告：張衛南其地址為香港灣仔駱克道353號三湘大廈30樓，現向酒牌局申請位於九龍橫頭磡樂富廣場地下高層1樓L105–L108號舖茜廊餐廳的酒牌續期。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7月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Side Walk Cafe

Notice is hereby given that CHEUNG Wai Nam of 30/F., Sunshine Plaza, 353 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Side Walk Cafe situated at Shop No. L105–L108, UG1/F., Lok Fu Plaza, Wang Tau Hom, 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 : 10–7–2026

申請新酒牌公告
綠茶 – 南昌店

現特通告：邢明柔其地址為九龍深水埗深旺道28號V WALK地下G-10至13號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗深旺道28號V WALK地下G-10至13號舖 綠茶 – 南昌店的新酒牌。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7月10日

申請新酒牌公告
金浦食堂

現特通告：王寶珊其地址為九龍觀塘巧明街98號三布目地下G22號舖，現向酒牌局申請位於九龍觀塘巧明街98號三布目地下G22號舖金浦食堂的新酒牌。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7月10日

申請新酒牌公告
湊湊 • 茶米茶

現特通告：姜兆良其地址為香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下部分及1樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下部分及1樓 湊湊 • 茶米茶的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年7月10日

申請新酒牌公告
MILU THAI RESTAURANT

現特通告：王忱其地址為九龍旺角西洋菜南街1N號兆萬中心3樓301鋪，現向酒牌局申請位於九龍旺角西洋菜南街1N號兆萬中心3樓301鋪 MILU THAI RESTAURANT 的新酒牌。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7月10日

申請新酒牌公告
Driftint

現特通告：陳明德其地址為香港中環都爹利街6號及雪廠街18號印刷行2樓A部份，現向酒牌局申請位於香港中環都爹利街6號及雪廠街18號印刷行2樓A部份Driftint的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年7月10日

關於：蘇雪玲(SO SUET LING)遺囑的查詢

現特公告：已故人士：蘇雪玲(女，持有香港身份證號碼：E508XXX(5))，於2017年12月24日離世。如任何人士曾為蘇雪玲立下遺囑或存有蘇雪玲的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起一個月內，聯絡及知會翁歐律師行，地址：香港中環皇后大道中88號勵精中心18樓1803室，聯絡人：翁國忠律師，電話：2536 0618，檔案編號：RY/60010135/MIS–1453

日期：2026年7月10日

訃 告
羅堪就先生

於主曆二零二六年六月十六日在九龍廣華醫院主懷安息，享年76歲，遺體奉移萬國殯儀館治喪，現謹訂於七月十九日(星期日)在該館2樓福海堂禮堂設靈，並在當日晚上七時三十分舉行安息禮拜。

翌日七月二十日（星期一）早上9時，在該禮堂舉行出殯禮，禮成後，隨即辭靈出殯。

哀此訃

姪女 羅鳳琴