大公報
2025年4月2日 星期三

元朗細價盤搶手 上月交投140宗一年高

尚柏連錄5宗短炒獲利 YOHO Midtown放售半天沽出

交投回暖

百元印花稅效應擴大，上車重鎮元朗上月交投逾140宗，創1年新高，區內細價盤搶手，新入伙的尚柏已錄至少5宗短炒獲利，YOHO Midtown有2房筍盤放售僅半天即告賣出。同樣備受用家青睞的屯門及青衣區，交投量亦雙雙急彈逾4成，細價屋苑青衣青怡花園2房單位造價重上428萬，比3個月前反彈8%。

大公報記者 林惠芳

中原地產副區域營業經理王勤學表示，新盤熱賣帶動二手回勇，元朗區3月錄約141宗二手買賣，除了重上百宗外，亦創2024年3月撤辣後的1年新高。他續表示，元朗熱門屋苑YOHO Midtown 3月共錄7宗二手買賣，按月增1.3倍，平均實呎13339元，按月反彈5.5%，隨着平價盤逐漸被消化，個別兩房筍盤火速獲承接，例如3座高層A室，實用面積443方呎，原業主日前下午以600萬元放盤，當晚即獲上車客洽購，微減5萬元極速以595萬元購入，實用呎價13431元，買家見該屋苑極少600萬以下選擇，所以即睇即買，原業主2018年以698萬元入市，7年賬蝕103萬元。

今年初開始收樓的元朗尚柏，挾低入場門檻優勢，吸引各路上車客進駐，帶挈一手業主獲利，市場消息指，該屋苑今年2至3月份至少錄約5宗短炒賺錢個案，賺幅約3.2%至9.7%，其中低層J室，實用面積282方呎，投資者去年10月以248萬元一手購入，上月初以272萬轉售，賬面速賺24萬元或9.7%。

屯門錄140宗二手買賣 月增40%

同屬上車大熱的屯門區，3月交投量也突破百宗水平。中原地產高級分區營業經理鍾宏遠表示，屯門區3月共錄約140宗二手買賣，按月增加約40%，其中瓏門錄得6宗二手成交，按月增加20%，屋苑7座中高層B室2房戶，實用面積485方呎，獲區內租客不睇樓以670萬元購入，原業主持貨11年，賬面獲利191萬元。

發展商去年劈價清貨的屯門上嵐，亦錄得短炒獲利。利嘉閣地產高級經理陳志偉透露，上嵐高層D室1房戶，實用面積285方呎，投資者去年7月以312.3萬元一手買入，早前以350萬元連租約放售，新近減至335.5萬獲收租客承接，實用呎價11772元，單位8個月炒貴23.3萬元或7.4%，扣除使費料淨賺約15萬元。資料顯示，上嵐於2023年2月入伙，發展商去年7月曾更新價單，將全盤最後33伙劈價重推，減幅高達46%。

青怡2房三個月反彈8%

青衣上車盤價量齊升。利嘉閣地產高級區域市務董事彭錦添稱，青衣區於3月份共錄約56宗二手買賣，比2月份僅39宗增加44%，兼創去年4月60宗後的11個月新高。個別上車屋苑造價明顯回升，其中青怡花園6座高層A室，實用面積343方呎，屬2房間隔，上月底以428萬元易手，實用呎價12478元，對比樓上高2層A室去年12月成交價僅396萬元，反映同類單位「身價」於3個月間回升32萬元，升幅達8%。據悉，青怡花園3月份成交量按月增加1.5倍至5宗，平均實呎重上1萬元，錄10535元，較2月9921元急彈6.2%。

二手氣氛蔓延至傳統豪宅區，中原地產高級資深分區營業經理張偉光表示，3月份東半山跑馬地市況頗旺，共錄約43宗二手買賣，對比2月升約1.4倍。

上月部分細價樓短炒獲利成交

單位	實用面積（方呎）	買入價（萬元）	賣出價（萬元）	升幅	持貨時間
元朗尚柏低層J室	282	248	272	9.7%	5個月
元朗尚柏中層A室	303	279	293	5%	5個月
屯門上嵐高層D室	285	312.3	335.5	7.4%	8個月
屯門華都花園3座高層C室	412	305	358	17%	2個月

◀元朗尚柏挾低入場門檻優勢，吸引各路上車客進駐。

西貢沙下道路用地申建3幢住宅

【大公報訊】新世界（00017）等持有西貢沙下的1個大型發展項目正與政府洽商換地手續，現又就貼連1幅規劃作道路用途的狹長土地，直接申請興建3幢中低密度住宅大廈，提供約280個中小型單位。

該幅申請用地位於大網仔路邊，毗鄰便是逸瓏園及其集團擬發展的大型住宅發展項目，連約2.79萬方呎政府地在內，總地盤面積共約9.73萬方呎。申請文件內指出，該幅土地是政府當年要擴闊大網仔路而被規劃為道路用途，但根據路政署最新擬進行西貢公路改善工程第2期計劃中，上述地盤並不納入作未來擴闊道路範圍之內，政府又無定下長遠目標用途，因此，為善用土地資源及配合周邊土地發展，遂提交申請，以檢討該地未來用途。

由於新世界等在毗鄰的大型項目，數年前已准以地積比率1.5倍發展中低密度項目，今次申請土地的發展密度亦是1.5倍，擬在1層地庫之上建3幢10層高住宅大廈，初步提供約280個實用面積753方呎以下的中小型單位，其中實用面積431方呎以下的佔約160個，可建樓面約12.29萬方呎，單位平均面積約440方呎，預計最快2032年落成，預計容納756人居住。

至於由新世界、泛海（00129）及新地（00016）等發展的毗鄰大型住宅項目，佔地63.79萬方呎，於2022年初獲城規會批准以地積比1.5倍發展，興建15幢4至10層高住宅大廈，提供972個平均面積約958方呎的中大型單位，可建樓面約96.68萬方呎，落成後可容約3000人居住。

▲新世界申請西貢沙下道路用地（紅圈）興建3幢住宅大廈。

海之戀逾2萬租出 回報率3.5厘

【大公報訊】樓市氣氛回暖，住宅租賃同樣熾熱，荃灣區今年3月共錄約190宗租賃成交，創7個月新高，區內新晉屋苑海之戀有1房單位放盤不足3天即獲承租，月租逾2萬元。

中原地產高級分區營業經理林恩信表示，租務市場十分活躍，荃灣區3月錄約190宗租賃成交，屬7個月以來的高位，按月升約9%。林恩信說，最新促成海之戀9座高層C室1房單位租賃成交，實用面積393方呎，連傢俬裝修，放盤不足3天，租客即睇即簽，月租20500元，實用呎租52元。據了解，租客為二人家庭，業主於2017年5月以700萬元買入單位，租金回報達3.5厘。

中原地產分區營業經理袁顯岸表示，紅磡黃埔花園今年3月份租務暢旺，全月錄得28宗租賃成交，較2月15宗急升87%，平均實用呎租約40元。袁顯岸指，新近錄得黃埔花園租賃成交，為2期6座中高層H室2房戶，實用面積466方呎，以19000元租出，實用呎租41元。據悉，業主於2023年3月以600萬元購入物業，可享3.8厘租金回報。

中原地產資深分區營業經理譚嘉良表示，西營盤藝里坊．1號高層D室，實用面積259方呎，1房間隔，月租叫價2.1萬元，獲零議價承租，實用呎租81.1元，呎租創屋苑逾半年新高。據了解，新租客為專才人士，心儀上址位置便利，擔心遲租少選擇，故快速決定承租單位。業主則於2024年4月以650萬元購入單位，享3.9厘回報。

豪客斥2082萬購皇都2伙

【大公報訊】大手客掃貨潮再現。繼新地(00016)旗下北角海璇Ⅱ獲大手客入市後，新世界(00017)同區皇都獲一客戶動用近2100萬購入兩伙，項目累售304伙。

皇都錄得一客戶斥資2082.2萬元購入2伙兩房。其中25樓A6室，實用面積442方呎，售價1043.3萬元，呎價23604元；以及25樓A5室，實用面積441方呎，作價1038.9萬元，呎價23558元。全盤累售304伙，平均呎價約2.25萬元，佔可銷售單位逾91%，其中以價單形式售出單位中，逾七成買家選用即供付款，套現逾34億元。

上海商業銀行持有的西營盤吉喆，剛再連環招標售出兩伙，涉及金額逾4000萬元。項目獨家代理美聯港島西區域聯席董事馬鴻德表示，該兩伙位於高層同層的C及D室，實用面積979及406方呎，三房及一房戶型，成交價分別3083.8萬元及986萬元，呎價31499元及24286元。買家購入作長線投資之用。

海璇Ⅱ兩日連沽3伙。繼日前一客戶連購2伙後，昨日即錄得本月首宗成交。單位為第1座10樓A室，實用面積1484方呎，4房雙套連工作間間隔，設私人電梯大堂，連車位售6158.6萬元，呎價達4.15萬元。

建灝地產旗下赤柱黃麻角道ONE STANLEY，剛招標售出第6座地下A室花園戶，實用面積1100方呎，三房套連儲物房間隔，花園522方呎，成交價2860萬元，呎價2.6萬元。全盤累沽21伙，套現約17.3億元。

另中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱．堤岸昨日售出兩伙三房戶，套現逾3500萬元。單位為2座38樓C室，實用面積850方呎，成交價1692.7萬元，呎價19914元。以及3座40樓C室，實用面積945方呎，售1889.8萬元，呎價19998元。項目尚餘下28單位。開售至今累售1307伙，佔1335近98%。

◀海璇Ⅱ繼日前一客戶連購2伙後，昨日即錄得本月首宗成交。

淺水灣麗景園銀主盤 7000萬沽 15年升值27%

【大公報訊】已故「舖王」鄧成波家族近年頻頻蝕賣工商舖物業，但旗下已淪銀主盤的淺水灣豪宅終以高價賣出。據資料，淺水灣麗景園3座一個銀主盤，新近以7000萬元連車位登記賣出，對比「舖王」家族15年前購入價升值27%。

據資料，麗景園3座一個高層單位，實用面積2576方呎，屬4房雙套連士多房及大露台間隔，單位享淺水灣海景，物業於2017年起曾多次抵押予銀行及財務公司，去年終於淪為銀主貨，銀主今年1月曾以8000萬元連車位放售，早前減至7000萬元連車位沽出，實呎27174元。據悉，新買家為內地背景人士，而「舖王」鄧成波家族早於2010年以5500萬元連車位購入上址，作家族成員自住，物業15年間升值1500萬元或27.3%。

地產代理數目3.8萬 連跌11個月

【大公報訊】今年首季樓市雖然越見暢旺，但地產代理數目卻連跌11個月，見逾7年新低，截至上月底止的地產代理個人牌照為38019個，按月再減287個，11個月更累減達1154個。

據地產代理監管局上月最新統計數字顯示，地產代理個人牌照是營業員牌照及地產代理（個人）牌照的總和，自2022年初達歷史高位後，已連跌3年，共減少約4400個，回落至2017年底低位。上月營業員牌照數目按月再下跌142個，為20384個，更是近8年新低，按年減約590個。上月地產代理（個人）牌照則大減145個，至17635個，連跌12個月，為逾7年新低。

至於地產代理公司牌照數目也連跌6個月，截至上月底有3933個，按月微減2個，自去年3月時的歷史高位，則累減99個。反映代理分行數目的營業詳情說明書數目，同樣連跌6個月，上月止有6604份，按月減18份，若較2021年12月高峰時的7243份，則3年多來累減639份。

有市場人士指出，自特區政府於2月底公布的財政預算案中，將徵收100元印花稅的物業價值由300萬升至400萬元，加上發展商積極減價賣樓，帶動整體住宅市場的成交量。不過，由於現時環球政經環境多變及不明朗，本港樓市仍難確認是否已邁向復甦，代理行在考慮人手增聘及增開分行上仍極為審慎，未來代理人數及分行數目或只漸趨穩定，難以大增。

申請新酒牌公告
豪牛

現特通告：馬宏願其地址為香港灣仔謝斐道303號地下2號鋪，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道303號地下2號鋪 豪牛的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年4月2日

申請新酒牌公告
THE JEJU

現特通告：PARK, HYUNJUN 其地址為九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊11樓L11-13號鋪，現向酒牌局申請位於九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊11樓L11-13號鋪 THE JEJU 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4月2日

申請新酒牌公告
SIU NANCY

現特通告：冼綺琪其地址為新界粉嶺聯興街39號瓏山一號地下1B室/鋪，現向酒牌局申請位於新界粉嶺聯興街39號瓏山一號地下1B室/鋪 SIU NANCY 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4月2日

申請新酒牌公告
木合串燒

現特通告：曾焯文其地址為新界沙田大圍大量約份187, 地段1716, 下徑口村地下154號鋪，現向酒牌局申請位於新界沙田大圍大量約份187, 地段1716, 下徑口村地下154號鋪木合串燒的新酒牌。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4月2日

廣東省廣州市荔灣區人民法院
公 告

（2025）粵0103民初7792號

李憶雯、Rayni Michele Hurley：

本院受理（2025）粵0103民初7792號原告陳佩燊、陳佩烽、陳佩棼訴被告李憶雯、Rayni Michele Hurley繼承糾紛一案，因被告李憶雯、Rayni Michele Hurley以其他方式無法送達，現依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條第二款、第二百八十五條的規定，現依法向你公告送達起訴書及證據副本、傳票、舉證通知書、應訴通知書等訴訟材料。原告的訴訟請求為：1、被繼承人陳毓珍名下廣州市荔灣區光復南路89號的房產權份額(包含陳毓珍繼承陳佩桡房產份額)按其《遺囑》由原告1、原告2、原告3共同繼承；(繼承份額價值約150萬)2、被繼承人陳佩桡名下廣州市荔灣區光復南路89號房產的45分之5的份額由陳毓珍和被告二人均等繼承；3、本案訴訟費用(包括訴訟費、公告費、評估費等)由原告和被告按繼承份額承擔

自本公告發出之日起經過六十日，即視為送達。提出答辯和舉證的期限為公告送達期滿後三十日內。本案適用普通程序，定於2025年7月4日上午9時30分在本院第十四庭公開開庭審理。逾期本院將依法判決。

特此公告。

廣州市荔灣區人民法院
二〇二五年三月三十一日

廣東省廣州市越秀區人民法院
公 告

WONG WAI CHI (黃偉志)：

本院受理原告姚慧敏訴被告WONG WAI CHI (黃偉志) 離婚糾紛一案，該案已由(2024)粵0104民訴前調19213號轉為(2025)粵0104民初11651號審理，因你目前無法送達(下落不明)，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條第二款、第二百八十五條的規定，向你公告送達(2025)粵0104民初11651號民事判決書，判決如下：准許原告姚慧敏與被告黃偉志 (WONG WAI CHI) 離婚。本案受理費300元 (原告已預付)，由原告姚慧敏與被告黃偉志 (WONG WAI CHI) 各負擔150元。本公告自發出之日起，經過六十日即視為送達。如不服本判決，可在本判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀並按對方當事人人數提交副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。特此公告。

廣州市越秀區人民法院
二〇二五年三月二十八日