

廿大屋苑估值 六成高於上月底

YOHO Town升3.6%領先 代理：減息料刺激樓價

信心增強

憧憬美國減息及今日公布的施政報告有利好經濟政策出台，買家入市信心增強，二手樓價升勢加快，《大公報》追蹤的20個指標屋苑單位估價，多達12個報升，比例達6成，以元朗YOHO Town的2房單位估價升幅最大，短短逾半月急漲3.6%。

大公報記者 林惠芳

參考恒生銀行網上估價系統，《大公報》選取的20個屋苑單位中，在施政報告公布前夕，多達12個單位估價比8月底錄得0.8%至3.6%升幅，首5個升勢最強的單位，有3個屬上車盤；至於估價下跌的屋苑僅2個，分別是紅磡黃埔花園及粉嶺牽晴間單位，較上月底微跌0.4%至0.5%，其餘6個單位估價持平。

嘉湖及太古城漲3%

業界分析指，市場對減息預期升溫，甚至憧憬今日有利好樓市政策出台，或會令樓價回升，因此紛紛加快入市步伐，令上車盤近期造價明顯回升，帶動銀行估價上漲。

綜觀20個單位估值，升幅最大為YOHO Town第9座高層F室2房戶，實用面積461方呎，上月底估價559萬元，昨日上調至579萬元，約半月間急升20萬或3.6%。天水圍嘉湖山莊及鯽魚涌太古城估價升幅亦明顯，前者為麗湖居6座中層C室，實用面積546方呎，最新估值475萬，升幅達3%；樓市風向標太古城天山閣中層E室2房則王，實用面積582方呎，8月底估價僅798萬，現已調升至822萬元，急漲24萬或3%。

樓價反彈，啟德新區頻錄短炒獲利，入伙盤天璽，天新增2宗短

炒，累計至少12宗，成為「短炒天堂」，消息指，該屋苑最新成交分別是3座高層B6室，實用面積437方呎，以1010萬易手，實呎23112元，投資者去年10月以946.03萬一手購入，速賺約64萬或7%；另6座低層B1室，實用面積467方呎，剛售1033萬元，實呎22120元，一手原業主不足1年賬賺約87.7萬元，單位炒貴9%。

入伙約3年的維港1號亦有短線賺錢。美聯物業首席高級營業經理黃家樂表示，成交屬跑道區維港1號1B座高層G室1房單位，實用面積338方呎，獲用家以558萬元承接，實呎16509元。

維港1號短炒賺近13%

值得留意，上址於2021年樓市高峰期由發展商推售，當時一手價達895.2萬元，實呎達26485元，惟一手業主於今年6月份僅以495萬元蝕賣，樓價4年蒸發逾400萬元，貶值44.7%，當時吸引內地投資者伺機低撈，該投資者筍價購入後，隨即以565萬元放售，挾美國減息等利好消息，略減7萬元即獲用家以558萬元承接，內地客持貨不足3個月，賬面速賺63萬元，單位炒貴12.7%，若計及釐印費及佣金等支出，料仍實賺逾40萬元。



▲元朗YOHO Town有2房單位估價短短逾半月急升3.6%。

估價獲調升屋苑單位（部分）

屋苑單位	實用面積（方呎）	8月28日估值（萬元）	9月16日估值（萬元）	期間變化
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	559	579	+3.6%
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	798	822	+3.0%
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	461	475	+3.0%
大圍名城3期1座高層SB室	786	1181	1208	+2.3%
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	434	442	+1.8%
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1316	1337	+1.6%

新地古洞地申改建3幢住宅 提供1062伙

【大公報訊】與古洞北新發展區一路之隔的古洞南，未來也由低密度漸轉向中密度發展，新地（00016）年前成功提升區內1幅雙魚河畔土地的發展密度後，現略調整地盤面積及發展布局，住宅單位數量略增153個至1062個。

該幅屬低密度發展的土地，原只建37幢3層高獨立屋，年前新地成功向城規會申請改劃，興建6幢14至17層高住宅大廈，可建樓面約42.41萬方呎，提供約909個平均面積約466方呎的中小型單位。

新地今次略調整發展地盤界線，為增加大廈之間距離及再增闊與河畔的距離，

將6幢大廈整合為3幢15至16層高大廈；並在維持可建樓面不變及縮小平均單位面積至約399方呎下，擬建單位增至1062個，其中實用面積431方呎以下的佔近77%。新地正就該地與政府洽商換地協議，爭取項目能在2032年落成，可居住人口近3900人。

另位於旺角砵蘭街130至132號精品酒店的業主，現趁學生宿舍熱潮，委託第一太平戴維斯於市場以現狀連租約及牌照公開出售，意向價約1.7億元。該幢酒店於2019年落成，為1幢16層高物業，總批則樓面約1.27萬方呎，提供38間113至172方呎客房。

天御短期上樓書 最大複式1.2萬呎

【大公報訊】恒地（00012）夥新世界（00017）合資的西半山美麗臺舊契重建項目，命名為天御，最大一伙巨無霸三複式樓王，實用面積廣逾1.2萬方呎，料是一手新例後全港最大分層戶。

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，項目有機會月內登場，傾向全盤招標，短期上載樓書。項目定位超級豪宅，建有2座，每座各提供1伙三複式單位，實用面積最大逾1.2萬方呎，特設專屬升降機，其中一部連接位於3樓的獨立升降機大堂及私人車庫。同系於剛過去周日開賣的馬頭角壹沐，實用面積最細230方呎，單是該巨無霸等於52個壹沐一房。

臻博累收3900票 超額33倍

新世界（00017）旗下馬頭角臻博連日累收3900票，相對周五以價單發售的115伙，超額近33倍，周四截票。

英皇地產西半山the MVP，再新增1宗成交。該公司銷售及市場總監柯穎豪表示，項目推出招標3日累售7伙，套現逾4.5億元。項目示範單位月初開放以來錄近3600人次參觀，並收到約370個查詢。

建灝地產旗下馬頭角文曜加推應市。該集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，早前推出單位招租，市場反應熱烈，多個單位成功租出，過去兩周錄逾1000個查詢，遂加推32伙，實用面積379至904方呎，折實1068.65萬元起，折實呎價16829元起，當中29伙連租約出售，呎租最高約55元，回報率可達3.2厘。2房或3房買家同時選購車位，可獲68萬及248萬現金回贈。



▲天御命名，林達民（中）表示，項目最大1伙面積廣達1.2萬方呎。

責任編輯：許偉生

喜色園

香江花月迎國慶

喜色園黃大仙祠

中秋綵燈會

喜迎國慶共團圓

花好月圓賀中秋

祠仙黃松赤

師道經

黃大仙祠及廟宇廣場

每晚開放至晚上九時

9月27日 (星期六) 至 10月12日 (星期日)

*中秋綵燈會期間黃大仙祠如常每天早上7:30開放參神。

日期	綵燈會入場時間
9月27日 六	晚上7:30-晚上9:00
9月28日 日 - 10月12日 日	晚上6:30-晚上9:00

特別延長開放之日子

10月4日 六 & 5日 日	周末及迎月夜	晚上6:30-晚上10:00
10月6日 一	中秋節	晚上6:30-晚上10:00
10月7日 二	追月夜	晚上6:30-晚上10:00

精彩活動

- 巨型花燈裝置打卡
- 網上漢服攝影比賽
- 遊園猜燈謎
- 天文觀星賞月

特別活動

- 凡於10月6日中秋節當晚身穿整套漢服入園的人士有機會獲得特別禮物。(數量有限，送完即止)
- *詳情容後公布。

免費入場

參加活動可換取豐富禮品 (數量有限，送完即止)

更多中秋綵燈會活動詳情

如遇有強烈颱風信號或其他特別情況，活動或有可能暫停；如活動詳情有任何變動，請以本園網頁及社交媒體公布之最新消息為準。活動期間將實施人流管制安排，活動結束前四十五分鐘將停止進場，如有變動，恕不另行通知。敬請入場人士遵守指示，不便之處，敬請見諒。