

外來人才湧港 豪宅租賃市場火熱

中半山5房巨宅30萬租出 呎租超百元屋苑新高

水漲船高

外來人才持續

抵港，帶動本港豪宅租金水漲船高，位於中半山及何文田兩個新晉豪宅屋苑，近日租金連環搶破頂，中半山波老道21號一個罕有5房巨宅剛獲外籍客以30萬元承租，實用呎租突破100元，雙雙創屋苑新高。另外，何文田ST. GEORGE'S MANSIONS呎租攀升至96元，同屬歷史新高水平。

大公報記者 林惠芳



中半山波老道21號有5房單位獲外籍客以破頂價承租。

今年豪宅破頂價租賃個案					
單位	實用面積 (平方呎)	月租 (元)	實用呎租 (元)	租客	備註
中半山 8 Kennedy Terrace 頂層複式戶	3621	40萬	110.5	銀行外籍員工	租金及呎租創屋苑新高
中半山波老道21號高層1室	2886	30萬	104	外籍客	租金及呎租創屋苑新高
何文田ST. GEORGE'S MANSIONS第2座中低層A室	1870	18萬	96.3	——	呎租創屋苑新高
跑馬地One Jardine's Lookout高層C室	1175	7.5萬	63.8	——	租金創屋苑新高

大公報記者整理

樓齡約7年的波老道21號豪宅，最近錄得今年首宗租賃成交，單位屬高層1室，實用面積2886方呎，採5房雙套間隔，外望開揚城市景觀及海景。單位於2022年8月首次租出，當時月租23萬元，實用呎租近80元。直至去年租約屆滿後，業主將單位推出市場放租，去年11月租金叫價32萬元，經過逾半年時間，單位終於議價至30萬元租出，實用呎租近104元，無論金額或呎租均創屋苑歷史新高。新租客為外籍人士，鍾情單位簇新，兼屬傳統豪宅地段，加上項目5房戶型罕有，所以不惜以高價承租。

租金較2年前增加三成

值得留意，上述單位2年前舊租23萬元，今次以30萬元租出，月租上調7萬元，大幅加租達30.4%。據悉，單位業主為YAN HONGYAN，於2021年6月以連2個車位以逾2.385億元一手購入，當年呎價近8.1萬元，雖然現以破頂價租出，惟租金回報僅1.5厘。消息指，YAN HONGYAN早於2021年3月以3.7737億元購入該屋苑1期高層6室天池屋，同年6月把物業以內部轉讓形式售給邱明靜（QIU MINGJING），後者為神秘富豪，預計兩人是關連人士。

波老道21號入伙迄今暫錄10宗租賃，單位實用面積2096至2886方呎，月租由15.8萬至30萬元不等，最平呎租為低層7號室，實用面積2176方呎，早於2022年10月以16萬元租出，實用呎租73.5元，相近呎數的單位最新租賃於去年7月錄得，實用呎租已攀上75.4元。

何文田豪宅月租18萬

業界分析指，特區政府近年積極搶人才，大批海外及內地專才來港，為住屋帶來龐大需求，不少內地企業高管選擇租樓，需求由中價豪宅蔓延至超級豪宅，尤新晉超級豪宅租盤受捧。

除了波老道21號外，何文田豪宅租金亦搶至破頂。消息指，何文田ST. GEORGE'S MANSIONS第2座中低層A室，實用面積1870方呎，屬3房戶型，本月初以18萬元租出，實用呎租96.3元，創屋苑入伙3年新高。業主於2022年以8000萬元一手入市，租金回報2.7厘。該屋苑對上呎租最貴紀錄為1座高層A室，實用面積2142方呎，於2023年11月以每月20萬元租出，實用呎租93.4元，今次把舊紀錄推高3.1%。

平價筍盤主導 二手樓價微跌

【大公報訊】發展商持續低價推盤散貨，加上二手成交以劈價盤主導，令樓價反覆偏軟，中原城市領先指數CCL最新報135.57點，按周微跌0.01%，今年累跌1.5%，中原分析指，今年第二季CCL目標維持133點，潛在跌幅約1.9%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映5月19日至5月25日時市況，期間H按實際按息跌穿2厘，拆息回落，新盤熱賣等正面消息刺激，樓市氣氛改善，買家入市意欲回升，二手交投略有增加，不過，中美貿



易談判進展仍需觀察，發展商繼續以低價策略推盤，加上二手成交多為平價筍盤，短期樓價仍然反覆偏軟。

新界西連升兩周共1.81%

綜觀八大指數，以港島區二手樓價指數跌幅最大，單周挫0.97%至133.4點，今年暫跌3.73%，跑輸大市。新界東二手指數報150.79點，按周跌0.85%。反觀，九龍二手樓價指數按周升0.69%至134點，結束三周連跌；新界西指數報125.98點，按周升0.95%，連升兩周共1.81%。

CCL今年暫跌1.5%，較2021年8月191.34點歷史高位跌29.15%，處於逾8年半低位未變。主要反映豪宅屋苑走勢的大型單位指數，本周報135.89點，按周跌0.42%，指數創2016年8月底後的逾8年半新低，今年累跌3.52%；中小型單位指數今年暫跌1.09%。

●中原城市領先指數CCL最新報135.57點，按周微跌0.01%。

美資金融企3000萬租新海濱商廈 恒地：展現香港金融中心競爭力

【大公報訊】恒地（00012）宣布旗下子公司與簡街資本（Jane Street）簽訂租約，其成為集團最新中環新海濱旗艦項目的首個租戶。恒地主席李家誠表示，非常歡迎Jane Street成為中環新海濱旗艦項目的首個租戶。恒地作為在香港扎根深厚的企業，一直銳意發展香港核心區域，Jane Street的進駐充分證明香港為具有全球競爭力的國際金融中心。

承租22.3萬呎 中環最新紀錄

據了解，Jane Street將租用中環新海濱旗艦項目第一期六層，樓面面積共合逾22.3萬平方呎，佔第一期辦公室大樓及附屬樓面面積逾70%，物業預計在2027年初交付Jane Street使用。此項交易創下中環核心商業區數十年來最大宗單一辦公室租賃紀錄。據恒地通告透露，有關租賃每呎月租達137元（不包括管理費、空調

費、政府差餉、其他服務費及支出），租賃年期為5年，自2028年起生效，設續租權，可續租4年。若果以涉及樓面22.3萬平方呎計算，相當於月租3061萬元。

Jane Street為一家總部位於美國紐約市的投資管理公司，提供交易所買賣基金（ETF）、股票、期貨、商品、期權、債券及外匯等多元化金融產品，現於紐約、倫敦、香港、阿姆斯特丹及新加坡設有辦事處，在全球逾45個國家、200多個電子交易所及其



他交易平台參與市場交易。

中環新海濱旗艦項目總樓面面積逾160萬平方呎，項目除了重塑維港天際線，亦會更進一步提升中環成為兼具創新與活力的國際地標。整個項目全長約400米，涵蓋70萬平方呎的甲級辦公室及附屬面積，提供中環最大的單層辦公室面積，以及逾90萬平方呎的零售面積，包括首個百老匯式大劇院。設計以人為本，以「橋」為基礎理念，加強中環區內以及與周邊社區的連繫性，並構建大型公共綠化空間，促進城市與自然、商業與文化的融合。此外，三號用地設有逾30萬平方呎的開放式公共綠化空間，包括位於頂樓的大型空中花園供市民享用。項目分兩期發展，第一期預計於2026年第四季竣工，第二期則計劃於2032年完成。

●恒地中環新海濱旗艦項目第一期預計於明年第四季竣工。

激晨獲31.6倍超購 138伙今日揀樓

【大公報訊】新世界發展（00017）夥拍帝國集團、資策（00497）、麗新發展（00488）合資的黃竹坑激晨，昨日截票，據悉截收逾4500票，相對今日以價單發售的138伙，超額31.6倍。

今日分4個組別揀樓。最先的為X組，即招標買家提名組別，合資格買家有兩個提名權，每個提名權可買1伙；S組最少購買2伙指定單位，或3至8伙；A組可購最少1伙指定單位，或2至4伙；B組可購1至2伙。

計及上述新盤，本周末兩日共10個項目涉233伙發售，其中185伙於今日應市，包括恒地（00012）啟德THE HENLEY系列28伙、信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港匯III推售4伙等，主要供應仍來自激晨。

此外，激晨昨日再經招標售出4伙，成交價由2500萬至3083.6萬

元，呎價由29070至33300元，單日套現逾1.1億元。售價及呎價最高均為第1B座27樓P1單位，實用面積926方呎，3房1套連工人房及洗手間設計。該盤透過招標共售48伙大宅，套現逾22.5億元，每伙平均成交價近4700萬元，平均呎價約3.7萬元，共錄6組大手富豪客。

上月錄21442伙貨尾 創一年低

據美聯物業研究資料顯示，截至5月底全港累積貨尾量錄約21442個單位，較4月份約22173伙減少約3.3%，並創一年新低。該行首席分析師劉嘉輝指出，5月份累積貨尾下跌，主要是月內交投急勁，錄近2300宗一手成交，按月急增逾1倍；同期推出全新盤的單位總數低於成交量，在「出多入少」之下，令累積貨尾按月下跌。雖然如此，但累積貨尾量已連續22個月企穩逾2萬伙水平。由於現時仍

有大量貨尾供應，相信發展商將持續積極去庫存。



▲激晨今日以價單發售的138伙，昨日截收4500票。

十大屋苑交投旺 海怡及映灣園翻倍

【大公報訊】樓市在本港拆息下滑帶動下交投轉趨活躍，十大二手屋苑本月至今暫錄78宗成交，其中鴨脷洲海怡半島及東涌映灣園更是倍增。

據美聯物業統計，截至昨日止，十大屋苑本月暫錄成交量較上月同期增約2.6%，其中海怡半島（錄7宗成交）的增幅最大，約達1.33倍。映灣園也暫錄6宗，按月增1倍。成交量最多的天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，分別錄得18宗及11宗交易，按月增約20%及83%。

不過，據香港置業統計，十大屋苑在今年首5個月的土地註冊登記量共有1085宗，按年跌約12.3%。該行研究部董事王品弟表示，十大屋苑中，有8個屋苑錄得按年下跌，其中跌幅較大的觀塘麗港城錄69宗，較去年同期的95宗減少約27.4%；嘉湖山莊錄176宗註冊，較去年同期的224宗減少約

21.4%；沙田第一城錄110宗註冊，較去年同期的137宗減少約19.7%。至於鰂魚涌太古城，則有167宗註冊，較去年同期的154宗增加約8.4%；新都城錄75宗註冊，較去年同期的68宗增加約10.3%。



▲鴨脷洲海怡半島本月暫錄7宗成交，按月增1.33倍。

嘉湖周末預約睇樓增12%

此外，中原地產統計的十大屋苑，於本周末（今明兩日）共錄453組客預約睇樓量，按周下跌3.2%，其中跌幅較大是鰂魚涌康怡花園及紅磡黃埔花園，均錄30組客及下跌25%。而預約量最多是嘉湖山莊，本周末預約睇樓量為90組，增幅達12.5%。該行副區域營業董事伍耀祖透露，隨着該屋苑平盤陸續被消化，平均放盤叫價亦輕微上升至每呎約8900元，按周升約1.1%。此外，該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近月拆息持續向下，市民供樓負擔減輕，入市意欲明顯增強，並加快入市步伐，令整體樓市氣氛比前兩月明顯回暖，用家入市尤為積極。目前樓市仍以一手市場主導，二手市場交投未及一手活躍，屬高位橫行格局。

中原利嘉閣：不再銷售綫岸

【大公報訊】原由恒大地產發展的屯門恒大·珺璠灣，早年被爆拖欠地產代理佣金，先後遭多間本地地產代理商入稟追討。樓盤已改由旗下福彩發展接管，並改名綫岸，惟拖欠的佣金繼續「走數」。

中原地產昨日發出聲明，指自2019年發展商委託中原地產銷售珺璠灣單位，至今仍拖欠中原地產超過460個單位逾1億元佣金，中原已向高等法院申請簡易判決，將於今年7月7日進行聆訊。利嘉閣地產亦表示，發展商至今仍未拖欠該行超過154個單位的佣金，總數逾3000萬元。該行已通過法律途徑，向發展商發出告票追討佣金。

就上述法律程序，中原及利嘉閣均表明，不排除進一步考慮就有關樓盤（現時已易名為綫岸）銷售向法院申請禁制令，以保障其佣金權益。兩行亦已發出通告，指示同事不應繼續為上述樓盤進行銷售。同時須提醒客戶如購買上述項目需承擔的風險。

美聯物業發言人則表示，鑒於該公司於2021年底應收之恒大·珺璠灣代理佣金，至今仍有超過一半未能收回，已持續透過一切可行的途徑全力追討。未來是否繼續參與該項目的銷售，須視乎發展商對佣金問題的處理態度及實際行動。公司將審慎評估銷售安排，平衡風險，確保公司及客戶的利益。