

私樓租金指數半年升3.9% 九載最勁

專才及內地生帶旺租賃 中小單位連續5個月破頂

升勢強勁

外來專才及內地生

帶來龐大住屋需求，本港住宅租金持續破頂，反映私樓租金走勢的中原城市租金指數 CRI 最新報 134.61 點，按月上升 1.01%，為連續 5 個月創歷史新高。租金指數上半年共漲 3.87%，為 9 年來最勁的半年度升幅。

大公報記者 林惠芳

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年 6 月份 CRI 最新報 134.61 點，連升 7 個月共 4.24%，兼連續 5 個月創新高，反映暑假租賃旺季提早來臨，留學生搶租頻現，加上本地剛需支持，刺激租金持續上升，展望第三季 CRI 挑戰 137 點，潛在升幅約 1.78%。

今年截至 6 月 CRI 累積上升 3.87%，是 2017 年上半年升 4.27% 以後、近 9 年來最大升幅，租金已連續 7 個半年度上升。

中小型單位及豪宅均搶破頂，前者報 137 點，按月升 0.91%，連升 7 個月共 4.13%，為連續 5 個月創新高，上半年累漲 4%。大型單位指數連升 2 個月共 2.6%，最新報 118.43 點，為連續 2 個月破頂，上半年升幅 3%。至於大型屋苑租金指數報 140.83 點，按月升 0.95%，上半年揚升 4.2%。

港島、新界東及新界西租金指數分別按月升 1.5%、2.34% 及 1.21%，均攀上歷史高峰，其中港島租金上半年升幅達 6.17%。至於九龍租金指數報 126.53 點，按月跌 0.29%，為連升 3 個月後回軟。

二線盤追落後 帝后華庭漲租 13%

在 121 個 CRI 大型成份屋苑中，上半年有 83 個屋苑的調整呎租錄得上升，比例達 68.6%，二線屋苑挾追落後之勢，上半年升幅明顯，其中上環帝后華庭租金半年急揚 13.28%、薄扶林碧瑤灣升 11.05%、西環學士臺則錄 11.02% 升幅。踏入 7 月份，租金升勢延續，利嘉閣高級區



域董事彭錦添透露，沙田第一城 39 座高層 F 室，實用面積 284 方呎，剛以 1.65 萬元租出，實用呎租達 58.1 元，逼近該屋苑最貴呎租紀錄。

沙田中心租 1.75 萬 兩月貴逾 20%

沙田中心亦錄高價租賃，中原地產資深分區營業經理潘婉兒表示，該屋苑廣寧大廈中層 G 室兩房單位，實用面積 310 方呎，獲兩名內地來港升學的女生以 1.75 萬元合租，實用呎租 56.5 元。翻查資料，同座高層 C 室同呎戶，今年 4 月底以 1.45 萬元租出，相隔僅約兩個月，今次租金大幅攀升 20.7%。

中原地產副分區營業經理何家樂表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居 6 座高層 C 室三房戶，實用面積 546 方呎，附全屋裝修，獲家庭客以月租 1.5 萬元承租，實用呎租 27.5 元，較同類市值租金高出 1000 元或約 7%。

此外，馬鞍山新居屋錦駿苑禁售期去年屆滿後，市場陸續出現大賺個案，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，錦駿苑 E 座中層 4 室兩房戶，實用面積 426 方呎，以 416 萬元未補地價易手，實用呎價 9765 元，買家為用家，原業主於 2023 年以約 309 萬元購入單位，賬面獲利約 107 萬元，居屋 3 年升值達 34.6%。

靚環供應 2200 伙 首期將推售

【大公報訊】下半年大型新盤排隊登場。華潤置地（海外）旗下西南九龍大型住宅項目，正式命名為靚環，提供超過 2200 伙，為區內近 10 年最大規模項目，靚環 I 短期內登場。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，靚環發展規模龐大，全盤提供逾 2200 伙，計劃於年內分階段發售，靚環 I 約 500 伙的預售樓花同意書快將批出，示範單位及售樓處工程進入尾聲，可望短期內登場。

芊御今公布銷售安排

華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔健表示，靚環共分 6 期發展，建有 6 座住宅。而 I 期由一房至三房戶為主，價格參考同區新盤。

下半年新盤頭炮銷售有眉目，新鴻基地產（00016）旗下元朗錦田北芊御今日（14 日）公布首輪銷售安排。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，芊御收票反應理想，今日將公布銷售安排，現

中原城市租金指數今年表現

項目	6月指數報 (點)	今年升幅 (%)	備註
CRI	134.61	▲3.87	連續5個月創新高
大型屋苑	140.83	▲4.20	連續5個月創新高
中小型單位	137.00	▲4.00	連續5個月創新高
大型單位	118.43	▲3.00	連續2個月創新高
港島	132.10	▲6.17	連續4個月創新高
九龍	126.53	▲4.67	歷史次高
新界東	158.94	▲2.11	創新高
新界西	163.55	▲3.10	連續2個月創新高

大公報製表

◀本港住宅租金指數連續5個月創新高，暑假租賃旺季來臨，租金勢持續向上。

正考慮再度加推單位，具提價空間，首輪銷售有機會以招標形式推出三房戶及特色戶。

新地會董事總經理謝文娟稱，為慶祝新地會 30 周年，新地會會員買家選購芊御可獲 1% 折扣，首 5 名會員買家再獲 1 萬元 YOHO 系列商場禮券。

市場消息指，芊御截至昨日累收超過 4000 個購樓意向登記。以首兩張價單合共 180 伙計算，超額認購逾 21 倍。

其他新盤方面，佳明集團（01271）旗下青衣明翹匯最後 1 伙 2 座 33 及 35 樓 A 頂層複式巨無霸，昨日以 4920 萬元售出，單位為四房三套設計，實用面積 2728 方呎，連 439 方呎平台。該盤 776 伙悉數沽清，套現 58.5 億元。

佳明集團營業及市務總監馮倩平表示，隨著超級豪宅市場持續暢旺，同系何文田明寓最後 2 伙逾 2700 方呎的複式單位，料將「賣一間加一間」。另集團位於北角堡壘街的精品式酒店住宅，計劃第三季推售。



▲華潤置地（海外）西南九龍住宅命名為靚環。右起為孔健、施偉賢及銷售及市場營銷副總監岑菲菲。



▲張卓秀敏（右）及謝文娟（左）公布芊御新地會會員置業優惠。

屯門 16 區站 2 期收 28 份意向 明日招標

【大公報訊】延至本季招標的港鐵（00066）屯馬綫屯門南延綫第 16 區站第 2 期物業發展項目，昨日截收發展意向書，共收 28 份，將在明日正式招標。

由於港鐵多年前開始接納發展商以電子方式遞交意向書，發展商已習以為常，故昨日現場未見親身遞交意向書的發展商代表。港鐵物業及國際業務常務總監鄧智輝表示，項目共收 28 份意向書，可謂大多數發展商都對項目有興趣，反應不俗。項目會在明日招標，下月截標。

鄧智輝指出，第 16 區站第 2 期發展項目規模較大，公司已兩次諮詢業界意見，及與地產建設商會會面，得到有關支持。屯門是成熟社區，有 50 多萬居住人口，項目具鐵路優勢及大型商場，預計受發展商歡迎。今次公司也一如錦上路站第 2 期項

目，容許發展商選擇是否連商場一併競投，抑或只投住宅部分，商場留予港鐵。

估值逾 90 億 可建 5510 伙

第 16 區站第 2 期項目總可建樓面約 302.6 萬方呎，住宅樓面佔約 269.1 萬方呎，其餘為商場樓面，提供 5510 伙，會是本季賣地計劃中提供最多單位的項目，市場估計價值逾 90 億元。

據悉，今次遞交意向書的發展商以本地財團為主，如新鴻基地產（00016）、恒基地產（00012）、信和置業（00083）、嘉華國際（00173）、嘉里建設（00683）、會德豐地產、泛海國際（00129）、華懋及新世界發展（00017）等，至於內房包括中國海外（00688）、保利置業（00119）、招商局置地（00978）、中信泰富、華潤置地（01109）等。

羅便臣道服務式公寓放售 意向 4.5 億

【大公報訊】市況回暖，大業主趁機放售全幢物業。高力及世邦魏理仕承業主委託為聯合獨家代理，出售西半山羅便臣道 68 號全幢服務式公寓，意向價 4.5 億元，較 4 年前購入價高逾六成。

26 層高單幢物業 共 25 伙

上址為一幢 26 層高住宅，總樓面面積約 26460 方呎，實用面積約 17163 方呎，物業將以「現狀」、連同現有租約並透過公司股份轉讓方式出售，意向價 4.5 億元，按實用面積計，意向呎價約 2.6 萬元。

高力國際資本市場及投資服務主管霍聰表示，物業全幢共 25 個單位，採一梯一伙設計，頂層單位設專屬天台。他續說，投資市場回暖，酒店及服務式住宅表現突出，如大鴻輝集團分別以 2.3 億及 1.85 億元沽出兩幢位於中環荷李活道及中半山堅尼地道之 Shama 服務式公寓等；該市場首季成交額已達去年全年約八成，反映投資者對住宿類資產的濃厚興趣。

世邦魏理仕香港資本市場資深董事莫旺寧補充，羅便臣道 68 號於 2023 年完成翻新及室內裝



◀西半山羅便臣道 68 號共提供 25 個單位。

二航嶺南「建」功夫之一：

「工業銹帶」轉型「民生秀帶」

粵西大地，陽光漫過連片果林，果香隨風飄遠。2026 年 7 月，廣東化州（新安）第十屆水果文化旅游嘉年華啟幕，八方遊客循香而來。望着熙攘人流，中交二航局新安鎮美麗圩鎮品質提升項目負責人朱瑾琳欣慰地說：「從廢舊油庫『傷疤地』到文旅打卡點，所有付出都值得了！」

文：王磊



◀廣東化州（新安）第十屆水果文化旅游嘉年華啟幕。受訪者供圖

2024 年 8 月，二航局團隊進駐新安鎮，承擔茂名「百千萬工程」美麗圩鎮品質提升任務。作為粵西「水果之鄉」，新安鎮年產優質水果數十萬斤，黃皮、金煌芒、番石榴等享譽四方，卻受兩大短板制約——缺乏承載「水果文化」的公共空間，果鄉特色難以彰顯；沒有統一的區域公用品牌，產業鏈短，果品雖好卻難賣，果農收益徘徊。

如何將資源優勢轉化為發展優勢？項目團隊聯合鎮政府經過調研，決定以水果為 IP，打造集休閒旅遊、科普教育於一體的綜合性水果公園，作為「美麗圩鎮客廳」。選址定於一處廢舊油庫，當時雜草叢生、垃圾堆積，銹蝕油罐與泥濘土路令居民避之不及，是市容痛點。

昔日「傷疤地」今成水果公園

2024 年 12 月，秉持「不為所有，但為所用」理念，鎮街與項目團隊在不改變土地權屬的前提下，推動「工業銹帶」向「民生秀帶」轉型。「變廢為寶」的改造理念貫穿全程：生銹油罐打磨後繪滿水果圖案，成為「水果罐」景觀；舊站台工作間修繕為「水果科普站」，邀請華南農業大學專家定期為果農講解種植技術；廢棄火車軌道完整保留，閒置空地栽種 800 餘棵番石榴、紅楊桃等本土果樹，劃出採摘區，讓遊客體驗「從枝頭到舌尖」的樂趣。

2025 年 3 月，水果公園正式落成，與鎮衛生院、中小學串聯，構建起 15 分鐘幸福生活圈。「以前散步沒處去，現在每天逛公園、摘果子、遛娃，心裏亮堂！」家住附近的李阿姨成了公園常客。

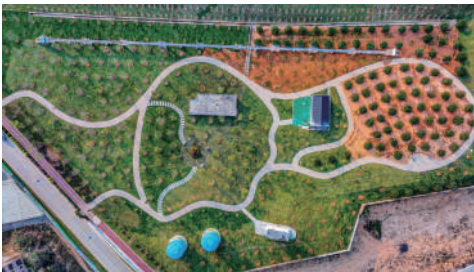
環境改善後，效益轉化是關鍵。「不能讓公園只做獨立景點，要串起『甜蜜產業鏈』！」朱

瑾琳開始着力推進配套升級。硬化果鄉主街，解決運輸難題；改造農貿市場，規範交易秩序；投用冷鏈倉儲中心，延長水果保鮮期 50% 以上；建設電商直播間，打通線上銷路。同時鎮裏引進企業打造民宿、建設水果精深加工廠，形成「採摘—加工—銷售—住宿」完整產業鏈。「以前果子熟了怕運不出，現在路好走、能存能賣還能加工，再不愁銷了！」種了十多年番石榴的果農楊壽豪笑容滿面。

隨著「百千萬工程」推進，番石榴展覽館等特色地標相繼建成，鄉村振興展銷館、研學基地一並翻新，與水果公園串聯成珠。如今，新安鎮形成水果採摘、農莊餐飲、休閒度假多點開花的農文旅融合格局。第九屆旅遊節期間，全鎮接待遊客 5 萬餘人次，銷售水果超百萬斤，銷售額近 600 萬元人民幣，水果公園、石榴館等農旅項目累計服務團體超 4.5 萬人次，「粵西特色水果農旅專業鎮」招牌越擦越亮。

「典型鎮建設已收尾，下一步要讓風貌帶變成帶動群眾增收的經濟帶。」朱瑾琳語氣堅定。

夕陽下，公園霓虹次第亮起，塗鴉油罐熠熠生輝。新安鎮的故事仍在繼續，老百姓的日子愈發紅火，這就是鄉村振興最動人的底色。（特刊）



◀煥發蓬勃活力的水果公園。受訪者供圖