

H按利率跌至2.87厘 創逾兩年半低

125個屋苑供平過租 十大藍籌盤全上榜

回報吸引

熱錢湧入，拆息回落，香港銀行同業拆息(HIBOR)昨日跌至1.57厘，創2022年8月後新低，以一般新造H按「H+1.3厘」計，實際按息2.87厘屬逾兩年半新低，加上樓價跌、租金升，令供平過租差距進一步拉闊。參考中原城市領先指數CCL成分屋苑，多達125個屋苑供平過租，比例達87%，其中荃灣荃威花園有兩房單位以325萬元蝕放，按市值月約1.5萬元計，月供比租金低37%。

大公報記者 林惠芳

去年9月美國開始減息，香港亦跟隨，近期按息進一步跌穿3厘，令供平過租的屋苑增加。中原指，中原城市領先指數CCL共有143個成分屋苑，最新已有125個屋苑出現供平過租，佔比高達87%。

以租金回報率高逾5厘的紅磡黃埔新邨為例，據中原地產網上放盤資料，該屋苑現時最平放盤的L座開放式單位，實用面積360方呎，叫價370萬元，市值月租約1.4萬元，假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計，每月供款10739元，較月租低約3200元，差幅達23%。

荃威月供比租樓平37%

個別劈價筍盤供平過租差距更大，例如荃威花園F座極低層1室兩房單位，實用面積536方呎，另連約70方呎平台，業主於2018年9月以550萬元買入，現以325萬元蝕放，較買

入價低225萬元或41%，若以叫價沽出，假設新買家承造上述按息、按揭成數及還款年期計，月供僅9433元，按同呎戶市值月租約1.5萬元計，供平過租達5567元，差距37%。

鴨脷洲入伙盤回報4.7厘

隨著樓價跌租金升，今年租金回報節節上揚。參考中原城市租金回報率數字（最新截至2月），有25個成分屋苑的回報率高於4厘，以黃埔新邨回報率最高，達5.34厘。傳統十大屋苑全線供平過租，當中沙田第一城、荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園及東涌映灣園已升穿4厘。

去年9月美國開始減息，香港亦跟隨，近期按息進一步跌穿3厘，令供平過租的屋苑增加。中原指，中原城市領先指數CCL共有143個成分屋苑，最新已有125個屋苑出現供平過租，佔比高達87%。

以租金回報率高逾5厘的紅磡黃埔新邨為例，據中原地產網上放盤資料，該屋苑現時最平放盤的L座開放式單位，實用面積360方呎，叫價370萬元，市值月租約1.4萬元，假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計，每月供款10739元，較月租低約3200元，差幅達23%。

荃威月供比租樓平37%

個別劈價筍盤供平過租差距更大，例如荃威花園F座極低層1室兩房單位，實用面積536方呎，另連約70方呎平台，業主於2018年9月以550萬元買入，現以325萬元蝕放，較買

入價低225萬元或41%，若以叫價沽出，假設新買家承造上述按息、按揭成數及還款年期計，月供僅9433元，按同呎戶市值月租約1.5萬元計，供平過租達5567元，差距37%。

鴨脷洲入伙盤回報4.7厘

隨著樓價跌租金升，今年租金回報節節上揚。參考中原城市租金回報率數字（最新截至2月），有25個成分屋苑的回報率高於4厘，以黃埔新邨回報率最高，達5.34厘。傳統十大屋苑全線供平過租，當中沙田第一城、荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園及東涌映灣園已升穿4厘。

去年9月美國開始減息，香港亦跟隨，近期按息進一步跌穿3厘，令供平過租的屋苑增加。中原指，中原城市領先指數CCL共有143個成分屋苑，最新已有125個屋苑出現供平過租，佔比高達87%。

以租金回報率高逾5厘的紅磡黃埔新邨為例，據中原地產網上放盤資料，該屋苑現時最平放盤的L座開放式單位，實用面積360方呎，叫價370萬元，市值月租約1.4萬元，假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計，每月供款10739元，較月租低約3200元，差幅達23%。

去年9月美國開始減息，香港亦跟隨，近期按息進一步跌穿3厘，令供平過租的屋苑增加。中原指，中原城市領先指數CCL共有143個成分屋苑，最新已有125個屋苑出現供平過租，佔比高達87%。

以租金回報率高逾5厘的紅磡黃埔新邨為例，據中原地產網上放盤資料，該屋苑現時最平放盤的L座開放式單位，實用面積360方呎，叫價370萬元，市值月租約1.4萬元，假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計，每月供款10739元，較月租低約3200元，差幅達23%。

去年9月美國開始減息，香港亦跟隨，近期按息進一步跌穿3厘，令供平過租的屋苑增加。中原指，中原城市領先指數CCL共有143個成分屋苑，最新已有125個屋苑出現供平過租，佔比高達87%。

以租金回報率高逾5厘的紅磡黃埔新邨為例，據中原地產網上放盤資料，該屋苑現時最平放盤的L座開放式單位，實用面積360方呎，叫價370萬元，市值月租約1.4萬元，假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計，每月供款10739元，較月租低約3200元，差幅達23%。



屋苑單位供平過租例子					
CCL成分屋苑最平放盤	實用面積(方呎)	叫價(萬元)	市值月租(元)	月供*(元)	供款比租金差距(元)
荃灣荃威花園F座兩房	536	325	15000	9433	低5567
牛頭角得寶花園G座兩房	382	439	17000	12742	低4258
紅磡黃埔新邨L座開放式	360	370	14000	10739	低3261
西環嘉輝花園D座兩房	457	620	21000	17995	低3005
鯉魚涌南豐新邨7座兩房	391	500	17000	14512	低2488
沙田第一城44座一房	284	388	13500	11262	低2238
牛頭角淘大花園H座兩房	391	480	16000	13932	低2068

*假設承造七成按揭、按息2.87厘及分30年還款計

個別入伙新盤租金回報媲美傳統屋苑。中原地產高級區域營業經理吳景新表示，鴨脷洲Coasto低層B室兩房戶，實用面積360方呎，以2.6萬元租出，實用呎租72.2元，租客為專才，業主今年以約666.7萬元購入，享約4.7厘租金回報。

中原地產亞太區副主席兼住宅部

總裁陳永傑表示，樓市利好消息湧現，提升買家入市信心。另外，特區政府積極搶人才，帶動租賃，刺激租金上揚。然而樓價未有同步上升，出現供樓平過租樓的現象，吸引部分租樓人士轉買。他估計，5月一手成交約2500至3000宗，按月增逾倍，二手成交料約4500宗，升幅約兩成。

朗庭園436萬易手 七個月賺15%

【大公報訊】中美關稅戰緩和，買家入市信心回升，市場再錄短炒獲利。元朗朗庭園有兩房戶以436萬元轉售，原業主7個月速賺58萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學

表示，元朗區單日連錄5宗二手買賣，包括朗庭園3座高層E室，實用面積422方呎，以436萬元沽出，實用呎價10332元，原業主於2024年10月以378萬元買入單位，持貨只有約7個

月，賬面獲利58萬元，賺幅15.3%，扣除釐印費及佣金等支出後，料淨賺約44萬元。

美聯物業高級分區營業經理杜文輝表示，天水圍嘉湖山莊亦錄短炒獲利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

利，單位是樂湖居12座低層E室兩房戶，實用面積448方呎，原業主2024年底以342萬元買入，最新以365萬元零議價沽出，實用呎價8147元，持貨約半年賬賺23萬元。

嘉興文旅推介會圓滿舉辦 邀港澳客共品江南韻

日前，「中國古鎮看嘉興」2025嘉興文旅（港澳）推介會於香港浙江省同鄉會舉辦。此次推介活動旨在加強嘉興與港澳地區在文旅領域的合作，推介嘉興文旅資源，並促進三地文化和旅遊業交流。

出席活動的主體嘉賓有嘉興市政協主席陳利眾、秘書長王偉榮，香港中國旅遊協會副理事長兼秘書長林心康，香港中國旅行社前董事副總經理應炳因，香港中國旅行社副總經理吳巧凌，香港浙江省同鄉會聯合會總幹事章古琴，香港嘉興同鄉會會長程奇、常務副會長戴海根，嘉興市旅行社協會會長周月琴等。嘉興市文化廣播電遊局副局長馮雷主持是次推介會活動。

陳利眾表示，近年來，嘉興緊扣長三角城市旅遊目的地建設目標，持續擦亮「中國古鎮看嘉興」招牌，加速推動文化旅遊深度融合與產業轉型升級，繪就高質量發展新圖景。熱烈歡迎港澳同胞共踏同船路、沿着運河水、朝着錢江湖，同繪文旅融合藍圖。嘉興承載7000年馬家浜文化脈絡，擁有1300餘處文物古跡，更誕生金庸、茅盾等文化巨擘，人文底蘊與水鄉景觀交相輝映。作為京杭大運河穿城之邑，這裏既有南湖紅船的紅色印記，亦串連起烏鎮、西塘、濮院、鹽官等運河古鎮。入夜後，夜遊

南湖燈影搖曳，烏鎮光影藝術展「山海幾千重」再繪水鄉韻味。

在推介會簽約環節，嘉興市旅行社協會分別與香港中國旅遊協會、澳門國航假期旅遊公司簽署協議，為港澳嘉的旅遊合作翻開嶄新一頁。活動同步舉行授牌儀式，應炳因、吳巧凌獲聘為文旅推薦官，王建峰為兩位授牌。嘉興市旅行社協會駐香

▲「中國古鎮看嘉興」2025嘉興文旅（港澳）推介會現場賓主合影留念。

南湖燈影搖曳，烏鎮光影藝術展「山海幾千重」再繪水鄉韻味。

在推介會簽約環節，嘉興市旅行社協會分別與香港中國旅遊協會、澳門國航假期旅遊公司簽署協議，為港澳嘉的旅遊合作翻開嶄新一頁。活動同步舉行授牌儀式，應炳因、吳巧凌獲聘為文旅推薦官，王建峰為兩位授牌。嘉興市旅行社協會駐香

▲「中國古鎮看嘉興」2025嘉興文旅（港澳）推介會現場賓主合影留念。

南湖燈影搖曳，烏鎮光影藝術展「山海幾千重」再繪水鄉韻味。

在推介會簽約環節，嘉興市旅行社協會分別與香港中國旅遊協會、澳門國航假期旅遊公司簽署協議，為港澳嘉的旅遊合作翻開嶄新一頁。活動同步舉行授牌儀式，應炳因、吳巧凌獲聘為文旅推薦官，王建峰為兩位授牌。嘉興市旅行社協會駐香

▲「中國古鎮看嘉興」2025嘉興文旅（港澳）推介會現場賓主合影留念。

【大公報訊】市建局早前邀請發展商競投合作發展權的旺角山東街／地士道街商住重建項目於昨日截標，共接獲6份標書。

華懋嘉華獨資 信置組財團

山東街／地士道街商住重建項目於今年3月初收28份意向書，同月月底招標。昨日入標的發展商中，常客如新地(00016)、會德豐地產及恒基地產(00012)等大發展商未有現身，只有華懋、嘉華國際(00173)、中國海外(00688)、保利置業(00119)等入標，其中於2023年底曾奪得該局土瓜灣盛德街商住重建項目的信和置業(00083)夥鷹君(00041)及招商局置地財團，今次再原班上陣入標。

今次項目的招標條款簡單，入標者以標價高低定勝負，零售樓面由中標者擁有，住宅部分將來賣樓收益若超過25.5億元，市建局可獲20%固定利潤分紅。

項目總地盤面積約2.66萬方呎，可發展總商住樓面約16.09萬方呎，住宅樓面佔約15.2萬方呎，料提供約380伙。項目初步計劃擬在一層地庫停車場之上，興建一幢33層高商住大廈，以及一幢6層高非住宅物業。



責任編輯：陳少文

特刊

資訊

「正向廿四味」啟發同學以「感恩」轉化逆境

日前，由青少年發展企業聯盟(CDIA)主辦、民政及青年事務局資助的「正向廿四味」正向思維教育計劃邀得行政會議成員、醫務衛生局精神健康諮詢委員會主席林正財擔任(CEO秘笈)主講嘉賓。林正財此次以自身從貧苦家庭走向社會領袖的親身經歷，剖析「感恩」與「靈性」兩大性格強項如何扭轉他的人生，從低谷中掙身而上，迎向高峰。

林正財表示，「童年居於錦田泥屋，父親因交通意外失去工作能力，一家七口全靠母親打『住家工』獨力支撐，二家姐更不幸因水浸而溺斃。貧窮並沒驅使我發奮，相反，當時的我十分沮喪，被人『蝦』推到田裏，覺得人性很醜陋，對未來無希望，看法很負面，人生很幽暗，有很多鬱結。」小學被派往九龍塘英文學校，竟令他的人生跌落谷底。一方面因為自覺是「新界仔」而自卑，同學說去旺角買書，自己卻不知旺角在哪裏，另一方面感覺被同學歧視、被排擠，最後「一根稻草」是成績一落千丈，年年幾乎考「包尾」。



▲活動現場共有約400名學生參與，氣氛熱烈。

「我到三十幾歲仍然發一個惡夢，就是同學約我到他家裏，我卻不知穿什麼褲子，可想而知當時有多自卑。」他回憶道。曾向長輩請教人生有何意義、生存為了什麼，始終找不到答案，非常迷惘。

學懂「感恩」發現恩典

林正財續指，轉捩點在中四那年，他學會「感恩」，從此看出去的世界再不一樣，心態一百八十度扭轉，行為亦隨之而改變，「我主動跟同學說自己住在錦田，豈料他們覺得『好玩嗎！』，原來我以前的想法是錯的，他們根本無歧視、排擠過我。」往後每個周末，同學更到錦田玩，見到雞、牛，覺得十分興奮。更令他感恩的是，其中一位同學邀請他到自己家中寄居，方便上學，就此住了兩年。

活動現場，主辦方結合心理學分析，引導學生深度反思，發掘自身性格強項，學生們紛紛撰寫感想與感悟，分享自身正向經驗，即場獲得「正向包」禮物，延續正向思維教育，助力宣揚正向信息，發揮連鎖效應，以生命影響生命。

出席的該會首長包括會長張德熙，事務委員會主席彭志宏，會務委員會主席周駿達，副會長周華輝、何光耀、梁鐵夫、齊光華、李國強、區宇凡、張永德、宋玲望、廖齡儀，副主席黃志源、梁金塘、莊金寧、陳安立、馬沛強、黃凱斌，法律顧問譚健業、黃志剛，中醫顧問彭祥喜，屬會青衣商

會主席柳振錦等。

鍾麗玲表示，資料外洩事故一般指資料使用者持有的個人資料懷疑或已經遭到外洩，令有關資料當事人的個人資料有被未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用的風險。例如遺失載有個人資料的可攜式裝置；不當處理個人資料；載有個人資料的資訊系統被非法侵入或被未經授權的第三方查閱；第三方以欺騙手法從資料使用者取得個人資料；在電腦安裝檔案分享軟件而導致資料外洩等。

針對資料保安事故發生後的補救措施有八大建議，包括：停止並中斷連接受影響的系統、更改密碼或中止權限、更改系統配置、通知受影響人士並提供建議、通知私隱專員公署及其他執法或監管機構、修

補保安漏洞、在可行情況下掃描系統、汲取經驗及教訓。資料使用者亦應覆檢和加強其整體資料治理和資料保安措施。

至於有關人工智能對個人資料私隱的影響，鍾麗玲表示，私隱專員公署於2024年6月發出《人工智能(AI)：個人資料保障模範框架》(《模範框架》)，向採購、實施及使用任何種類的AI系統(包括生成式AI)的機構，就保障個人資料私隱方面提供有關AI管治的建議及最佳行事常規。此外，私隱專員公署於今年3月發出《僱員使用生成式AI的指引清單》，協助機構制定僱員在工作時使用生成式AI的內部政策或指引，以及遵從《私隱條例》有關處理個人資料的相關規定。

會議賓主大合照。