

樓價反彈 第一城細單位重上四球

屋苑僅餘5個400萬以下放盤 較年初減逾半

樓市趨旺

樓價反彈，業主紛紛反價，沙田第一城細單位造價重上400萬元關口後，身價愈升愈有，該屋苑近有2房戶以426萬元易手，比樓上單位半年前成交價貴逾一成；元朗YOHO Midtown細2房單位亦炒上，造價漲至680萬元，比9個月前低位回升100萬元，升幅逾17%。

大公報記者 林惠芳



▲沙田第一城現時只有約5伙放盤的叫價在400萬元內。

最新二手屋苑高價成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	備註
沙田第一城 36座低層H室	307	426	較樓上高4層同室 半年前造價貴40萬元
元朗YOHO Midtown 2座高層A室	443	680	較同類2座高層G室 9個月前造價貴100萬元
洪水橋滙都 3座低層B11室連平台	302	376	一手原業主入市 一年半賺25.3萬元
牛頭角淘大花園 S座高層7室	484	588	較樓上高2層同室 去年2月造價貴45萬元
長沙灣泓景臺 6座低層A室	440	699.7	較樓下A室10個月前 造價貴31.7萬元
大坑光明臺 1座高層H室	616	980	較樓上高3層同室 5個月前造價貴50萬元

美聯物業區域聯席董事黃錦濤透露，沙田第一城本月已錄10宗二手買賣，最新成交為36座低層H室，實用面積307方呎，本周一（8日）以426萬元沽出，實用呎價13876元，原業主於1997年僅以200萬元入市，28年賺226萬元或1.1倍。值得留意，同座中低層H室於今年3月僅以386萬元沽出，今次成交單位樓層低4層，造價卻高出40萬元，意味着樓價短短半年賣貴10.4%。

據了解，隨著筍盤被消化，沙田第一城現時只有5伙400萬元內放盤，較年初減少逾一半，目前放盤最平叫價380萬元，對比今年初入場費反彈20萬元或5.5%。

元朗2房680萬沽 9個月升17%

元朗指標屋苑YOHO Midtown樓價亦止跌回升，中原地產副區域營業經理王勤學表示，YOHO Midtown 2座高層A室，實用面積443方呎，略減20萬元即以680萬元沽

出，實用呎價15350元，屬細2房單位理想價水平。王勤學透露，同類型單位2座高層G室，實用面積443方呎，去年12月僅以580萬元易手，實用呎價13093元，今次同類單位造價於9個月間反彈100萬元，升幅達17.2%。原業主持貨約8年，賬面獲利80萬元。

去年劈價發售的新盤，陸續出現短炒獲利成交。消息指，今年7月入伙的洪水橋滙都，市場剛錄得第2宗短炒個案，成交為滙都3座低層B11室，實用面積302方呎，屬1房間隔，附連約52呎平台，原業主去年3月以350.7萬元一手購入，今年7月收樓，近日即以376萬元售出，持貨一年半賬面獲利25.3萬元，期內升值7.2%。

淘大2房樓價呎價創2年高

市區上車盤造價對比去年明顯反彈，香港置業高級區域董事陳子麟表示，牛頭角淘

大花園S座高層7室，實用面積484方呎，獲上車客以588萬元購入，實用呎價12148元，無論銀碼或呎價均創屋苑大2房單位近2年新高。據悉，原業主於2021年7月樓市高峰期斥700萬元購入，賬面虧損112萬元，但仍屬高於市價成交。翻查資料，樓上高2層的7室於去年2月以543萬元沽出，今次低2層，造價貴45萬元或8.3%。

中原地產高級區域經理許永生表示，長沙灣泓景臺6座低層A室2房戶，實用面積440方呎，剛售699.7萬元，實用呎價15902元，較樓下A室去年11月造價668萬元高出31.7萬元或4.7%。

跑馬地豪宅樓價亦見升幅，美聯物業區域經理陳啟駿指，大坑光明台1座高層H室2房戶，實用面積616方呎，剛以980萬元易手，實用呎價15909元，對比同座H室今年4月以930萬元沽出，今次成交單位低3層，樓價卻高出50萬元或5.4%。

維港1號拍賣前 高底價百萬賣出

搶手 租金上漲，加上港股及樓價持續回升，投資客入市信心增強，啟德新區維港1號一伙2房銀主盤，於拍賣前獲收租客以700萬元購入。

利嘉閣地產聯席董事李嘉輝稱，維港1號2A座高層F室銀主盤，實用面積445方呎，屬2房間隔，外望內園泳池及遠望部分維港海景，原業主於2021年以1232.3萬元一手購入單位，物業後來淪為銀主盤，原已被安排拍賣，拍賣底價定為595萬元。據悉，新買家為本港投資者，認為屋苑樓齡新，遂於上址推出拍賣前，不惜出高價700萬元承接，實用呎價15730元，較拍賣底價高出105萬元或17.6%，惟對比物業2021年一手價，仍有43%跌幅。

租客入市 465萬購靚逸2房

租客亦加快入市決定，美聯物業聯席區域經理葉容生表示，一名租樓多年的租客「轉租為買」，單位為粉嶺靚逸1座低層C室，實用面積467方呎，屬2房間隔，早前以500萬元放售，獲區內租樓多年的家庭客議價至465萬元承接，實用呎價9957元。資料顯示，原業主於2016年以579.55萬元入市，單位9年貶值約115萬元。

另消息指，馬鞍山天宇海6A座低層C室3房戶，實用面積758方呎，享山景，成交價828萬元，實呎10923元，原業主2020年5月以988萬元入市，賬面蝕160萬元或16.2%。

英皇西半山新盤推14伙 周六起招標

新盤 混戰 市區新盤混戰愈演愈烈，群盤爭相策動攻勢。英皇地產旗下西半山的MVP，落實公布首份銷售安排，共推出14伙招標，周六（13日）起招標；另恒地（00012）馬頭角壹沐暫收1200票，今日公布銷售安排，周日進行首輪銷售；新世界（00017）馬頭角臻博可望日內開價。

英皇地產顧問方文彬表示，the MVP樓書自上周五（5日）上架後，示範單位累積逾千人次預約參觀，市場反應熱烈，即日對外開放，並同步落實首份銷售安排，於周六起以招標形式推售14伙，包括9伙3房、2伙4房及3伙特色戶，實用面積963至2990方呎，全盤最大的天池屋30樓A室，亦在今次招標之列。此外，大部分招標單位可享有海景。

壹沐暫收1200票 超購逾6倍

英皇每個樓盤均會安排旗下藝人撐場。今次特別情商金牌經理人霍汶希 (Mani) 及歌手海兒 (Hedy)，為樓盤拍攝宣傳短片「Mid-Leveller Citywalk」，兩人

更於昨日分享投資及拍攝心得。

兩個同位於馬頭角的新盤亦短兵相接。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民昨日表示，壹沐暫收約1200票，以首兩張價單共162伙計，超額約6.4倍，粗略統計投資客佔比例約三成。項目鐵定今日（10日）公布首份銷售安排，並有機會再加推單位，價格有上調空間。所有價單單位有機會於首輪盡推，並設大手認購組別。

為凸顯樓盤的中學屬九龍城區傳統名校校網、小學位處34校網的優勢，發展商邀請資深升學專家兼前喇沙書院副校長趙榮德介紹項目校網，稱項目所處的校網均屬家庭客優先考慮選擇。

臻博日內開價 鄰近港鐵作賣點

另新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，臻博示範單位可望24小時內向傳媒開放，緊接開價，並預告將引入嶄新的銷售安排及付款方式。項目擁有多個優勢，包括距離港鐵宋王臺站無需1分鐘步行，交通便捷。同時，項目位處小學4校網，區內名校林立。



▲英皇金牌經理人Mani（左二）及歌手海兒（右三）為the MVP拍攝宣傳短片。



▲何家欣（右二）指，臻博交通便捷，距離港鐵宋王臺站無需1分鐘步行。

海德園原價加推120伙

積極 應市 太古地產（01972）夥中華汽車（00026）合資的柴灣海德園一期，加推3號價單涉120伙，折實平均呎價17519元，與上批相若，屬原價加推。

周六次輪先先得賣

第3張價單包括39個1房及81個2房，實用面積418至573方呎，折實670.6萬元至1236.3萬元，折實呎價15346元至21651元，折實平均呎價17519元。價格與首2張價單水平相若，屬原價加推。

太古地產住宅業務董事杜偉業表示，滿意項目首輪銷售，本港住宅市場基調好，對銷售非常有信心，因此加推應市。項目落實周六（13日）以先先得形式發售。



▲海德園昨公布3號價單，涉及120個1房和2房單位。

雅悉小築放售 估值4億

【大公報訊】老牌家族持有九龍塘物業近40年，終肯嘗試割愛，以公開招標方式出售，市場估值約4億元。

該物業位於雅息士道18至20號，地盤面積約21235方呎，現為1幢2層高連停車場住宅物業。該家族一直用作經營時鐘酒店，名為雅悉小築，故現有賓館牌照，提供36間客房。物業的可重建樓面約12741方呎，市場估計每呎樓面約值3.14萬元，即約4億元。

世邦魏理仕香港資本市場部副董事甄梓謙表示，今年本港豪宅市場持續暢旺，單是九龍塘由去年至今已錄得12宗屋地成交，反映市場氣氛熾熱，最近成交的九龍塘林肯道3至5號共逾2萬方呎屋地，成交價4.3億元，每呎樓面地價逾3.5萬元，可作參考。今次是該物業自落成後首次放盤，業主家族持貨近40年。有興趣人士購入該物業後，可考慮重建為兩幢各約6000方呎雙子洋房，且仍有近1.6萬方呎室外花園。新買家也可考慮翻新及改裝作教育、宗教或機構自用等用途。

粉嶺地申建電動車智能城

此外，汽車代理及分銷商森那美汽車集團旗下子公司森那美汽車服務有限公司，現向城規會申請改變所持粉嶺和興路與大窩西支路一幅土地的用途為創新及科技用地，以便公司在興建電動車智能城附屬員工宿舍和人才公寓，冀能打造一個可持續及具前瞻性的區域樞紐，促進香港電動車產業的創新及發展，同時推動綠色能源、低空飛行及智慧城市技術的發展。該土地的地盤面積約5.9萬方呎，在1層地庫停車場及7層基座之上，興建6層高員工宿舍及12層高公寓各1幢，總樓面約29.49萬方呎。7層基座用作與電動車的創新及科技相關用途，佔約20.64萬方呎樓面。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE PICI

Notice is hereby given that HERNANDEZ, Pantaleon Catibog of 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of PICI situated at Shops B & C G/F Kingearn Building No.24-26 Aberdeen Street Central 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: 10 September, 2025

申請酒牌續期公告 PICI

現特通告：HERNANDEZ, Pantaleon Catibog 其地址為香港炮台山區電氣道169號理文商業中心16C，現向酒牌局申請位於香港中環鴨巴甸街24-26號興揚大廈地下B及C舖PICI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號路克道市政大廈8樓酒牌局秘書處。

日期：2025年9月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 常真味

Notice is hereby given that CHANG Yiu-man of 10/F, CUBUS, 1 HOI PING ROAD, CAUSEWAY BAY, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 常真味 situated at 10/F, CUBUS, 1 HOI PING 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: 10 September, 2025

申請酒牌續期公告 常真味

現特通告：張耀文其地址為香港銅鑼灣開平道1號CUBUS 10樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣開平道1號CUBUS 10樓常真味的酒牌續期。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號路克道市政大廈8樓酒牌局秘書處。

日期：2025年9月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CENTRAL INDIAN RESTAURANT

Notice is hereby given that KHATRI BHIM BAHADUR of 3/F, 5 Wa Lane, Sheung Wan, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CENTRAL INDIAN RESTAURANT situated at Room 101, 1/F, Cheung's Building, 1-3 Wing Lok Street, Sheung Wan, 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: 10 September, 2025

申請酒牌續期公告 CENTRAL INDIAN RESTAURANT

現特通告：KHATRI BHIM BAHADUR 其地址為香港上環華里5號3樓，現向酒牌局申請位於香港上環永樂街1-3號世瑛大廈1樓101室CENTRAL INDIAN RESTAURANT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號路克道市政大廈8樓酒牌局秘書處。

日期：2025年9月10日

申請新酒牌公告 個度

現特通告：王狄茵其地址為九龍尖沙咀厚福街12-12A號藍馬商業大廈11樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街12-12A號藍馬商業大廈11樓個度的新酒牌。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9月10日

申請新酒牌公告 Hokkori Izakaya Di

現特通告：郭嘉儀其地址為香港灣仔廈門街7-17號百旺都中心地下A舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔廈門街7-17號百旺都中心地下A舖Hokkori Izakaya Di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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年9月10日