

十大屋苑交投191宗 按月增46%

康怡16單買賣年半最旺 太古城均呎飆8%

二手反彈

施政報告出招穩樓市，措施出台逾月帶動各區交投造好，指標屋苑明顯受惠。《大公报》綜合代理資訊，十大屋苑10月成交量暫錄191宗，按月增加46%，多達9個屋苑交投報升，其中鯽魚涌康怡花園買賣屬逾一年半最旺。隨着平價盤被消化，多達6個屋苑平均呎價反彈，有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城均呎按月飆近8%，升幅冠絕十大屋苑。

大公報記者 林惠芳

本月截至28日，十大屋苑暫錄191宗二手買賣，較9月全月131宗增加45.8%。當中，有9個屋苑成交量已超越9月全月，增幅介乎5.6%至約1.3倍，不少屋苑交投量屬半年新高。

9個屋苑成交量超上月

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園挾樓價低水優勢，吸引不少用家覓盤，本月暫錄16宗成交，是該屋苑2023年2月錄23宗以來最旺；10月平均實用呎價12325元，按月升0.3%。他稱，最新成交為M座中層06室三房戶，實用面積628方呎，以838萬元易手，實用呎價13344元，原業主持貨17年，賬面獲利457萬元或120%。

同區藍籌屋苑太古城價量齊升，中原地產高級分區營業經理李百達表示，太古城本月暫錄28宗二手買賣，較9月全月13宗大幅增加逾1.1倍，為今年4月錄30宗後、近半年最旺；屋苑最新平均實用呎價13824元，按月升7.8%。

將軍澳細碼屋苑新都城吸引上車客進駐，中原地產分行經理關偉豪透露，新都城本月已錄18宗買賣，按月倍升，由於低價盤被消耗，1樓單位亦獲承接，成交是1期2座1樓一個兩房單位，實用面積364方呎，以508萬元賣出，比同座高層同室今年3月易手價還要高3萬元。

東九龍新盤旺銷，帶旺周邊二手。中原地產分區營業經理洪金興表

示，藍田麗港城10月暫錄11宗交投，較9月全月增加57%，惟部分劈價成交令屋苑平均實用呎價按月回落約5%至10054元。

港聯置業執行董事方健勝透露，麗港城有銀主盤低價沽出，成交是3期38座低層H室套房三房戶，實用面積748方呎，銀主累計降價約兩成，以725萬元沽出，實用呎價9693元，比市價約820萬元低約一成。

紅磡黃埔花園交投亦倍升，中原地產分區營業經理袁顯岸表示，黃埔花園本月暫錄16宗買賣，較9月增加1.3倍，屋苑於過去周末錄得2宗成交，包括9期5座中層H室三房戶，實用面積829方呎，以970萬元沽出，實用呎價11701元。

近月開售的元朗新盤銷情報捷，向隅客回流二手市場，帶動新界屋苑交投。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊本月暫錄35宗買賣，比9月增加84%，屬近7個月最旺。

第一城均呎撲1.3萬 升逾5%

利嘉閣地產高級聯席董事李錦榮稱，東涌映灣園10月已錄13宗二手成交，較9月份增長18%，平均實用呎價9884元，按月跌2.4%，主要是受到本月成交較大單位所影響。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城本月暫錄26宗成交，已超越9月全月19宗，平均實呎逼1.3萬元，按月升逾5%。



▲鯽魚涌康怡花園本月二手買賣暫錄16宗，屬逾一年半以來最旺。

屋苑	成交量 (宗)	按月變化 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變化 (%)
鯽魚涌太古城	28	▲115.0	13824	▲7.8
鯽魚涌康怡花園	16	▲60.0	12325	▲0.3
鴨洲洲海怡半島	9	▼52.6	13295	▲2.4
荔枝角美孚新邨	19	▲5.6	9447	▲2.0
藍田麗港城	11	▲57.0	10054	▼4.9
紅磡黃埔花園	16	▲129.0	11708	▼0.5
將軍澳新都城	18	▲100.0	12685	▲1.3
沙田第一城	26	▲36.8	12998	▲5.4
天水圍嘉湖山莊	35	▲84.2	7967	▼0.9
東涌映灣園	13	▲18.0	9884	▼2.4
合共	191	▲45.8		

錦綉單日兩蝕讓 雙號屋三年輸160萬

【大公報訊】二手交投回暖，新界低密度屋苑受惠，元朗錦綉花園單日連錄兩宗買賣，原業主分別於樓市高峰期入市，現趁交投轉旺鬆綁止蝕離場。

美聯物業助理營業董事鄧銘洛指出，繼元朗加州花園日前連錄兩宗買賣後，同區錦綉花園單日錄兩宗成交，包括D段2街雙號屋，實用面積848方呎，獲外區客以950萬元購入，實用呎價11203元，原業主於2021年樓市高峰期斥1110萬元入市，持貨3年，賬面蝕160萬元或14.4%。

另一宗是錦綉花園I段5街單號屋，實用面積1035方呎，附千方呎花園及停車位，叫價1300萬元，獲用家議價至1180萬元承接，實用呎價11401元，原業主2019年9月以1288萬元買入，5年貶值108萬元或8.4%。

美聯高級分區營業經理鍾家豪指，荃灣愉景新城9座高層

D室蝕讓放盤，實用面積602方呎，吸引兩組客洽購，業主趁機反價5萬元，以715萬元沽出，按其2021年高位入市價913萬元計，賬蝕198萬元。

半新樓再錄掛手。中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，天水圍Wetland Seasons Bay第5B座高層A8室三房戶，實用面積507方呎，原業主2021年8月以808.98萬元一手買入，現以620



▲錦綉花園連錄兩宗買賣，原業主均損手離場。

萬元沽出，實用呎價12229元，3年貶值188.98萬元或23.4%。

東環4宗買賣全部見紅

中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌東環於過去周末連錄4宗買賣，全屬蝕讓，蝕幅最多13.8%，其中2B座中層3室套房兩房戶，實用面積479方呎，以588萬元沽出，原業主4年蝕55萬元。

銀主亦趁旺沽貨，消息指，長沙灣愛海頌5座低層G室兩房戶銀主盤，以700萬元沽出，實用呎價13861元，原業主2019年以971.2萬元一手購入，單位5年貶值271.2萬元或27.9%。

另類物業減價獲承接，消息指，粉嶺碧湖花園6座中層F室兩房戶，實用面積400方呎，為凶宅同層戶，9月以299.8萬賣出，惟交易告吹，剛以283萬元重售，實用呎價7075元，較9月掛牌價低5.6%。

朗賢峯4伙獲億元掃貨 呎價超3萬

【大公報訊】減息及施政報告放寬按揭成數效應，投資者回流樓市。鷹君(00041)何文田站上蓋朗賢峯，獲一組大手客動用逾億元掃入4伙連平台特色戶，其中一伙呎價高見逾3萬元，創項目新高。



▲朗賢峯至今累售692伙，成交金額超過90億元。

朗賢峯昨日售出5伙，其中4伙連平台特色戶由一組大手客以1.05億元買入，當中2座1樓B室三房戶，實用面積753方呎，連664方呎平台，以2304.8萬元成交，呎價30608元創新高。

鷹君地產代理住宅物業銷售及市務總監梁淑儀表示，朗賢峯10月至今售出57伙，銷售金額近9億元；整個項目累售692伙，佔可供發售單位87%，總成交金額超過90億元。

超級豪宅頻錄成交。信和置業(00083)夥中電(00002)合資的何文田加多利山St. George's Mansions剛沽出3座20樓B室，實用面積1840方呎，成交價8339萬元，呎價45321元。項目至今累售81伙，套現逾74億元。

壽臣山3座洋房周五招標

英皇國際(00163)牽頭發展的港島壽臣山15號，推出6號、10號及15號洋房於本周五起招標，實用面積4831至

9550方呎，12月31日截標。項目2號屋於施政報告公布後翌日亦以8.45億元售出，呎價6.99萬元，創今年港島區最大額一手物業成交。該盤2022年推出至今累沽7座洋房，套現約39.5億元。

恒基地產(00012)牽頭的啟德天瀧再加推招標單位。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，天瀧昨日上載全新銷售安排，推出一批15伙本周五起招標，單位分布於第3及第8座，包括11伙三房一套連儲物房及工作間單位，以及4伙四房兩套連工作間單位。三房單位實用面積由1085至1102方呎，四房單位實用面積由1259至1298方呎。

天瀧昨日以招標形式售出2伙，分別為3座6樓A室及B室，實用面積分別1102及1085方呎，間隔同為三房一套連儲物房及工作間，成交價同為3388萬元。項目自本月19日起以現樓形式推售後速沽22伙，套現約9億元。

YOHO WEST首宗預租 一房1.15萬

【大公報訊】天水圍輕鐵天榮站上蓋物業YOHO WEST，預計下月開始收樓入伙，屋苑率先錄得首宗預租個案，一房單位以每月1.15萬元租出，呎租近40元，業主享租金回報約3.7厘。

中原地產副區域營業董事馬斯力表示，YOHO WEST首宗預租單位為2B座高層B5室，實用面積288方呎，為一房間隔，月租叫價1.2萬元，減價500元後，即以1.15萬元租出，實用呎租近40元。租客為年輕上班族，原與家人居於外區，因想擁有私人空間，決定搬出自住，見YOHO WEST即將入伙，加上單位基本傢具配置齊備，故迅速決定承租上址。業主於2023年12月以375.35萬元一手買入，

租金回報約3.7厘。

放租盤15個 三房索2.5萬

馬斯力表示，YOHO WEST現時有約15伙放租盤，最平月租叫價1.1萬元，屬開放式戶；最高叫價2.5萬元，屬套三房單位。由於YOHO WEST臨近入伙，預計會有一定數量的業主將單位放租，所以租盤將會不斷增加。

租務市場持續暢旺，小西灣藍灣半島10月已錄9宗租賃成交，較9月同期的7宗增約三成。世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島8座低層C室套房三房戶，實用面積811方呎，以2.9萬元租出，實用呎租達35.8元。業主於2005年4月以600萬元購入，租金回報達5.8厘。

中環甲廈空置率升至12.2%

【大公報訊】本港住宅樓市近月稍有好轉，但商廈市道依然疲弱。仲量聯行報告指出，中環甲級寫字樓9月份空置率升至12.2%，租金按月跌約1.6%。

仲量聯行大中華研究部主管龐溟表示，9月底中環甲級寫字樓空置率12.2%，按月增加0.1個百分點；而灣仔/銅鑼灣和尖沙咀空置率分別升至10.3%和9.4%。港島東和九龍東空置率則好轉，上月空置率分別為12.4%及18.5%，按月各減少0.5個及0.3個百分點。整體市場空置率則與8月一樣，維持在13.4%。

此外，上月甲級寫字樓市場未有大宗租賃交易，令到淨吸納量樓面出現負5.75萬方呎，不過，也有個別公司遷入新落成商廈，例如基金公司Arrowpoint Investment Partners，由靈活辦公空間搬遷至灣仔太古廣場第6座，涉及租用樓面約7600方呎。

租金跌1.6%跑輸大市

該行研究部資深董事鍾楚如表



▲上月整體甲級寫字樓空置率維持在13.4%，與8月持平。

示，9月份整體甲級寫字樓市場租金按月下跌1.1%，主要分區市場中，中環和九龍東租金分別跌1.6%和0.7%，而灣仔/銅鑼灣和港島東租金分別下跌0.4%和0.8%。

此外，美聯商業高級營業董事蕭惠碧表示，上環皇后大道中181號一個中層全層單位，建築面積約15451方呎，業主以約54萬元放租，意向呎租約35元，同時可以現狀及交吉形式出售。

雲向樓書突擊上架 面積最細196呎

【大公報訊】新盤加快推售進度。永泰地產(00369)旗下上水粉錦公路雲向，樓書昨日突擊上架，面積最細196方呎起。

雲向提供開放式至三房間隔，實用面積196至868方呎。標準樓層分兩翼，每層提供25伙。最細特色戶為5樓C1室，開放式間隔，實用面積196方呎，連65方呎平台。面積最大為38樓頂層B室，實用面積868方呎，三房間隔，連692方呎平台。預計關鍵日期為2027年3月31日。

皓日周五推售14伙 減價逾10%

另外，恒隆地產(00101)旗下九龍灣皓日周五推出14伙，其中10伙以價單形發售。恒隆地產物業銷售主管呂渭源表示，皓日於本月較早時間以現樓重推，月內暫售15伙，套現約1.1億元。剛上載全新銷售安排，本周五推出14伙應市，包括10伙價單、4伙招標形

式銷售。該批單位折實價由近896.2萬至1014.68萬元，折實呎價17538至19974元，比樓花時減逾10%。

皓日現樓單位昨日向傳媒開放，其中33樓A室連裝修示範單位，套三房連工作間間隔，實用面積770方呎；另33樓C室連裝修兩房示範單位，實用面積508方呎，客廳廳以長形設計，連接三合一環保露台，配合落地玻璃趟門，採光充足。

新地(00016)屯門NOVO LAND第3B期加推全新77伙，及落實周五進行新一輪銷售。項目剛上載7號價單涉及77伙，折實呎價11541至12871元，折實平均呎價12310元，當中21伙售價低於400萬元。同時落實周五推出154伙，包括125伙價單單位及29伙招標單位，價單單位折實入場378.67萬元。

星星地產旗下元朗朗屏雨後，新增5%折扣優惠。該公司物業發展董事總經理李立人表示，雨後本月售出11伙，

迄今累售327個單位，總銷售額衝破20億元。全盤僅餘最後8伙，昨日更新價單，提供「雨後秋日」折扣，11月15日或之前入市，可獲5%樓價折扣優惠。入場單位為22樓S室開放式，實用面積294方呎，折實價391.17萬元，呎價13305元。



▲呂渭源(左)表示，皓日至今累售130伙。