

李兆基山頂大宅租值2560萬 蟬聯全港最貴

核心區商舖租金反彈 羅素街升20%終止六連跌

水漲船高

本港樓價近年持續調整，但租金過去兩年卻持續反彈下，私人住宅租值亦隨之回升，其中由恒地（00012）李兆基家族持有的山頂白加道35號，2025/26年度的總租值達2560.8萬元，按年上升約2.8%，連續5年成為全港最貴物業。另商業核心區的零售商舖的租值也觸底反彈，其中銅鑼灣一線街舖的羅素街，結束6年連跌，2025/26年度個別地舖的租值按年回升約20%。

大公報記者 林志光

差餉物業估價署完成並公布2025/26年度差餉租值評估，住宅租值普遍隨租金上漲而錄得升幅，其中獨立屋大宅的最高租值要數騰訊主席馬化騰持有的石澳大浪灣道13號大屋，最新租值為1317萬元，按年升2.8%；阿里巴巴創辦人馬雲持有的山頂白加道22號獨立屋，則連續兩年的租值均為1240.8萬元。不過，本港兩大地產商家族所持獨立地段豪宅物業，其租值則稱霸，其中恒地李氏家族所居住的白加道35號3幢獨立屋，總租值達2560.8萬元，估計將要繳付的差餉近290萬元。

剛蟬聯本港首富的長和集團資深顧問李嘉誠家族持有的南區壽山村道22號A至C號33幢洋房，總租值也1948.2萬元，按年升約3.1%，且是12年來的新高；另一李嘉誠家族持有的南區深水灣道79號大宅，租值升2.6%至927.6萬元。由絲寶集團董事長梁亮勝所持的南區淺水灣道89號大宅，租值連續兩年維持1169.4萬元。

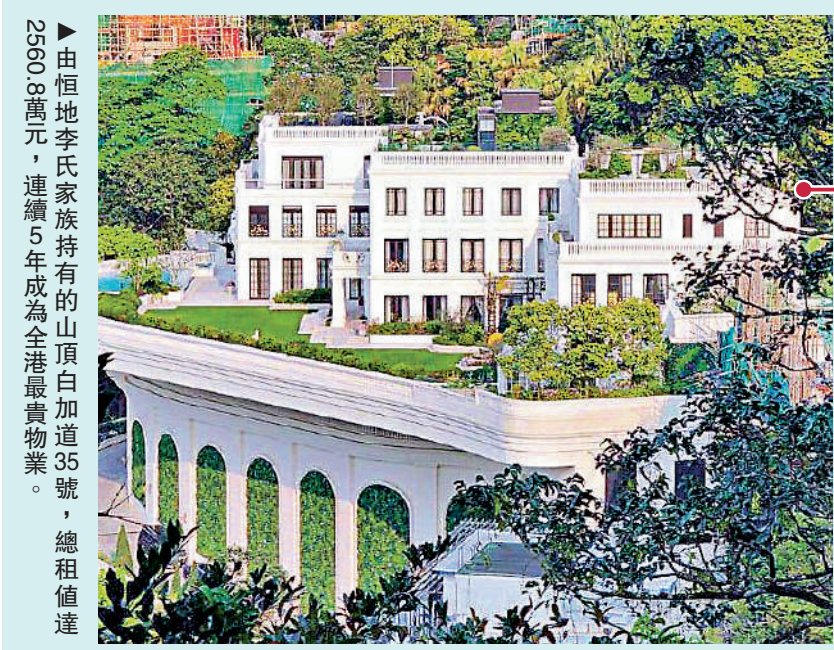
周星馳豪宅租值671萬 藝人之最

另外，娛樂圈人士中，周星馳持有的山頂普樂道12號洋房的租值達671.9萬元，按年上升2.7%，屬於眾藝人物業之首。

至於零售商舖方面，隨本港經濟逐步回穩，旅遊業漸入佳境下，本港商舖的租值也見回升。其中曾膺全球最貴街道之一的銅鑼灣羅素街，部分街舖也結束6年的跌勢，由英皇持有的20號地舖，最新租值為360萬元，按年回升約20%，然而較2018/19年度的高位，仍相差約71%。同街金朝陽中心地下A、B舖及1樓A舖，最新租值1728萬元，按年升約10%，較2018/19年更低約76%。另外，曾創呎租舖王的銅鑼灣景隆街2號地下A1及A2號舖，A1舖的最新租值為42.6萬元，按年大漲逾64.2%；A2舖則維持57.6萬元租值不變。

海港城舖位扭轉4年跌勢

九龍區核心街舖集中的尖沙咀廣東道，其中海港城地下、1樓G116至118號及G120號舖位，為奢侈品牌旗艦店，最新總租值為1.5億元，扭轉4年的跌勢，按年升約3%。不過，同街的1881 Heritage地下G8號舖，最新租值為1548萬元，連跌6年，按年再挫10%。



由恒地李氏家族持有的山頂白加道35號，總租值達2560.8萬元，連續5年成為全港最貴物業。

2025/26年矚目住宅及商舖租值變化		
位置	租值（元）	按年升跌（%）
住宅		
山頂白加道35號	2560.8萬	+2.8
南區壽山村道22A至C號洋房	1948.2萬	+3.1
石澳大浪灣道13號	1317萬	+2.8
南區深水灣道79號	927.6萬	+2.6
山頂普樂道12號	671.9萬	+2.7
石澳大浪灣道12號	637.5萬	+3.9
商舖		
銅鑼灣羅素街20號地舖	360萬	+20
銅鑼灣景隆街2號地下A1號舖	42.6萬	+64.2
尖沙咀1881 Heritage地下G8號舖	1548萬	-10

細價樓交投旺 元朗連錄7宗短炒獲利

【大公報訊】受惠於100元印花稅放寬至400萬物業，細價樓市場持續升溫，上車重鎮元朗區於2月迄今已錄至少7宗短炒獲利，賺幅介乎3.2%至30.2%，新入伙的尚柏更速錄3宗短炒賺錢成交。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，細價樓交投轉旺，元朗區上月至今已錄7宗短炒獲利成交，以新入伙屋苑尚柏佔3宗最多，最新成交是中層K室1房戶，實用面積301方呎，以280萬元沽出，實呎9302元，原業主

去年10月以逾271萬元一手買入，持貨僅5個月，單位炒賣約9萬元，升幅約3.2%，即使扣除釐印費及佣金等支出，料仍淨賺約5.9萬元。

買家追價入市 300萬購薈晴

尚柏其餘2宗短炒分別是低層J室，實用面積282方呎，去年10月以248萬一手買入，上月以272萬轉售，逾4個月升24萬或9.7%；另低層D室，實用面積284方呎，去

年10月以263.88萬購入，持貨逾4個月以280萬沽出，賬賺16.12萬或6.1%。

有細價樓業主趁旺反價，利嘉閣地產高級聯席董事曾昭豪表示，馬鞍山薈晴1座中層A3室，實用面積225方呎，屬開放式間隔，享開揚景，原業主開價298萬元，隨後見100元印花稅新措施出台後，細價盤交投激增，即時加價2萬元，並獲買家追價入市，最終以300萬元買入，實用呎價13333元。據悉，原業主於2016年以約351萬元一手買入單位，賬面虧損約51萬元，蝕幅約14.5%。

麗都業主即日細屋換大屋

上車盤買賣活躍，帶動換樓市場逐漸回暖，晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，深井麗都花園有業主同一日內細屋換大屋，先以470萬沽出第2座的2房單位後，即日拍板買入2座頂層一個3房特色戶，單位實用面積657方呎，另連453呎天台，成交價638萬元，實用呎價9711元。鄧錦雄補充，買家有感樓市開始轉旺，所以售出原有2房單位後，為免遲買更貴，隨即購入同屋苑的優質連天台特色戶。



元朗區2月迄今錄得至少7宗短炒賺錢個案。

招商局物流中心倉庫還原工程顧問招標公告

港瑞物流有限公司誠邀專業機構參與倉庫還原工程顧問投標。項目包括倉庫還原的可行性研究、政府部門溝通聯絡、工程招標文件撰寫及工程承辦商監督管理等事項的專業顧問工作。項目預計於2025年4月啟動。

地點：青衣航運路38號

投標方法：有意者敬請聯絡 sourcing@cmhk.com 索取標書，郵件需附公司BR副本

截標時間：2025年3月26日中午12:00

備註：

- 投標一經採納，承辦商不能拒絕履行投標書內任何規定。
- 本公司未必採納任何一份投標書，即使某份投標書鎖價最低，或根據任何評審法獲得最高總評分。
- 本公司有權與任何投標者商議批出合約的條款。

申請新酒牌公告 農耕記·湖南土菜

現特通告：林心萍其地址為香港銅鑼灣波斯富街24-30號寶漢大廈1樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣波斯富街24-30號寶漢大廈1樓農耕記·湖南土菜的新酒牌。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月18日

申請酒牌續期公告 品味

現特通告：凌小靈其地址為九龍尖沙咀樂道21A龍華大廈地下A & B舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀樂道21A龍華大廈地下A & B舖品味的酒牌續期。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：2025年3月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE V&B CUISINE

Notice is hereby given that Ling Siu Ling of Shop A & B, G/F, Long Wah Bldg, 21A Lock Road, Tsimshatsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of V&B Cuisine situated at Shop A & B, G/F, Long Wah Bldg, 21A Lock Road, Tsimshatsui, 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: 18-3-2025

申請新酒牌公告 美之花式煎餅

現特通告：馬梅其地址為九龍深水埗興華街38號海華麗軒地下3號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗興華街38號海華麗軒地下3號舖美之花式煎餅的新酒牌。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：2025年3月18日

申請新酒牌公告 殿大喜屋日本料理

現特通告：余承柏其地址為九龍尖沙咀金巴利道26號KIMBERLEY26 1樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金巴利道26號KIMBERLEY26 1樓殿大喜屋日本料理的新酒牌。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號路克道市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月18日

申請酒牌續期公告 全記海鮮菜館分店

現特通告：吳金福其地址為西貢萬年街87號3樓，現向酒牌局申請位於新界西貢西貢海傍街53號地下及舖前露天座位全記海鮮菜館分店的酒牌續期。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：2025年3月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Chuen Kee Seafood Restaurant

Notice is hereby given that Ng Kam Fuk of 2/F, 87 Man Nin Street, Sai Kung is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chuen Kee Seafood Restaurant situated at G/F, & Outside Seating Accommodation at Shop Front, 53 Sai Kung Hoi Pong Street, Sai Kung, New Territories. 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: 18-3-2025

申請新酒牌公告 神燈海鮮酒家 (尖沙咀)

現特通告：利志明其地址為九龍漢口道28號亞太中心地庫B舖，現向酒牌局申請位於九龍漢口道28號亞太中心地庫B舖神燈海鮮酒家 (尖沙咀)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：2025年3月18日

申請新酒牌公告 夜蝶

現特通告：謝駿諾其地址為香港銅鑼灣登龍街28號永光中心16樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣登龍街28號永光中心16樓夜蝶的新酒牌。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月18日

申請酒牌續期公告 花串日本料理

現特通告：鄭淑嫻其地址為中環威靈頓街2至8號威靈頓廣場8樓，現向酒牌局申請位於中環威靈頓街2至8號威靈頓廣場8樓花串日本料理的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Hanagushi Japanese Restaurant

Notice is hereby given that CHENG SHUK MEI MEIMEI of 8/Floor Wellington Place, 2-8 Wellington Street, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hanagushi Japanese Restaurant situated at 8/Floor Wellington Place, 2-8 Wellington Street, Central, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18-3-2025

申請新酒牌公告 雄點心

現特通告：蔡慶雄其地址為九龍九龍灣牛頭角道3號得寶花園地下J舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍灣牛頭角道3號得寶花園地下J舖雄點心的新酒牌。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：2025年3月18日

申請新酒牌公告 醉潮館2

現特通告：何志德其地址為新界荃灣三陂坊30號地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣三陂坊30號地下醉潮館2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：2025年3月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THAI CHEF THAILAND RESTAURANT

Notice is hereby given that HO, WING KUEN of G/F & C/L, 126 TUNG CHOI STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THAI CHEF THAILAND RESTAURANT situated at G/F & C/L, 126 TUNG CHOI STREET, MONG KOK, 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: 18 March, 2025

申請酒牌續期公告 泰廚泰國餐廳

現特通告：何永娟其地址為九龍旺角通菜街126號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街126號地下及閣樓泰廚泰國餐廳的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月18日

御海灣特色戶1200萬沽 4年蝕40%

【大公報訊】二手交投回暖，數年前高價入市的新盤業主趁機「鬆綁」套現，屯門連錄2宗新樓巨額蝕讓，其中御海灣頂層特色戶以1200萬沽出，一手原業主不足4年賬蝕逾800萬，單位貶值逾4成，為該屋苑入伙迄今蝕幅最高。

消息指，御海灣1座頂層單位，實用面積677方呎，原業主叫價1400萬元，新近減至1200萬元賣出，實呎17725元，原業主於2021年5月以2086.16萬一手買入，賬面勁蝕886.16萬元，蝕幅42.5%為屋苑2020年入伙以來最大宗。

屯門洋房半新盤亦有大量損手，消息指，掃管笏NAPA單號洋房，實用面積2113方呎，連車位以2298萬元易手，實呎10876元，原業主於2023年2月以3000萬元連車位購入，持貨逾2年，賬面虧損702萬元或23.4%。

中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，北角柏蔚山1座中層F室，實用面積906方呎，成交價1900萬元，實呎20971元，為近8個月以來重上2萬元呎。據了解，原業主2018年以2704萬元購入，持貨7年，賬蝕804萬元或約29.7%。

赤柱洋房2.6億沽 今年新盤最高

【大公報訊】一手豪宅頻錄高價成交。建源地產旗下赤柱ONE STANLEY 28號屋以逾2.6億元沽出，呎價近4.9萬元，雙破項目新高之餘，售價及呎價各創今年一手最貴及南區一手新高。

建源地產集團首席行政總裁及主席羅建一表示，上述28號洋房為項目開賣以來，面積最大的洋房，實用面積5329方呎，前後花園2623方呎，並設1220方呎天台，5房5套間隔，屋內兼設升降機及泳池。買家採用30天即供付款辦法入市。羅建一補充，項目推出至今售出20伙，總成交金額逾17億元，短期內加推應市。

另外，已故前首席大法官楊鐵樑岳父譚雅士家族持有，位於薄扶林道的JESSVILLE，其中JESSVILLE Tower單日再沽4伙，吸金逾1.1億元。據成交紀錄冊顯示，售出單位分佈於3至9樓的A及B室，實用1358及1431方呎，全部連車位（其中9樓A室連雙車位），成交價介乎2485.14萬至3291.3萬元，呎價1.83萬至2.3萬元。連同已售出唯一一座的JESSVILLE MANOR，全個項目累售21個單位，尚餘11個分層單位可供發售。

帝灣居招標推售12伙

此外，發展商趁市旺積極推盤。華業（控股）董事周統育稱，屯門帝灣居現尚餘12伙分層戶招標發售，委託中原作獨家代理，實用面積889至1329方呎。項目累售9伙，據成交紀錄冊顯示，成交價介乎1220.6萬至逾2511萬元。該盤的2樓A室早年以月租約4萬元租出，實用面積1286方呎，呎租約31元，該單位待約滿後再決定會否推售。