

大型屋苑估價回穩 美孚月升3.2%領先

兩房戶重上500萬 代理：預算案後買家加快入市

樓市轉勢

近月本港股市造好，加上財政預算案放寬100元從價印花稅門檻，導致市民入市信心增強，樓價逐漸回穩。《大公報》追蹤20個屋苑單位最新估價，只有6個單位估價下跌，「降價」數量較今年首2個月明顯減少；有4個單位估價更獲調升，其中老牌屋苑荔枝角美孚新邨升幅最顯著，估價比2月上調3.2%。

大公報記者 林惠芳

《大公報》抽選20個大型屋苑單位於恒生銀行網上系統進行估價，涉及1房至4房戶型(見表)。回顧今年1月及2月，該20個大型屋苑單位，分別有多達13個及8個單位的估價按月下調，其中沙田第一城10座低層C室，實用面積327方呎，今年1月估價率先失守400萬元，僅396萬元，較去年12月的412萬元跌約3.9%，反映上車客出價審慎，細單位持續受壓。

與此同時，大型單位交投疏落，港島鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室，實用面積889方呎，2月估價被調低至1265萬元，比1月份大削4.8%。

不過，上月26日公布的財政預算案為樓市再「加甜」，100元印花稅的樓價門檻由300萬元上調至400萬元，令買家最多可節省約6萬元印花稅入市成本，細價



▲荔枝角美孚新邨有2房單位估價較2月升逾3%。

樓率先受惠，樓市氣氛迅速轉旺，大型屋苑樓價開始回穩。

20屋苑僅6個跌價

綜觀20個屋苑單位估價，最新僅6個估價較2月下跌，「降價」數量對比1月明顯減少逾半，而估價被下調的單位，估價跌幅亦有所收窄，僅約0.9%至不足3%。

估價跌幅最大的單位屬將軍澳新都城1期6座高層F室2房戶，實用面積364方呎，銀行的最新估價為523萬元，對比2月下跌2.97%。區內代理指，由於將軍澳日出康城一帶不乏新晉屋苑入伙，二手放盤選擇多，吸引大批年輕上車客入市，早於1996年起入伙的新都城，樓價難免受壓。

值得留意是，最新有4個單位估價獲調升，今年初頻錄損手的美孚新邨，挾市

區鐵路盤優勢，在財政預算案後吸引大批用家執平貨，樓價獲支撐反彈，該屋苑第4期百老匯街101號中層C室2房單位，實用面積561方呎，上月估價低見499萬元，最新升至515萬元，上揚3.2%。

康怡及YOHO按月升值逾1%

新界西二手交投亦明顯升溫，帶挈元朗指標屋苑YOHO Town身價回穩，該屋苑第9座高層F室，實用面積461方呎，最新估價568萬元，較2月上調1.4%。

被喻為「樓市風向標」的鰂魚涌太古城，該屋苑天山閣中層E室2房則王，實用面積582方呎，獲銀行上調估價0.13%至767萬元；同區康怡花園R座低層10室，實用面積466方呎，上月估價543萬元，最新上漲1.1%至549萬元。

20屋苑最新估價變化				
單位	實用面積 (方呎)	2月估價 (萬元)	3月估價 (萬元)	按月 變化
荔枝角美孚新邨4期 百老匯街101號中層C室	561	499	515	↑3.2%
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	560	568	↑1.4%
鰂魚涌康怡花園R座低層10室	466	543	549	↑1.1%
鰂魚涌太古城天山閣中層E室	582	766	767	↑0.1%
沙田第一城10座低層C室	327	390	390	無升跌
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	427	427	無升跌
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1265	1265	無升跌
東涌映灣園2期8座高層C室	550	568	568	無升跌
觀塘麗港城25座高層F室	517	585	585	無升跌
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	340	340	無升跌
馬鞍山新港城H座低層1室	519	615	615	無升跌
大圍名城3期1座高層SB室	786	1222	1222	無升跌
日出康城領都2座高層RD室	975	969	969	無升跌
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	430	430	無升跌
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	539	523	↓3.0%
日出康城晉海1A座中層F室	340	520	505	↓2.9%
屯門市廣場3座高層E室	392	438	429	↓2.0%
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	555	549	↓1.1%
藍田匯景花園13座中層H室	720	903	894	↓1.0%
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	448	444	↓0.9%

大公報記者整理

花園城低層330萬沽 持貨半年賺20%

【大公報訊】樓市氣氛回暖，去年「執平貨」的投資者沽樓獲利甚豐。利嘉閣地產高級區域事務董事彭錦添稱，沙田花園城2期1座極低層C室，實用面積269方呎，投資者去年10月以275萬元購入，當時沽樓的原業主賬面虧蝕達140萬元離場。其後，投資者以330萬元放售單位，隨着市況今年逐漸回暖，單位獲買家「零議價」承接，實用呎價升至12268元，投資者持貨不足半年，賬面大賺55萬，賺幅達20%。

不過，早年以天價發售的納米新盤，造價卻低處未算

低。代理指，大圍薈菁1翼中層D6室，實用面積254方呎，以280萬元轉售，創該屋苑樓價新低，實呎11024元，原業主2017年底以519.3萬元一手購入，不足8年賬面蝕239.3萬元，單位貶值46%，蝕幅為該屋苑入伙以來最高。

本月至少有3個新晉屋苑樓價破底，全屬納米樓，其中縱岸2期3A座中層P室，實用面積226方呎，以175萬蝕沽創屋苑新低價；另元朗臻頤高層A3室，實用面積305方呎，日前以315萬蝕賣，造價創屋苑同類單位入伙逾4年來新低。

天璽·海2A期月內推10伙標售

【大公報訊】新地(00016)推盤連珠炮發。旗下啟德天璽，海第2A期將於短期上載樓書及標書，月內先推10伙標售。

新地副董事總經理雷雲表示，天璽·海第1期去年開售迄今累售67伙，套現逾40億元，平均每伙售6300萬元，由於可供選擇有限，故推出天璽·海第2A期。

新地代理執行董事陳漢麟補充指，天璽·海第2A期只得1座（即第7座），提供43伙，主打4房大戶型單位，其中42伙標準戶，實用面積1124至1150方呎，大多享向南維港海景；另1伙為頂層天台特色單位，設有複式連泳池及平台間隔，實用面積2476方呎，有信心呎價可挑戰物業新高。

天水圍盤第三輪108伙沽清

新地旗下另一個位於天水圍的項目

YOHO WEST PARKSIDE，昨日第三輪發售108伙，據市場消息指，大手或指定單位的A組售出約40伙，餘貨獲B組準買家搶清。該盤共3輪推出399伙搶購一空。發展商乘勝追擊，加推新價單及銷售安排，落實下周二（18日）發售105伙。

恒地（00012）旗下九龍城南首昨日第三輪推售20伙，恒基地產代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，截至下午5時暫售11伙，成交價371.86萬至569.84萬元，呎價17041至21667元，套現約4730萬元。項目兩周內共售240伙，佔全盤313單位近77%，套現約12.5億元。項目同日上載全新銷售安排，推出4伙平台特色戶招標，實用面積220至304方呎，連76至283平方呎平台。招標期3月18日至6月15日。

恒地牽頭的啟德天璽，加推第6座共

12伙招標，全為3房1套連儲物房及工作間單位間隔，實用面積1085至1117方呎，招標期由本月18日至8月15日。項目自以現樓形式推售後速沽58伙，套現逾22.6億元。全盤共售出119伙，套現近48.5億元。

萬科旗下大埔上然，昨晚8時截票，累收7418票，超額認購逾31倍。



▲雷雲（左）及陳漢麟稱，天璽·海第2A期月內推10伙標售。

股票代碼：000726、200726 股票簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2025-006
債券代碼：127016 債券簡稱：魯泰轉債

魯泰紡織股份有限公司
關於獨立董事任期屆滿辭職的公告

公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。

公司董事會於近日收到公司獨立董事周志濟先生的書面辭職報告，周志濟先生自2019年3月9日起擔任公司獨立董事，連續任期已滿6年，根據《上市公司獨立董事管理辦法》關於上市公司獨立董事連任職年限的有關規定，周志濟先生的任期已屆滿，申請辭去公司第十屆董事會獨立董事職務及董事會各專門委員會相關職務，辭職後不再擔任公司任何職務。截至本公告披露日，周志濟先生未持有公司股份，不存在應當履行而未履行的承諾事項。

鑒於周志濟先生的辭職將導致公司獨立董事成員人數少於董事會總人數的三分之一，且獨立董事中欠缺會計專業人士，根據《上市公司獨立董事管理辦法》和《公司章程》等相關規定，其辭職將在公司股東大會補選產生新任獨立董事之日生效。在此之前，周志濟先生將繼續履行獨立董事職責及其在董事會各專門委員會中的相關職責。公司將按照相關規定，盡快完成獨立董事的補選工作。

周志濟先生在擔任公司獨立董事期間恪盡職守、勤勉盡責，在公司規範運作等方面發揮了積極作用。公司董事會對周志濟先生在任職期間為公司發展做出的貢獻表示衷心感謝！

特此公告。

魯泰紡織股份有限公司董事會
2025年3月14日

泰林巨舖部分業權以4800萬易手

【大公報訊】位於佐敦彌敦道的前泰林電器旗艦店，丟空長逾16年後，終於有買家接手。資料顯示，活躍於商舖買賣的資深投資者、美聯集團（01200）前執行董事郭鄭龍，上月以4800萬元，購入該巨舖的三分之二業權。

上述成交包括佐敦彌敦道310至312號，310號為一幢樓高六層的商住物業，地盤面積約1830方呎，地下、一樓為非住宅用途，二至五樓為住宅，全幢實用面積8463方呎。至於312號為美明大廈地舖及一樓，實用面積約2974方呎，即物業涉總樓面共11437方呎。

泰林電器為本地最早期的老牌連鎖電器店，由林球於1946年創立，全盛時期在港擁有多達13間分店。2008年金融海嘯時被強制清盤並結業。位於彌敦道的旗艦店曾於2019年標售，市值約6億元，並一直未獲承接，而巨舖亦一直丟空至今。

代理消息指，賣方為泰林電器創辦人林球的次子林作禮。林作禮在2023年至2024年，曾抵押該批業權貸款，部分涉及二按。另外，代理指成交價低於市價，主要是業權欠完整，預計買家將購入尚餘三分之一業權，作價或略高於上述成交價。

九龍塘屋地放售 叫價降至2億

【大公報訊】由本港老牌家族持有逾70年的九龍塘劍橋道31號屋地，近年多次放售，最新以意向價約2億元出售，較高峰期叫價大降近50%。

該屋地佔地約5485方呎，現為一幢2層高獨立屋，建於1954年。據資料顯示，項目一直作收租用途，曾出租作幼兒園及護老院等，至2023年初才由該家族遺囑執行人推出市場連租約及現狀放售，當時意向價約3.98億元，

惟未能售出；去年中再度放售時，意向價已下調至約3.3億元，但仍未能成功獲承接。

業主相隔大半年後第3度放售，第一太平戴維斯住宅銷售兼發展及投資部助理董事但泰利表示，業主家族持有該物業長達70年，此次出售的目標明確，意向價由高峰時大幅下調近50%，以現狀形式出售。該屋地的重建樓面最多約9873方呎，買家靈活發揮其重建潛力。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
HUNG'S DELICACIES

Notice is hereby given that CHIANG, Li-li of Shop B01, Basement, Tower 535, No. 535 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HUNG'S DELICACIES situated at Shop B01, Basement, Tower 535, No. 535 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong. 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: 14 March, 2025

申請酒牌續期公告
阿鴻小吃

現特通告：蔣莉莉其地址為香港銅鑼灣謝斐道535號TOWER 535地庫B01號舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣謝斐道535號TOWER 535地庫B01號舖阿鴻小吃的酒牌續期。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號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
天月居

Notice is hereby given that WANG SHUEN of SHOP B1-B, GROUND FLOOR, MEE WAH BUILDING, 12-18 WAN TAU STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 天月居 situated at SHOP B1-B, GROUND FLOOR, MEE WAH BUILDING, 12-18 WAN TAU STREET, TAI PO, 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, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 14 March, 2025

申請酒牌續期公告
天月居

現特通告：王書文其地址為新界大埔運頭街12-18號美華大廈地下B1-B號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔運頭街12-18號美華大廈地下B1-B號舖天月居的酒牌續期。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號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

申請酒牌轉讓及修訂公告
ARCA

現特通告：KUNWAR, DIPAK BAHADUR 其地址為九龍諾士佛臺6號MIRA STUDIO HOTEL 1樓，現向酒牌局申請位於九龍諾士佛臺6號MIRA STUDIO HOTEL 1樓轉讓給GURUNG, KSHITIZ 其地址為九龍諾士佛臺6號MIRA STUDIO HOTEL 1樓及作出以下修訂：「修訂事項：店鋪名稱更改為ARCA」。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
ARCA

Notice is hereby given that KUNWAR, DIPAK BAHADUR of 1/F, MIRA STUDIO HOTEL, NO. 6 KNUTSFORD TERRACE, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of ASSEMBLY situated at 1/F, MIRA STUDIO HOTEL, NO. 6 KNUTSFORD TERRACE, KOWLOON to GURUNG, KSHITIZ of 1/F, MIRA STUDIO HOTEL, NO. 6 KNUTSFORD TERRACE, KOWLOON for the following amendment(s): Proposed amendment(s) "Change the shop sign to ARCA". 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: 14-3-2025

申請酒牌續期公告
旺記打冷小菜館

現特通告：施嘉倪其地址為香港灣仔巴路士街14號京都大廈地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔巴路士街14號京都大廈地下旺記打冷小菜館的酒牌續期。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
旺記打冷小菜館

Notice is hereby given that See Ka Ngai Candy of G/F, King Dao Building, No. 14 Burrows Street, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 旺記打冷小菜館 situated at G/F, King Dao Building, No. 14 Burrows Street, Wan Chai, 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: 14-3-2025

申請酒牌續期公告
LA CAVE

現特通告：GRASSER-ROLLIN, Mathieu 其地址為香港西營盤正街52-56號第三街56-66, 66A, 68-72號福滿大廈地下E號舖，現向酒牌局申請位於香港西營盤正街52-56號第三街56-66, 66A, 68-72號福滿大廈地下E號舖LA CAVE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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
LA CAVE

Notice is hereby given that GRASSER-ROLLIN, Mathieu of Shop E G/F Fook Moon Building Nos. 56-66, 66A, 68-72 Third Street Nos. 52-56 Centre Street Sai Ying Pun H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LA CAVE situated at Shop E G/F Fook Moon Building Nos. 56-66, 66A, 68-72 Third Street Nos. 52-56 Centre Street Sai Ying Pun 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: 14-3-2025

申請新酒牌公告
日日面

現特通告：譚永秀其地址為九龍長沙灣保安道383號麗寶花園地下上層14E及17A號舖，現向酒牌局申請位於九龍長沙灣保安道383號麗寶花園地下上層14E及17A號舖日日面的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日

申請新酒牌公告
渡邊屋尖沙咀店

現特通告：陳家文其地址為九龍尖沙咀棉登徑13-15號棉登大廈地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀棉登徑13-15號棉登大廈地下B舖渡邊屋尖沙咀店的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月14日