

專才租賃需求大 市區新晉私樓租金急升

灣仔半新樓月租2.8萬 不足一月飆25%

高價搶租

專才租賃需求龐大，新晉市區私樓爭崩頭，租金升勢驚人，入伙僅1年的灣仔Spring Garden有1房單位剛以2.8萬元租出，較同類單位本月初租金大升25%，實用呎租突破100元，為該廈新高；大單位租金同樣搶破頂，將軍澳海天晉呎租突破60元刷新天晉系列之巔。

大公報記者 林惠芳

代理透露，灣仔春園街Spring Garden中高層C室，實用面積278方呎，屬1房戶型，月租達2.8萬元，實用呎租100.7元創該廈新高。翻查資料，中層C室同呎戶，本月初以2.23萬元租出，相隔不足1個月，今次成交租金大幅攀升5700元或25.6%，按業主2025年底一手購入價892.4萬元計算，租金回報近3.8厘。

入伙3年的旺角ONE SOHO高層A3室，287方呎屬1房間隔，獲租客以2.25萬元承租，實用呎租達78.4元亦創該廈新高，業主今年1月以583萬購入單位，租金回報逾4.6厘。

大單位租金同樣搶破頂，代理透露，將軍澳海天晉5座高層B室4房單位，實用面積978方呎，以月租6萬元租出，實用呎租達61.4元貴絕天晉系列，新租客是本地家庭，而業主10年前以1549萬購入單位，租金回報約4.6厘。

翰林峰呎租再次升穿百元

備受內地生追捧的西營盤翰林峰呎租再次升穿百元，代理表示，翰林峰3座高層C室開放式戶，實用面積195方呎，獲內地生以月租2.05萬元承租，實用呎租105.1元，追平了該屋苑2024年最貴呎租紀錄。

代理透露，何文田加多利軒極高層H室，實用面積180方呎，屬開放式設計，月租1.45萬元，實用呎租80.6元，是該廈租金2024年後重上80元呎，同類單位9個月前月租僅1.28萬元，今次高出1700元或13.3%，業主今年3月以378萬買入，租金回報4.6厘。

大圍金獅花園呎租撲60元

同樣不乏學生租客的大圍金獅花園，租金撲60元呎，消息透露，該屋苑第1期E座低層8室，實用面積266方呎，剛獲內地生以月租1.58萬元承租，實用呎租59.3元，創該屋苑今年呎租新高，業主去年初僅以285萬買入單位，租金回報超過6.6厘。



▲灣仔Spring Garden呎租突破100元創新高。

近期私樓租賃個案

物業	月租(萬元)	實用呎租(元)	備註
灣仔春園街Spring Garden中高層C室	2.8	100.7	創該廈新高，回報近3.8厘
旺角ONE SOHO高層A3室	2.25	78.4	創該廈新高，回報逾4.6厘
將軍澳海天晉5座高層B室	6.0	61.4	貴絕天晉系列，回報約4.6厘
翰林峰3座高層C室	2.05	105.1	追平該屋苑2024年最貴呎租紀錄
何文田加多利軒極高層H室	1.45	80.6	較一個月前十升逾13%，回報4.6厘
大圍金獅花園第1期E座低層8室	1.58	59.3	創屋苑今年呎租新高，回報逾6.6厘

山頂洋房6億元易主 今年最大額

【大公報訊】外圍地緣政治不穩，香港物業成為資金避風港，超級豪宅獲家族富豪密密吸納。擁南區一線優美海景的山頂加列山道73號洋房，新近登記以6億元易主，屬今年最大額二手住宅成交。

加列山道73號地盤面積約14217方呎，洋房樓高3層，實用面積約7022方呎，屬於5房間隔，屋內附設私人電梯，外接大花園及車房面積合共約7000方呎，享南區海景，最近登記以6億元易手，實用呎價85446元，打破了石澳道14號大屋上月造出的5.6億元紀錄，成為今年豪宅物業最大宗二手買賣。

翻查資料，上述洋房於2010年由會計界名人何永安以4.548億元沽出，新買家購入後曾經出租，按最新易手價6億元計算，洋房16年升值達1.452億元，升幅約32%。

值得留意，加列山道73號於2021年曾以每月160萬元租出，實用呎租228元，當時創下全港住宅租金新高紀錄，直至2023年

業主亦以此價放租，若按最新成交價計算，假設月租維持160萬元，租金回報約3.2厘。

今次是過去三個月來第3宗總價5億元以上的超級豪宅二手買賣，對上一宗是石澳道14號洋房The Round House，上月以5.626億元沽出，成交呎價91294元，新買家為TEO, JENNIFER TZELEE，有指為新加坡公民張子麗，為高瓴資本創始人張磊的相關人士。

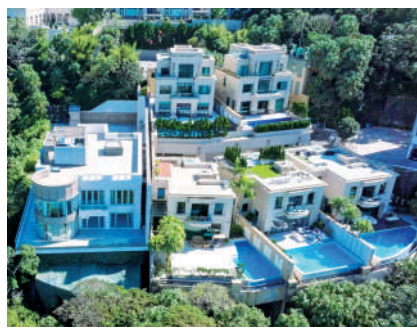
其次，有「亞洲樓王」之稱的山頂超級豪宅Mount Nicholson第2期低層A及B室，實用面積共8855方呎，今年5月以5.5億元易手，實用呎價62112元，一度成為今年最大額二手豪宅買賣。

山頂南區豪宅買賣增72.5%

據中原地產山頂南區統計數字，扣除內部轉讓個案，今年上半年山頂南區合共錄得88宗二手豪宅買賣，較2025年同期的51宗

增加72.5%，涉及成交總額達91.39億元，較去年同期急升1.3倍。當中，1億元以上的二手買賣佔29宗，按年增加2.2倍，為2015年有紀錄以來同期新高；成交額共64.4億元，按年增逾2.16倍，創2019年上半年以來同期新高，反映超級豪宅購買力全面回歸。

中原地產高級資深營業董事何兆棠表示，豪宅買家來源趨向多元及國際化，內地買家仍為主力，佔約7成；本地客佔約2成，多為名牌家族換樓或長線資產配置。



▲山頂加列山道73號洋房。極佳，南區海景盡入眼簾。

今年大額豪宅二手買賣

物業	實用面積(平方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)
山頂加列山道73號	7022	6億	85446
石澳道14號The Round House	6163	5.626億	91294
山頂Mount Nicholson2期低層A及B室	8855	5.5億	62112

紅磡重建項目收7份標書 可建1220伙

【大公報訊】市建局在本月初邀請27家財團入標競爭紅磡庇利街／浙江街商住項目的合作發展權，昨日截標時共收7份標書，發展商多以獨資競投該項目，而各自在附近都有市建局重建項目發展的嘉里建設(00683)及信置(00083)，今次一同攜手鷹君(00041)合組財團入標。

該幅土地並非一般傳統收購市區舊樓的重建項目，是政府去年以私人協約方式批出地予市建局作為補助其推動重建項目的兩幅土地之一，由於樓市已有改善，今次標書數目也有改善，應是該局逾3年半來較理想的一次。入標者包括華懋、嘉華國際(00173)、新地、中海外及嘉里財團等。

嘉華發展及租務總監(香港地產)尹紫薇表示，項目屬市區罕有擁海景的地段，交通便利。

項目估值58億 總投資料過百億

該項目地盤面積約8.18萬方呎，可建住宅及商場樓面各約65.53萬方呎及8.19萬方呎，提供約1220個住宅單位。據了解，市建局要求發展商以價高者得方式競爭合作發展權，將來出售住宅部分的賣樓收益若超過133億元，局方即可獲分紅，超出12億之內，可獲分紅20%，12億以上部分，則可分



▲嘉里等(左圖)、嘉華(右圖)代表昨日入標紅磡項目。

紅30%。至於商場及將來所建車位，全屬發展商所有，毋須分紅。不過，市建局要求商場樓面最少要達3.3萬方呎，商場在落成營運2年後，局方有權要求回購。另中標發展商須為該局在項目內興建1所面積不逾5.38萬方呎的高級安老院舍，提供100個床位，局方會支付最多1.3億元作為建築費。市場估計項目約值52億至58億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，該項目的優勢在於市區臨海地段，有維港海景且毗鄰大型公園；缺點則是涉資龐大，估計總投資額超過100億元，以及土瓜灣及紅磡一帶未來住宅供應量較多。

此外，地政總署昨日公布，一幅位於觀塘曉光街77至79號作電動車充電站用途的土地，地盤面積逾1.1萬方呎，由比亞迪旗下公司以最高標價1200萬元投得。

上環酒店全幢放售 指引價3.6億

【大公報訊】學生宿舍需求強勁，全幢酒店物業趁機推售，上環高陞街11至13號全幢酒店MOETOWN推出放售，指引價為3.6億元，呎價約1.2萬元。

世邦魏理仕表示，高陞街11至13號全幢酒店MOETOWN總建築面積約30020方呎，指引價為3.6億元。MOETOWN於2020年落成，共提供45間客房，配備空中健身室、住客休閒空間及天台觀景層等設施。世邦魏理仕亞太區資本市場部酒店及休閒物業副董事廖章璣表示，對投資者而言，較新

的樓齡意味着未來開支及翻新成本較低，更具投資吸引力。資料顯示，業主於2013年以1.4億元購入物業所在的一籃子舊樓，並重建成現有酒店。

此外，原由施羅德基金持有的紅磡海名軒商業基座3、5、6樓共三層樓面，現遭銀行接管，並委託高力香港及第一太平戴維斯放售，截止日期為9月3日。據透露，物業將連租約以價高者得形式出售，市場估值5.5億至5.8億元。海名軒於2001年12月落成，是次出售為商業樓層，總批則面積約73820方呎，目前由國際教育機構租用。

貿發局60周年新起點►啟動兩大優化 優化架構►增效創新 優化資源►開拓新市場

香港貿易發展局(香港貿發局)在成立60周年的新起點，7月24日公布兩大優化措施：一是「優化架構 增效創新」，推行「產業群組策略」，提升營運效率，全力支持企業制定更全面的推廣布局；二是「優化資源 開拓新市場」，香港貿發局會優化全球網絡資源，在全力協助企業深耕傳統市場的同時，亦開拓新市場商機，包括中亞、中東、北非等高增長市場。



▲貿發局主席馬時亨

香港貿發局主席馬時亨表示：「貿發局成立60周年，以兩大『優化』開啓新篇章，以創新思維前瞻部署，我希望帶領團隊以客為本、以產業為軸心，透過優化架構及資源，提升營運效率，瞄準高增長新市場，助香港企業應對未來市場挑戰及



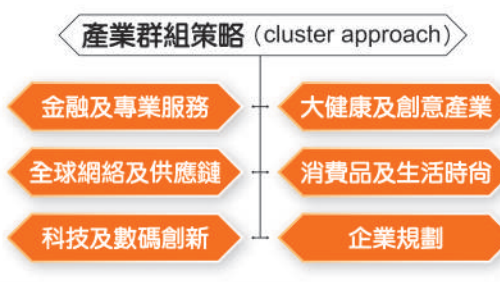
▲香港貿發局優化架構，左起為全球網絡及供應鏈副總裁鍾永喜、大健康及創意產業副總裁張詩慧、特別項目副總裁古靜敏、總裁張淑芬、主席馬時亨、企業規劃副總裁張梁惠玲、消費品及生活時尚副總裁林玉鳳，以及科技及數碼創新副總裁朱耀昌。

抓緊新機遇。通過協助企業制定具策略性的全面推廣方案，我們能進一步發揮香港『內聯外通』的獨特優勢，配合香港特區政府首份五年規劃，更好地服務國家發展大局。」

優化架構►增效創新

為更精準支援業界應對複雜多變的全球貿易環境，貿發局以「產業群組策略」(cluster approach)為核心，重新配置職能，設立六大產業群組。香港貿發局總裁張淑芬指出，這種產業群組模式不僅提升營運效率，更促進團隊的產業知識及人脈，提升內部的協同效應，為企業提供更全面的一站式全球支援。「無論企業需要尋求資訊、或參加本地國際展覽或會議、參加海外考察團、尋找投資機會、開闢生產線，還是開拓新市場，不同產業持份者，都可以透過貿發局產

業群組單一接觸點，獲得一站式全面支援。」



優化資源►開拓新市場

香港貿發局目前在全球設有51個辦事處，覆蓋包括中國內地、在內的亞洲、歐洲、美洲、中東及非洲等主要市場，發揮「內聯外通」的角色。貿發局將積極優化全球資源，把握高增長市場、新經濟走廊帶來的機遇。

馬時亨表示，貿發局將加強哈薩克斯坦阿拉木圖顧問辦事處的資源，以提升對中亞地區的支援，於中東會加強沙特阿拉伯利雅得顧問辦事處的資源。為把握橫跨中亞、中東及非洲的經濟紐帶所帶來的機遇，貿發局亦會在埃及開羅設立新的顧問辦事處，將成為貿發局第52個環球辦事處，以強化在非洲的現有布局。此外，為配合共建「一帶一路」倡議，貿發局會加強巴西聖保羅及智利聖地牙哥辦事處的資源，覆蓋秘魯市場，以捕捉「全球南方」延伸經濟紐帶所帶來的機遇。他補充，針對東盟市場，

貿發局將加強在新加坡、越南、馬來西亞及菲律賓的推廣工作及支援能力；亦會加強歐洲土耳其及波蘭辦事處的資源。傳統市場方面，貿發局將繼續維持與北美的雙向貿易及投資關係，鼓勵美國及加拿大企業參與本局活動，促進更緊密的經貿互動。與此同時，亦會積極推動亞洲、歐洲及非洲之間的經貿交流，並擴大倫敦辦事處的職責範圍，統籌北歐市場的推廣及業務發展。



▲香港貿發局優化資源，協助企業開拓全球機遇，未來將繼續緊貼全球經貿變局，發揮香港「內聯外通」的獨特優勢。