

打風趕入市 杏花邨高估價20%成交

樓價回升業主急出貨 富豪花園短炒賺36萬

無懼風雨

超強颱風樺加沙來勢洶洶，全城超前部署，準買家於減息周期下亦不敢怠慢「趕入市」，其中沙田富豪花園有2房短炒盤獲上車客於八號風球前夕以473.8萬高市價承接，投資者不足1年賺賺約36萬元；被喻為「颱風重災區」的杏花邨有3房全海景單位以1250萬元沽出，造價高於銀行估價約2成。

大公報記者 林惠芳

美聯物業高級分區營業經理何智豪透露，超強颱風樺加沙逼近前夕，沙田區有用家落實入市，成交屬富豪花園文禧閣低層F室2房單位，實用面積465方呎，上周以485萬元放售，放盤只有8天，本周一晚（22日）、即三號風球期間獲用家議價至473.8萬元承接，實用呎價10189元，比大型銀行網上估價448萬元高出25.8萬或5.8%，原業主於2024年10月斥438萬買入，持貨約11個月轉售，賬面獲利35.8萬，單位炒賣8.2%。

去年低價促銷的跑馬地新盤One Jardine's Lookout再錄賺錢個案，消息指，該盤高層B室3房戶，實用面積535方呎，颱風前夕獲用家果斷以1170萬元購入，實用呎價21869元，原業主於去年9月向發展商買入同層2伙B室及C室，面積分別535及479方呎，成交價共2011.12萬元，現率先沽出B室止賺，參考樓下單位當時一手價1033萬元，相信賬面獲利不俗；至於餘下的C室單位，投資者現以1150萬放盤。

本月短炒獲利個案約24宗

事實上，市場預期美國年內再減息，加上樓價連月反彈，準買家紛紛加快置業決策，帶挈早前低價入市的投資者獲利。《大公報》綜合成交資訊，本月已知住宅短炒賺錢個案約24宗，貼近8月全月約26宗水平。

樓價回升，買家遲遲買會貴，代理指，青衣指標屋苑翠翠半島於本周一晚亦錄成交，單位為8座高層F室2房戶，實用面積523方呎，叫價800萬元，略減1.2萬即獲用家以798.8萬元購入，實用呎價15274元，比銀行估價略高3.3%。

被喻為「颱風重災區」的柴灣杏花邨，有買家趕暴雨前夕高價入

市。美聯物業助理營業董事李聖智表示，杏花邨46座低層8室套3房單位，實用面積826方呎，單位向東南，擁有全海景致，屬屋苑優質放盤，獲外區客以1250萬元入市，實用呎價15133元，原業主早於1989年以約120萬購入物業，單位升值逾9倍。

值得留意，上述成交單位銀行估價約1040萬元，成交價比估價高出2成；參考同座高層8室，無論面積或座向均一樣，於去年9月以1050萬元易手，相隔1年，今次成交的中層單位造價高出200萬或19%。

景峰花園318萬易手 4年蝕26%

屯門上車盤亦錄高市價成交，美聯物業區域營業董事梁浩文說，屯門景峰花園3座低層H室2房戶，實用面積409方呎，前晚三號風球期間剛獲上車客以318萬元購入，實用呎價7775元，較大型銀行網上估價271萬元，高出47萬或17.3%，不過，原業主於2021年5月樓市高峰期斥430萬入市，雖然高價沽樓，但賬面仍蝕112萬或26%。

香港置業高級分區營業經理熊建明表示，馬灣珀麗灣昨日錄首置客入市，以520萬元購入屋苑5期27座中層B室2房戶，單位實用面積499方呎，實用呎價10421元。

祥益地產區域董事袁思賢表示，外區買家昨日無懼8號風球，「飛的」入屯門買入康麗花園1座中層H室，單位實用面積362方呎，成交價335萬元，實呎9254元。

豪宅屋苑亦錄搶步入市，奧運站帝峯·皇殿6座高層A室3房戶，實用面積1015方呎，打風前夕以2750萬元沽出，實用呎價27094元，較銀行網上估價2470萬元高出280萬或11.3%，原業主持貨15年，賬賺1011萬元。



▲沙田富豪花園有2房單位於打風前夕短炒賣出。
◀柴灣杏花邨有買家趕暴雨前夕高價入市。

超強颱風樺加沙來臨前夕入市個案

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	估價 (約/元)	成交價與估價差距
屯門景峰花園3座低層H室	409	318萬	7775	271萬	高17.3%
柴灣杏花邨46座低層8室	826	1250萬	15133	1040萬	高20.1%
青衣翠翠半島8座高層F室	523	798.8萬	15274	773萬	高3.3%
沙田富豪花園文禧閣低層F室	465	473.8萬	10189	448萬	高5.8%
馬灣珀麗灣27座中層B室	499	520萬	10421	532萬	低2.2%
奧運站帝峯·皇殿6座高層A室	1015	2750萬	27094	2470萬	高11.3%

王國龍提前至今年底退任領展CEO

【大公報訊】領展（00823）行政總裁（CEO）王國龍早前宣布將於明年中退任，但領展最新公告指，王國龍將在今年12月31日或之前退任領展之集團行政總裁、執行董事。

宋俊彥與黃國祥暫代職務

集團首席投資總裁宋俊彥將獲委任為領展執行董事，由明年1月1日起生效，並與執行董事兼集團首席財務總裁黃國祥共同組成臨時領導架構，以承擔集團行政總裁之職責，並向領展主席歐敬勤及董事會匯報。在未來數月，王國龍將協助順利過渡至臨時

領導架構。

公告指出，待王國龍退任後及於此過渡期間，由領展主席及其他董事委員會主席組成之主席委員會，將為董事會提供監督、支援及獨立非執行指引，確保於此段期間維持適當管治及集團策略繼續取得進展。為支持該等過渡安排，歐敬勤將按需要增加其在領展事務上投放之時間。

歐敬勤表示，這項臨時安排讓王國龍得以實現退休意願，發揮現有領導團隊的強大能力，確保集團營運的延續

性，直至新任集團行政總裁正式履新，並謹代表董事會衷心感謝王國龍過去16年的卓越領導，並歡迎宋俊彥加入董事會，期待與宋俊彥、黃國祥及領展的領導團隊繼續攜手推動業務向前。董事會的獨立成員繼續進行全面甄選程序，以物色下一任集團行政總裁，並將適時公布最新進展。

現年59歲的宋俊彥，於2024年3月4日加入領展成為集團首席投資總裁。宋俊彥於房地產行業擁有超過30年的經驗及卓越的投資業績。於加入領展前，他為貝萊德的亞太區房地產主管及房地產客戶業務全球主管。

御海園1.8億賣出最大洋房

【大公報訊】樺加沙來襲，豪宅照錄大刀。據一手成交紀錄冊顯示，華業控股旗下樓齡已逾20年的摩星嶺豪宅御海園，在超強颱風下售出最大面積的洋房A，實用面積6180方呎，花園面積3604方呎，設有泳池，天台面積336方呎，成交價1.8億元，呎價29126元。

大手客2400萬購啟德海灣4伙

另外，嘉華（00173）夥會地與中國海外（00688）合資的啟德啟德海灣，單日連沽5伙，套現約3000萬元，有指其中4伙由一組客戶買入。

啟德海灣上述售出的5伙均為一房單位，分佈於2A座8樓J室，及2B

座18樓至21樓F室，套現約3000萬元。有指位於2B座的4伙F室，由同一組客買入，料涉約2400萬元，其中21樓F單位，實用面積307方呎，成交價605.1萬元，呎價19710元。

此外，會地旗下日出康城GRAND SEASONS連沽2伙兩房。包括1A座51樓B室，實用面積495方呎，成交價764.2萬元，呎價15438元；以及1A座12樓A室，實用面積443方呎，作價639.5萬元，呎價14436元。項目累售1324伙，套現近82.2億。

新世界（00017）夥帝國集團、資本策略（00497）、麗新（00488）等合作發展的黃竹坑激晨，亦於8號

風球前售出第2座22樓B單位，實用面積497方呎，售價1198.5萬元，呎價24115元。激晨兩期開售至今共售628伙，套現逾107億元。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月截至昨日一手共錄逾1530宗。中原地產代理亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月飽受惡劣天氣影響，一手市場有數日被迫停擺，致使成交量不似預期，遂將原先預測一手成交可達2500宗，調整為2200宗，但仍較上月全月逾2000宗錄得升幅，並連續8個月維持於過千宗水平，並預計被延遲的購買力，將會陸續釋放重回市場，有信心下月交投量能保持力度。

皓啟捷訂貨劈價42%沽出

【大公報訊】個別新盤買家入市後火速悔約棄船。據一手成交紀錄冊顯示，恒地（00012）旗下馬頭角壹沐，錄得首宗交易告吹個案。原先於本月14日首輪銷售時售出的1座6樓J單位，實用面積320方呎，兩房兩廳，成交價591.28萬元，呎價18478元，現已列明為交易未有進展。項目開售一周多暫售82伙，套現逾5.38億元。

同為恒地系內的紅磡THE

HADDON，亦錄得捷訂個案。原本於本月13日售出的7樓C單位，實用面積284方呎，一房開放式廚房兩廳，成交價522.85萬元，呎價18410元，同列為交易未有進展。

發展商續狠心劈價清貨。嘉里（00683）旗下已入伙8年的何文田皓啟，錄得捷訂貨大劈價成交。據皓啟一手成交紀錄冊顯示，最新售出單位為6座25樓B室，實用面積1477方呎，

四房雙套間隔，連車位成交價3200萬元，呎價21666元。該單位原本於2021年4月不連車位以5500萬元售出，呎價37238元，本月已列明終止買賣。當年買家選用1138天特長成交期計劃入市，並享提早入住及延期成交優惠。即使扣除車位因素，是次重售價格較4年前大幅劈價2300萬元，按照舊島最新一伙低層248方呎成交價295萬元計，夠買7間龍床單位，減幅達42%。

康怡花園2.85萬租出 較舊約高4%

【大公報訊】暑期租賃旺季完結，但租金於住屋剛需下未見回落，鯽魚涌康怡花園有套3房單位以月租2.85萬元租出，比舊租升約4%。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園本月暫錄約12宗租賃成交，平均實用呎租約40.4元，新近促成康怡花園M座高層8室租賃，單位採套3房間隔，實用面積707方呎，月租叫價3.2萬元，最終以2.85萬元租出，實用呎租40.3元，較上一份舊租約升約3.6%。據了解，業主於2010年以682萬元購入單位，可享5厘租金回報。

大單位再錄專才租客進駐，中原

地產分區營業經理吳嘉權表示，專才為本地租賃市場帶來新動力，火炭星凱·堤岸2座高層C室，實用面積849方呎，採3房連套房及工人套房間隔，以4萬元租出，實用呎租47.1元，新租客為優才計劃下來港的家庭，見單位質素高，位置方便，即租入自住；業主於2025年7月以1727萬元購入單位，可享約2.8厘租金回報。

超強颱風樺加沙逼近香港，天文台預告改發八號風球前夕，有準租客率先做好準備，落實租樓，中原地產高級分區營業經理林恩信表示，該租客於本周日首次出動睇樓覓盤，翌日即拍板承租荃灣綠楊新邨H座中層2室，單位實用面積445方呎，2房間隔，月租1.7萬元，實用呎租38.2元。林恩信指，新租客為本地家庭，業主於1999年以164萬元購入，租金回報率高達12.4厘。

◀鯽魚涌康怡花園有3房單位以月租2.85萬元租出，比舊租金升近4%。



中華人民共和國
廣東省廣州市荔灣區人民法院
公告

【2025】粵0103民初2670號

何建強：
原告廣州市粵聯汽車服務有限公司訴被告何建強合同纠纷一案，本院已審理清楚。因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你公告送達本案民事判決書，判決如下：一、確認原告廣州市粵聯汽車服務有限公司與被告何建強於2014年4月25日簽訂的《車輛委託管理合同》於2024年11月17日解除；二、被告何建強自本判決發生法律效力之日起十日內協助原告廣州市粵聯汽車服務有限公司辦理粵聯車牌號為A0C560車牌（發動機號為UD00421315）將戶別被告何建強名下之手續；三、被告何建強自本判決發生法律效力之日起十日內向原告廣州市粵聯汽車服務有限公司支付欠付2024年1月1日至2024年11月17日的綜合服務費合計6107元及逾期付款滯納金（按全國銀行間同業拆借中心公佈的同期一年期貸款市場報價利率的4倍計算，滯納金總額不超過6107元，起算日期如下：以960元為計算基數，從2018年1月1日計算至2018年12月31日；以1920元為計算基數，從2019年1月1日計算至2019年12月31日；以2880元為計算基數，從2020年1月1日計算至2020年12月31日；以3840元為計算基數，從2021年1月1日計算至2021年12月31日；以4800元為計算基數，從2022年1月1日計算至2022年12月31日；以5760元為計算基數，從2023年1月1日計算至2023年12月31日；以6107元為計算基數，從2024年1月1日計算至實際清償之日）；四、駁回原告廣州市粵聯汽車服務有限公司的其他訴訟請求。如未按本判決指定的期间履行給付金錢義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。本案受理费136元，由被告何建強負擔（受理費原告廣州市粵聯汽車服務有限公司已預交，本院不予退還，由被告何建強於本判決發生法律效力之日起十日內逕付原告廣州市粵聯汽車服務有限公司）；公告費2850元，由被告何建強負擔。自本公告發出之日起，經過六十日即視為送達。如不遵本判決，可在公告期滿後三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣州市中級人民法院。逾期不判決即發生法律效力。特此公告。
廣州市荔灣區人民法院
二〇二五年九月二十二日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

黃碧蓮：
本院受理姚公達與黃碧蓮離婚纠纷一案，現已審理清楚。因你方在訴訟期間下落不明，無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你方公告送達(2025)粵0104民初13259號民事判決書，判決如下：准予原告姚公達與被告黃碧蓮離婚。本案受理费300元由原告姚公達負擔。自公告之日起，六十日內本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。逾期不判決即發生法律效力。
廣州市越秀區人民法院
二〇二五年九月二十二日

財團底價1.23億統一順寧道舊樓業權

【大公報訊】由財團收購的長沙灣順寧道數幢舊樓，正逐步完成統一業權。其中順寧道308至314號公務員合作社物業，昨由財團以強拍程序底價1.23億元投得，料將合併毗鄰地盤重建為商住項目。

市傳由周大福企業或有關人士在數年前樓市高峰期時展開收購、介乎長發街與興華街之間的順寧道308至336號一列舊樓群，行動已接近尾聲。昨日該財團強拍程序，在無對手下以底價1.23億元統一

順寧道308至314號大中苑業權。

該幢舊樓的地盤面積約4800方呎，不過由於毗鄰的316至318號，已於去年以逾1.1億元由該財團購入；而320至336號的舊樓更早在6至7年前先後共斥約5億元收購，兼已完成拆卸工程。因此昨日統一大中苑業權後，該財團應會將數個地盤合併發展，總地盤面積超過2萬方呎，總可建商住樓面超過18萬方呎，料可提供約400個中小型單位。