

私宅售價連升4個月 累漲逾1%

分析：可確認樓市谷底反彈 全年料升5%

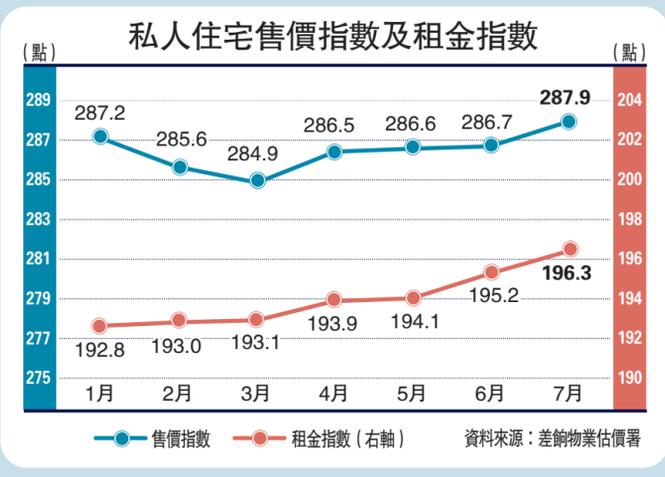
愈升愈有

近期，特區政府減少賣地，並推出了多項穩定樓市政策，加上按揭息率向下吸引買家入市。在這情況下，今年樓市已逐步回穩。根據差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，最新7月份報287.9點，連升4個月，累升約1.05%。業界認為，這是確認樓市谷底反彈的信號，下半年將持續平穩向上，全年樓價升幅約5%之內。

大公報記者 林志光



私人住宅售價指數對上一次連升4個月，大約是兩年前。



私人住宅售價指數於今年4月開始回升，7月份按月升約0.42%，幅度較前兩個月為大，可能與本港按息於早兩月持續下滑，加上住宅租金不斷上升，加快用家及投資者的入市步伐。在2023年初，特區政府正準備疫後全面復常，該指數在當年首4個月曾持續上升，今次又再出現連升4個月，已是在兩年半之後。不過，若計今年首7個月，該指數仍跌約0.45%，距2021年中的歷史高位仍相差近28%。

至於各類單位指數，今年首7個月表現較佳是實用面積小於431方呎的A類小型單位，是暫時唯一在今年重上升軌的單位，累升約0.69%，報307.7點；其餘4類單位的樓價，今年暫仍要跌1%至1.76%。不過，若與歷史高位比較，A類單位則仍有逾30%的差幅，為5類單位中差距最大。

業界冀擴大大元印花稅範圍

高力估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港表示，樓價指數持續平穩，下半年樓市走勢能否有突破，視乎下月公布的施政報告及美國聯儲局公布的議息結果。若特區政府將繳付100元印花稅的物業樓價水平上調至600萬元，將進一步帶動物業交投，以及激發換樓鏈，從而鞏固樓價向穩趨勢。他又說，中細價樓市場仍以本港用家作主導；而隨本港推動各項人才計劃，內地客買家顯著增多，

且特別鍾情於豪宅物業，購買2000萬元以上物業的佔比已約達40%，所以若特區政府的新投資移民計劃，再提升買樓投資額計入總投資的上限，例如由現時1000萬元升至1500萬元，將有助進一步刺激豪宅市場。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，發展商今年去新盤庫存的成績理想，最近屯門地又以高於市場預期的價錢成交，可反映市場氣氛有所改善，住宅樓價觸底信號越見明顯，若發展商減少減價促銷，加上美國減息機會增大，他相信樓市數年跌勢有望完結。

憧憬美減息 入市信心增強

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，樓市升勢已得確認，樓價現正處於緩步上升階段，買家入市信心稍增；市場又預期美國於下月重啟減息，有利樓市交投氣氛，下月樓價繼續步向上。美聯物業分析師岑頌謙指，本港經濟正逐步向好表現，對樓市起正面作用，預期全年樓價升3%至5%。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，差估署樓價指數連升4個月，反映買家入市信心趨增，市場憧憬美國9月重啟減息步伐，加上私宅租金指數連升8個月，創2019年6月後新高，將繼續帶動樓價及交投暢旺。

人才湧港 租金指數八連升

住宅市場正處傳統租務旺季，加上近年人才流入，帶旺租務市場。私人住宅租金指數已連升8個月，7月份最新報196.3點，距2019年8月份歷史高位僅一步之遙。

租金指數自2023年初已重拾上升動力，去年底短暫調整後，去年12月再次反彈，至上月已連升8個月，累升約2.3%，上月按月升約0.56%，是2019年10月至今的近6年高位。各類單位的指數也同樣連升8個月，然與售價指數相反，A類小型單位的租金指數

表現較遜色，8個月僅升約0.42%，其餘4類單位的指數，累積升幅由2.03%至4.06%不等。

港灣豪庭3房 2.18萬租出

香港置業首席聯席董事卓展雄表示，3名學成留港的內地專才女生，以月租2.18萬元合租大角咀港灣豪庭1座中層C室3房單位，實用面積607方呎。中原地產副分區營業經理周家傑表示，大圍柏傲莊3B座中層D室1房單位，實用面積327方呎，由1名內地女學生以預繳1年租金共約27.6萬元承租。

峻巒3房778萬易手 持貨3個月速賺一成

交投轉旺

私宅樓價上升，年初撈底的投資者開始止賺離場。向來飽讓頻繁的元朗Park Yoho峻巒錄罕有獲利。美聯物業助理區域經理張國成表示，Park Yoho峻巒2A期第15B座中層B室，實用面積716方呎，屬套3房加多房間隔，望池園景，一手原業主早於2017年以1088萬高價購入，今年5月忍痛蝕賣，投資者以705萬元「撈底」後，再以798萬元放售，單位剛獲用家議價至778萬元承接，單位短3個月賺73萬元或10.4%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，市場憧憬美國聯儲局減息，買家加快置業步伐，近年經常零成交的元朗雍翠豪園，本月交投急增至6宗，創多年新高，最新買賣包括2座高層E室2房戶，實用面積491方呎，成交價543萬元，原業主2019年以630萬元購入，

6年賬面蝕87萬元。同座同層C室於同日亦錄成交，單位實用面積446方呎，2房間隔，以516萬元沽出，原業主持貨15年，賬面賺316萬元。

王勤學稱，元朗區本月累錄約111宗二手買賣，全月勢破7月的114宗紀錄，為連續7個月錄得逾百宗成交。現時區內550萬元內可睇樓的2房放盤只有約30個，不少買家加快入市決定，預計交投持續暢旺。

老牌家族2.3億購壽臣山洋房

樓市氣氛回暖，名人出動執平貨，老牌家族永傑集團相關人士剛以2.3億元，購入南區壽臣山Shouson Peak一幢洋房蝕讓貨，原業主7年賬蝕逾半億元。



▲Park Yoho峻巒有3房戶以778萬元易手，原業主短短3個月賺73萬元。

據資料，Shouson Peak一幢單號洋房，實用面積3547方呎，屬4房4套間隔，本月中旬以2.3億元易手，實用呎價64844元，原業主於2018年以2.878億元一手購入，當年呎價逾8萬元，現轉手賬面虧損5780萬元，洋房7年賬蝕20%。市場指，新買家為老牌家族永傑集團董事陳文傑或相關人士。

天璽·天擬標售大單位 呎價有望創新高

【大公報訊】市區新盤大激鬥，新地(00016)啟德天璽·天第2期部署下月率先推出大單位招標，呎價有望挑戰項目新高。新地副董事總經理雷霆指出，天璽·天第1期大半年前開賣盛況空前，約一個月吸金約110億元，交樓程序近尾聲。項目第2期繼續沿用第1期開賣策略，先推4房戶招標。

新地代理總經理胡致遠指出，天璽·天第2期由第1及第2座組成，提供584伙，32樓以上高層大單位可望於9月中旬招標發售，包括實用面積約2240及1810方呎的4房雙套大單位，合共僅20多伙供應，前者更是同區最大標準分層戶，呎價有望挑戰第1期同類約4.5萬元新高紀錄。

市場消息指，新地系內九龍站天璽天鑽91樓C室，上月底以近2.32億元售出，呎價逾12.9萬元，創九龍區一手分層新高。上述破頂單位實用面積1798方呎，4房間隔，平台591方呎，

連1個車位。買家身份曝光，據指買家名字屬普通話拼音，料是內地人。該買家本身是天璽業主，早於2018年以8520萬元購入天鑽高層C室，實用面積1361方呎，呎價62601元，相隔8年添食，屋苑大幅升價1.7倍，兩伙合共涉資逾3.17億元。

壹沐下月推第一期

恒地(00012)馬頭角士瓜灣道70號項目，昨日命名壹沐。恒地營業(一)部總經理林達民表示，項目分兩期發展，共提供約800伙。率先於下月推出的第1期佔401伙，實用面積約230至832方呎，戶型由1至3房，另設少量特色戶，包括面積最大的4房單位。基座設有面積約6萬方呎的商



▲雷霆(左)及胡致遠表示，天璽·天第2期可望下月中旬推出大單位招標。

場。第2期亦有機會今年登場，預計關鍵日期分別為2027年5月及7月。

此外，嘉華國際(00173)營銷及市場策劃總經理(香港地產)朱美儀表示，北角嘉居·天后樓書上載後，至今收逾千查詢，定價參考港島區樓盤及鐵路沿線項目。

申請會社酒牌轉讓公告

香港海關高級官員會所
現特通告：鄺子平其地址為香港北角渣華道222號海關總部大樓12樓，現向酒牌局申請位於香港北角渣華道222號海關總部大樓12樓香港海關高級官員會所的會社酒牌轉讓給李柏呈其地址為香港北角渣華道222號海關總部大樓12樓。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8月28日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF CLUB LIQUOR LICENCE

Customers and Excise Service Senior Officers' Mess
Notice is hereby given that KWONG Tze-ping Jimmy of 12/F Customs Headquarters Bldg 222 Java Rd North Point H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of Customs and Excise Service Senior Officers' Mess situated at 12/F Customs Headquarters Bldg 222 Java Rd North Point H.K. to LI Pak Ching of 12/F Customs Headquarters Bldg 222 Java Rd North Point 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, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 28-8-2025

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE FUEL ESPRESSO IFC

Notice is hereby given that Mohammad Farooq Janed of Shop 3023, Level 3, IFC Mall, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of FUEL ESPRESSO IFC situated at Shop 3023, Level 3, IFC Mall, Central, Hong Kong to Ho Wai Kwan of Shop 3023, Level 3, IFC Mall, Central, 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, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 28 August, 2025

申請酒牌轉讓公告

FUEL ESPRESSO IFC
現特通告：Mohammad Farooq Janed 其地址為香港中環國際金融中心商場三樓3023號舖，現向酒牌局申請位於香港中環國際金融中心商場三樓3023號舖 FUEL ESPRESSO IFC 的酒牌轉讓給何惠君其地址為香港中環國際金融中心商場三樓3023號舖。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8月28日

申請新酒牌公告

SPICE FUSION KITCHEN
現特通告：TORRENO, Jhesie May Paras 其地址為香港銅鑼灣海光街18號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣海光街18號地下 SPICE FUSION KITCHEN 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字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年8月28日

申請新酒牌公告

The Days Hong Kong Bar & Restaurant
現特通告：郭仁銳其地址為香港銅鑼灣駱克道459-461號 THE L. SQUARE 21樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣駱克道459-461號 THE L. SQUARE 21樓 The Days Hong Kong Bar & Restaurant 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字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年8月28日

申請新酒牌公告

薩莉亞意式餐廳
現特通告：蔡松森其地址為九龍觀塘藍田啟田道50號啟田商場地下1A號舖位，現向酒牌局申請位於九龍觀塘藍田啟田道50號啟田商場地下1A號舖位 薩莉亞意式餐廳的新酒牌。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8月28日

馬來西亞大廈放售 可重建或改裝

【大公報訊】馬來西亞政府持有37年的灣仔馬來西亞大廈，新近委託測量師行以全球公開招標方式出售，截止日期為今年11月3日。

第一太平戴維斯(香港)承馬來西亞政府命，獲委任為獨家代理全球公開招標出售灣仔街士打道50號馬來西亞大廈，物業地盤面積約8666方呎，總建築面積約129950方呎，將以現狀部分

灣仔馬來西亞大廈全球公開招標放售。



交吉及連租約形式出售。該行指，物業將以價高者得方式出售，馬來西亞政府於項目售價有最終決定權。

該物業共27層，地下至3樓為商舖，每層建築面積約7254至7517方呎；4樓至頂層為寫字樓，每層建築面積約3001至4490方呎，中層以上單位可飽覽維港海景。第一太平戴維斯亞太區房地產投資諮詢部董事蘇濤濤指，物業具重建及改裝彈性，可發揮其維港海景的黃金地段優勢。

資料顯示，馬來西亞政府早於1988年以約2.12億元購入上址大樓。

此外，新世界(00017)旗下長沙灣商廈「83永康街」基座商場，市傳獲投資者以約1.2億元購入長線收租，以商場總建築面積約8660方呎計算，成交呎價逾1.38萬元。「83永康街」基座商場設6個舖，舖位建築面積由750至2000方呎。