

暑期住宅租賃旺季 多區價量齊升

西半山錄270宗大增55% 第一城2房租金同漲10%

供不應求

暑期租賃旺季來臨，留學生及本地客門快搶租盤，各區私樓租金水漲船高，向來備受家長客歡迎的西半山一帶，7月份暫錄270宗租賃，按月急增逾五成；租盤短缺，租金升勢加快，沙田第一城2房單位月租搶至1.6萬元，較同類一個月前貴逾一成；小西灣藍灣半島有單位下月才交吉，已獲新租客主動追價1500元預租，比業主意向價高出4.2%。

大公報記者 林惠芳

大公報綜合代理資訊，各區住宅本月租賃持續活躍，其中西半山（包括西環）本月已錄270宗租賃成交，比6月同期約175宗增加約百宗，升幅約55%。區內指標屋苑寶翠園本月暫錄10宗租賃，較6月同期升二成，其中2座極低層B室2房單位，實用面積663方呎，剛以月租3.8萬元租出，實用呎租57.3元，對比3座中層D室同類2房單位，實用面積664方呎，今年4月以3.5萬元租出，相隔只有3個月，今次極低層2房戶的租金高出3000元，升幅達8.6%，業主於2004年僅以480萬元購入物業，租金回報達9.5厘。

向來備受內地生歡迎的沙田第一城租賃需求大增，利嘉閣地產助理營業董事彭錦添透露，沙田第一城7月份暫錄77宗租賃成交，比6月同期42宗大增35宗或83.3%，最新平均實用呎租47元，隨著租盤愈趨短缺，該屋苑租金明顯被搶高，例如第39座低層A室2房單位，實用面積284方呎，日前以月租1.6萬元租出，實用呎租達56.3元，翻查資料，同座低層F室同面積單位，今年6月以1.45萬元租出，相隔約1個月，同類租金大幅飆升1500元或10.3%。

Grand YOHO 一房租金創新高

元朗指標屋苑租金再破頂，中原地產區域營業經理王勤學表示，踏入暑期旺季，租金進一步上升，Grand YOHO新近錄得8座高層B室租賃成交，單位屬1房戶型，實用面積412方呎，以1.82萬元租出，實用呎租44.2元，以



▲小西灣藍灣半島有租客追價1500元預租一個3房單位。

最新住宅租賃個案

單位	實用面積（方呎）	月租（元）	實用呎租（元）	備註
小西灣藍灣半島9座低層C室	811	3.7萬	45.6	租客追價1500元預租，比業主叫租高4.2%
沙田第一城39座低層A室	284	1.6萬	56.3	比同類6月租金高出10.3%
西半山寶翠園2座極低層B室	663	3.8萬	57.3	比同類3個月前租金高出8.6%
元朗Grand YOHO 8座高層B室	412	1.82萬	44.2	屋苑1房戶型租金及呎租新高
大圍臻岸8號2座中層B室	934	4萬	42.8	內地家庭預付2年租金承租單位

4%之差，打破了同座另一個高層B室同呎戶於5月份造出的月租1.78萬元舊紀錄，無論租金或呎租均創Grand YOHO 1房戶型新高。

王勤學表示，元朗區本月租客以家庭客主導，截至昨日暫錄108宗租賃成交，比6月同期101宗增加7%，當中Grand YOHO本月暫錄6宗，平均實用呎租約40.1元。

臻岸3房獲預繳2年近百萬租金

世紀21 Q動力執行董事招澤冰表示，小西灣藍灣半島本月暫錄13宗租賃，比6月同期增加2宗，屋苑租盤缺盤，租客不惜追價搶租，例如9座低層C室3房戶，實用面積811方呎，現有租客下月底才遷出，業主2周前以3.55萬元放預租，即獲多組客戶洽租，最終獲新租客追價1500元，以3.7萬元預租單位，比業主意向

租價高出4.2%。

有內地客不惜預付2年租金搶盤，中原地產高級分行經理鍾志聰表示，大圍臻岸8號2座中層B室套3房單位，實用面積934方呎，日前以4萬元租出，實用呎租42.8元，新租客為內地家庭，為方便小朋友來港升學，經小紅書搵樓及聯絡代理，以先付2年租金形式承租單位，涉資近百萬元，業主於2012年以約1212萬元購入物業，可享4厘租金回報。

中原地產高級分區營業經理林恩信表示，荃灣區7月暫錄約100宗租賃，按月升約8%，受制於租盤緊張，租賃交投升幅相對溫和。他續說，荃灣區有家庭客被業主大幅加租，遂決定遷至低水屋苑，新近以月租2.4萬元承租翠豐臺5座低層H室套3房戶，單位實用面積654方呎，實用呎租36.7元。

根德道屋地放售 叫價約12億

【大公報訊】由余彭年家族持有多年的九龍塘根德道3至7號屋地，現趁內地及本地富豪追捧豪宅熱潮，決定以現狀連租約放售，意向價約12億元；業主正收到多個財團洽購，短期內或有結果。

該物業鄰近九龍塘鐵路站，在土地註冊處登記涉及3個地段，總地盤面積約4.59萬方呎，土地現規劃為住宅（丙類），最高地積比率為0.6倍，樓高限制為3層。現時根德道3號為純住宅物業的文英樓，有3幢樓高2層的住宅物業，共提供10個單位，樓底高度約3.15米，地下設有停車場及游泳池。至於根德道5至7號，現各為1幢樓高2層的戰前樓宇，以及1幢樓高2層的屋宇，地盤面積約3.1萬方呎，樓面面積共約1.26萬方呎。現均由婚禮團隊公司四季耆租用，營運作證婚和宴會場地。若以業主意向價計，每呎樓面地價約4.36萬元。

資料顯示，該家族多年前就根德道3至7號曾多次申請欲重建作酒店未果，及後就該3個地段，申請均增加1層地庫停車場，以便

興建3層高洋房及分層住宅，於2011年獲批，總可建樓面約2.69萬方呎。

余氏家族在九龍塘除持有上述物業外，還擁有金巴倫道21至23號，金巴倫道41號，及窩打老道131號等物業，其中金巴倫道41號曾是李小龍故居。

上環住宅地 9600萬元放售

此外，屬老牌家族遺產的上環樓梯臺6至8號



住宅地盤，遺產執行人現以私人協商方式交吉放售，意向價約9600萬元。該地盤面積約2479方呎，已故業主於1976年持有至今達半世紀，土地規劃為住宅（丙類），最高地積比為5倍，樓宇高限為12層。

世邦魏理仕香港資本市場部副董事黃鴻洸表示，該地盤的租契年期達999年，此類放售地盤極為罕有，若以意向價計，每呎樓面地價只約7745元，相當於10年前水平。

資料顯示，恒地（00012）於2016年斥約1.11億元買入樓梯臺1至4號舊樓，並已拆卸，另該公司又一直有意欲收購毗鄰的樓梯臺5號，及堅道147至151號舊樓。因此，今次放售的樓梯臺6至8號，相信恒地購入機會極大。且若能將樓梯臺1至8號及堅道舊樓合併為1個逾萬方呎的重建地盤，其經濟效益會更大。

▲九龍塘根德道3至7號屋地近日以現狀連租約放售。

海堤灣Ⅱ周六首輪賣108伙

【大公報訊】信置（00083）等發展的將軍澳海堤灣Ⅱ繼上周公布首批257個單位的售價後，昨日落實於本周六（25日）首輪開售108個單位，本周五（24日）截止認購登記。該批發售單位的1房單位，折實價全低於600萬元，2房單位的折實價約686.6萬元起。買家最多可認購4個單位。另信置於本周六同日安排該盤149個單位以公開招標方式出售。

芊御加推60伙 401萬元入場

另外，新地昨日公布芊御第4批共60個單位的售價，全為第1座9樓以下單位，折實價約401.65萬至557.5萬元，折實呎價約1.3萬至1.415萬元，平均折實呎價約13566元。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，上周六（18日）公開發售至今已售出139個單位，套現近7.4億元。公司最快本周六作次輪銷售，今日公布銷售詳情。

一手市場昨日售出多個貴價單位，包括建瓏地產招標售出赤柱ONE STANLEY 11號洋房，連車位成交價逾1.51億元；新地售出啟德天璽，海第1座19樓B室4房單位，成交價約7097.3萬元；恒地等售出啟德天瀧第1座12樓B室逾千方呎單位，成交價約4790萬元等。



▲海堤灣Ⅱ落實於周六首輪開售108個單位。

【大公報訊】二手短炒蔓延至豪宅物業，九龍站君臨天下有3房單位以4288萬元連車位易手，短短約4個月炒貴278萬或約7%。

代理透露，君臨天下1座中高層A室3房單位，實用面積1062方呎，投資者今年2月中旬以4010萬元連車位買入，持貨約4個月，上月底即以4288萬元連車位轉售，實用呎價40377元，單位期內炒貴278萬元或6.9%。

九龍塘又一居17座低層B室3房單位，實用面積675方呎，消息透露剛以1230萬元沽出，實用呎價18222元，原業主於2025年6月以1050萬元購入物業，持貨剛逾1年，賬面獲利180萬，單位升值17.1%。

呂宇健沽荃灣中心15個月賺34%

資深投資者Ken Sir呂宇健2025年大舉入市後，新近錄得第10宗短炒獲利，美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，呂宇健剛以400萬元沽出荃灣中心5座高層E室，實用面積324方呎，實用呎價12346元，按其2025年4月購入價298萬元計算，賬面賺102萬元，單位15個月炒貴34.2%。據悉，新買家為上車客，見單位附全屋新裝修，遂購入自住。是次為呂宇健2025年入市以來第10宗沽樓獲利個案，累計賬面共賺約1139萬元。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TSUI HO HEEN

Notice is hereby given that NG, KEUNG BOR of SHOP 1 ON THE THIRD FLOOR OF THE COMMERCIAL PODIUM OF SITE 8 OF WHAMPOA GARDEN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TSUI HO HEEN situated at SHOP 1 ON THE THIRD FLOOR OF THE COMMERCIAL PODIUM OF SITE 8 OF WHAMPOA GARDEN, 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 21 July, 2026

申請酒牌續期公告 聚豪軒

現特通告：吳強波其地址為九龍紅磡黃埔天地美食坊(第8期)3樓1鋪，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔天地美食坊(第8期)3樓1鋪聚豪軒的酒牌續期。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21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Give Me Five Pub

Notice is hereby given that CHEUNG KING WAI of G/F, 316 SAI YEUNG CHOI STREET NORTH, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Give Me Five Pub situated at G/F, 316 SAI YEUNG CHOI STREET NORTH, KOWLOON 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 21 July, 2026

申請酒牌續期公告 Give Me Five Pub

現特通告：張競惠其地址為九龍西洋菜街北316號地下，現向酒牌局申請位於九龍西洋菜街北316號地下 Give Me Five Pub 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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期： 2026年7月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE HE XIN SHI FANG

Notice is hereby given that YIP TUNG HO of SHOP 2, G/F, KAM FOOK COURT, NOS. 5-11 SAI YU STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of TOASTING situated at SHOP 2, G/F, KAM FOOK COURT, NOS. 5-11 SAI YU STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES to LIU WENZHI of SHOP 2, G/F, KAM FOOK COURT, NOS. 5-11 SAI YU STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES and the following amendment(s): "Change the shop sign to HE XIN SHI FANG". 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, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 21 July, 2026

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 合心食坊

現特通告：葉東豪其地址為新界元朗西裕街5-11號金福閣地下2號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗西裕街5-11號金福閣地下2號舖 TOASTING 的酒牌轉讓給劉文治其地址為新界元朗西裕街5-11號金福閣地下2號舖及續期及作出以下修訂："店號名稱更改為合心食坊"。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期： 2026年7月21日

申請新酒牌公告 一緒一番酒場

現特通告：黃允立其地址為香港中環史丹利街11號史丹利1126樓，現向酒牌局申請位於香港中環史丹利街11號史丹利1126樓一緒一番酒場的新酒牌。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字樓酒牌局酒牌局秘書收。

日期：2026年7月21日

申請新酒牌公告 The Pizza Pig

現特通告：古倩儀其地址為新界荃灣大河道100號海之戀商場地下G12-G15號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大河道100號海之戀商場地下G12-G15號舖 The Pizza Pig 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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年7月21日

申請新酒牌公告 鳥貴族

現特通告：彭志明其地址為九龍彌敦道625及639號雅蘭中心2樓206號舖，現向酒牌局申請位於九龍彌敦道625及639號雅蘭中心2樓206號舖鳥貴族的新酒牌。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21日

申請新酒牌公告 鳥貴族

現特通告：葉敬生其地址為新界元朗天水圍天華路30號天頌苑T TOWN SOUTH 地下 SG17A號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗天水圍天華路30號天頌苑 T TOWN SOUTH 地下 SG17A號舖鳥貴族的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年7月21日

寻陈奋锦先生

见字后请即致电内地电话：(86)132 6816 0986或香港电话：(852)2835 7560与香港国际社会服务社社工卢小姐联络，以商讨一个在香港出生孩子的抚养及福利事宜。该孩子在2024年7月4日出生。

申請新酒牌公告 Papaya

現特通告：吳銘賢其地址為九龍尖沙咀堪富利士道12-16號宏貿發展大廈2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀堪富利士道12-16號宏貿發展大廈2樓 Papaya 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21日