

留學生搶租 紅磡納米樓呎租近97元

代理：開課在即 近大學盤源緊張推高租金

需求強勁

內地生於開學前積極搶租盤，入場門檻較低的小型單位成爭奪目標，租金升勢跑贏大市。入伙不足1年的紅磡單幢樓悅麓，有開放式單位剛以1.6萬元租出，實用呎租逼近97元，帶領紅磡區私人屋苑呎租首次升穿90元大關，甚至比九龍站指標豪宅凱旋門1房單位呎租還要貴。

大公報記者 林惠芳

地產代理透露，悅麓5樓一伙連平台特色戶，實用面積166方呎，屬開放式設計，連328呎平台，剛獲留學生以每月1.6萬元承租，實用呎租96.4元，創該廈新高，兼貴絕紅磡區一帶私人屋苑，業主今年2月以426.42萬一手買入上址，租金回報達4.5厘。悅麓對上呎租紀錄是低層A室，實用面積203方呎，上月以1.45萬元租出，實用呎租71.4元。

值得留意，紅磡私人屋苑對上一宗最貴呎租紀錄於2023年創下，為維港岸岸1座高層A室4房單位，實用面積1410方呎，於2023年10月以13.5萬元租出，實用呎租95.7元，一度貴絕同區屋苑，事隔約3年，最新呎租紀錄終被悅麓納米樓打破。

瓏碧頂層開放式呎租75元

今次悅麓呎租較九龍站豪宅屋苑還要貴，資料顯示，凱旋門映月閣中層E室1房單位，實用面積395方呎，早前以每月3.2萬元租出，實用呎租81元。

九龍城瓏碧細單位租金亦破頂，利嘉閣地產高級分區董事郭煥然表示，瓏碧一伙頂層連天台開放式單位，實用面積213方呎，連155呎天台，獲一名從事IT行業的人士以每月1.6萬元承租，實用呎租75元創屋苑入伙約4年來新高。業主2025年以

431.5萬元一手買入，租金回報約4.4厘。樓齡逾1年的油塘親海駅II第2A座高層K室，實用面積210方呎，屬開放式間隔，剛以每月1.3萬元租出，實用呎租61.9元，追平了該屋苑最貴呎租紀錄。

業內人士分析，細單位租金入場門檻相宜，迎合留學客胃納，加上租客傾向選擇新入伙屋苑，所以鄰近大學的新晉私樓細單位最容易被吸納，在開學前夕盤源非常短缺，租金輕易刷新高。

星凱·堤岸放租兩周獲承接

此外，尚臻物業營業總監黃國然透露，火炭星凱·堤岸1座高層E室2房戶，實用面積573方呎，去年10月以2.53萬元租出，租客因個人原因提早終止租約，業主把單位放租僅2星期，即獲一名內地專才以2.8萬元承租，實用呎租48.9元，較10個月前舊租金增長10.7%，業主於2021年以1070萬一手買入單位，租金回報3.1厘。

九龍傳統豪宅特色戶租金也水漲船高，中原地產分行高級資深分區營業經理余社朝表示，又一村瑰麗新村1座一伙地下連花園複式戶，實用面積合共2019方呎，擁888呎花園，剛以9.1萬元租出，料創屋苑歷史新高，實用呎租逾45元。

美孚新邨錄短炒 半年賺109萬

【大公報訊】二手交投回落，陸續有投資者沽樓鎖定利潤。人稱「海味王子」的香港老牌海味店海生行總經理蘇啟國，剛以650萬沽出荔枝角美孚新邨2房單位，短短逾半年炒賣109萬元。他自從樓市撤辣以來已短炒5伙美孚新邨，賬面共賺582萬元。

消息人士透露，上述成交單位為美孚新邨6期蘭秀道25號低層B室，實用面積509方呎，採2房間隔，海味王子今年1月底透過公司名義以541萬元買入，單位新近以650萬元易手，實用呎價12770元，持貨逾半年，賬面獲利109萬，單位期內炒賣20.1%，若扣除釐印費及佣金等支出，估計實際獲利約85萬元。

值得留意，蘇啟國於2024年樓市全面撤辣至今，至少斥資3788萬元購入7伙美孚新邨單位，迄今已短炒沽出5伙獲利，合共套現3157萬元，賬面利潤達582萬元。當中最矚目為美孚新邨4期百老匯街93號高層B室3房單位，實用面積716方呎，今年4月以738萬元轉手，持貨8個月勁賺40.6%。

此外，樓齡逾半世紀的西營盤德輔道西單幢樓溪昌大廈高層D室，實用面積291方呎，上月底以370萬元沽出，實用呎價12715元，樓價以及呎價均創該廈約5年高位，投資者今年4月中旬以338萬元購入，持貨逾3個月，賬面速賺32萬元或9.5%。

會地古洞北新盤超額23倍

【大公報訊】古洞區新盤第一擊反應不俗。會德豐地產古洞北PARK SILICON第2期PALO SPRINGS，累收逾2000票，相對周日以價單發售的82伙，超額23倍。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，PALO SPRINGS市場反應持續理想，截至昨午暫錄逾2000個登記，相對價單銷售82伙超額認購23倍。不少為大手買家，佔整體入票約兩成，個別有意認購4伙，料涉資約2000多至3000萬元。買家約佔三成為投資者。他續指，周日首輪推售100伙，除價單82伙外，尚有18伙同

日招標，初步查詢反應理想，三房戶面積約600方呎，受買家歡迎。

恒生銀行零售銀行及財富管理存款外匯及抵押貸款業務主管林禧彥稱，該行為項目買家提供首3年低至2.73厘定息按揭計劃，並設2888元綠色按揭「大利是」及特惠存款計劃。他又稱，外圍存在不確定性，近期定息按揭受歡迎，佔約兩成比例。

該盤會所設有電競空間，特別邀請香港電子競技精英運動員陳卓傑及羅慶隆到場「露兩手」，兩人曾參加上屆杭州亞運電競，並即場示範高超的電競對戰技術。



▲PARK SILICON會所設有專業電競裝備，黃光耀（中）邀得兩位港隊代表陳卓傑（右）及羅慶隆到場示範。



▲分析指出，細單位租金入場門檻相宜，迎合留學生需求，鄰近大學的新晉私樓細單位最容易被吸納。

▲紅磡單幢樓悅麓呎租近97元，貴絕紅磡區屋苑。

最新住宅高價租賃個案

單位	實用面積（方呎）	間隔	月租（元）	實用呎租（元）	備註
紅磡悅麓5樓連平台戶	166	開放式	16000	96.4	貴絕紅磡私人屋苑
九龍城瓏碧頂層連天台特色戶	213	開放式	16000	75	屋苑呎租新高
油塘親海駅II第2A座高層K室	210	開放式	13000	61.9	追平該屋苑呎租紀錄
大埔白石角嘉熙10座低層B室	249	開放式	15500	62.2	屋苑呎租新高
又一村瑰麗新村地下連花園複式戶	2019	複式戶	91000	45	屋苑租金新高
火炭星凱·堤岸1座高層E室	573	2房	28000	48.9	較10個月前舊租上調10.7%

私宅租金月升1.35% 漲勢近兩年最急

【大公報訊】受惠傳統租務旺季帶動，私人住宅呎租升勢進一步擴大。據美聯統計，今年7月份私人住宅平均呎租突破40元，按月升1.35%，為2年來最大單月升幅。

美聯物業分析師岑頌謙指出，特區政府積極推動香港成為國際教育樞紐，來港升學的人數持續上升；同時，外來專才及家庭持續來港，為市場注入新增住屋需求，而本地家庭亦普遍傾向於暑假期間搬遷；在多重剛性需求支持下，住宅租務市場活躍，推動租金強勢再創新高。

據美聯「租金走勢圖」顯示，今年7月以實用面積計算的私人住宅平均呎租約40.55元，按月升1.35%，創2年以來最大單月升幅。

低位累計反彈21%

岑頌謙分析，私宅呎租已連升7個月，今年1月刷新歷史高位以來，連續7個月呈現「月月破頂」的強勁升勢，今年首7個月累升約4.7%，比2023年1月的近年低位，累計反彈約21%。他

預期，8月份內地及海外留學生及本地家庭的租賃需求將進一步釋放，繼續為租金提供上升動力，呎租有望進一步攀升。

康怡呎租今年已升逾13%

十大屋苑於7月份的租金全線上揚，以鰂魚涌康怡花園升幅最大，7月平均實用呎租43.2元，按月急升3.8%，以今年首7月計算，康怡租金累升13.1%；同區太古城及紅磡黃埔花園年內呎租分別升11%及10.4%。

劏環 I 兩日收逾千票 部署加推

【大公報訊】新盤低開掀飛浪潮。華潤置地（海外）旗下西南九龍劏環I，前日（12日）挾低開近30%後頓時爆紅，市傳過去兩日勁收逾千票，發展商正部署短期內加推。

劏環I前日公布首張價單後，連隨即日起開放示範單位及收票。市場消息透露，過去1日多以來速錄逾千票，入票人士中不乏大手投資者，捧場人士除本地客外，亦有內地客，發展商正研究加推，有機會本周末落實，最快下周開售。

該盤設於尖沙咀新港中心的展銷廳人山人海，內外遭買家迫爆。中原地產索性將鄰近該展覽廳的寫字樓總部，用作臨時支援中心，處理入票人士的登記安排等，善用地理優勢。該支援中心同樣現人龍。

項目首張價單推出102伙，折實售價由529.8萬至1237.1萬元，折實呎價16538至19291元，折實平均呎價17880元，發展商形容為「西九必贏價」。項目為華潤員工及啟德環環業主買家，提供額外1%折扣。

建源地產旗下旺角映居，有望11月落成。集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，映居全盤122伙，至今累售107伙，套現逾7.38億元，目前尚餘15伙

可供發售，包括5伙頂層連天台特色戶，及10伙標準戶，折實749.2萬元起，折實呎價22101元起。該盤月前已獲批入伙紙，計劃於11月開放現樓單位，配合極短樓花期，引入全新入市禮遇，5名買家可獲贈2萬元，總值10萬元。並預告餘貨有機會於現樓後加價。

激蘊推最後3伙 1050.5萬起

新世界發展（00017）旗下九龍塘激蘊銷情持續。營業及市務部總監何家欣表示，該盤累售65伙單位，套現逾27億元。新近再售出2樓E5單位，實用面積298方呎，一房連47方呎平台，售價1010.3萬元，呎價33903元創九龍區一房戶新高。有見及此，即日

加推全盤最後3伙一房戶，實用面積336方呎，折實1050.5萬至1114.9萬元，下周一（17日）發售。

何家欣續指，系內黃竹坑激晨計劃9月啟動現樓銷售，項目僅餘約30伙可售；至於北都項目及尖沙咀漢口道項目，則部署年底至明年初推出。



▲中原利用寫字樓總部作劏環I的臨時支援中心。



▲劏環I設於尖沙咀新港中心的展銷廳，昨日依然人山人海。

新地升級YOHO MALL商場 引入75個新品牌

【大公報訊】各大商場積極優化租戶吸引消費人流，新地（00016）元朗YOHO MALL商場於上半年持續升級，今年來已完成新租及擴充續租達兩成，涉及近90個租戶品牌，當中75個更為全新進駐品牌，涵蓋餐飲、零售、運動及健康生活等，帶動商場上半年日均人流逾20萬人次，按年增長7%。

新地代理租務部副總經理（租務）黃佩玲表示，YOHO MALL於上半年

持續透過首店經濟、獨家IP活動及跨境消費體驗，帶動客流及消費轉化率錄得顯著增長。上半年日均接待超過20萬人次，人流按年增長7%，車流按年增長12%。隨着YOHO系商場全面聯通，YOHO商圈已形成百萬呎的一站式綜合體驗目的地。

黃佩玲同時透露，今年上半年，YOHO MALL商場引進多間新界西首店及香港獨家旗艦店，包括元朗首間

POP MART泡泡瑪特旗艦店、全港首間金至尊「至臻豪華店」，以及元朗旗艦EFX24二十四小時健身中心，補足區內高端消費、潮流休閒及健康生活業態空白。

另外，商場亦持續擴展餐飲版圖，新增PICI、添好運、Curry Room、沙嗲王白咖喱公司、霸王茶姬及瑞幸咖啡等品牌；千海水產及壽司郎將分別於本年第四季及明年首季開業。