

樓市向旺短炒增 2天7宗獲利成交

荃景花園4個月炒貴56萬 錦暉花園3個月升值8.6%

氣氛回暖 受惠減息及施政報告利好，樓市氣氛延續旺勢，短線買賣趨增，踏入10月僅2天，住宅市場已知短炒賬面獲利成交約7宗，其中荃灣荃景花園有上車盤以378萬易手，短短4個月炒貴56萬，升幅逾17%。

大公報記者 林惠芳

樓價回升，部分投資者沽樓鎖定利潤。美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門錦暉花園有炒家持貨僅3個多月即速賺，成交是4座高層D室，實用面積537方呎，屬3房間隔，投資者今年6月以370萬買入單位，其後隨即放盤，開價405萬元，最近獲區內用家洽購，僅議價3萬元即以402萬元承接，實用呎價7486元，比銀行網上估價388萬元高出14萬或3.6%，原業主持貨只有3個多月，賬面獲利32萬元，單位期內升值8.6%。

荃灣區上車屋苑亦有炒家獲利離場，代理消息指出，荃景花園12座中層F室，實用面積380方呎，屬2房間隔，投資者於今年5月僅以322萬低價吸納，有見樓市氣氛回暖，隨即委託代理以稍低於市價放盤，並速獲用家以378萬元購入，實用呎價9947元，成交價比銀行網上估價低約6%，但炒家持貨只有約4個月，賬面速賺56萬元，單位期內炒貴17.4%。

海濱南岸獲同區租客吸納

樓價升勢蔓延，身價千萬元的市區大型屋苑，開始出現小業主短線持貨賬面獲利個案。中原地產分區營業經理袁顯岸表示，紅磡海濱南岸7座中層H室，實用面積590方呎，採3房間隔，單位座向北方，享內園泳池景，放盤短短1星期即以938萬元成交，實用呎價15898元。他指，新買家為同

區租客，有感近年租金持續上揚，見上址擁裝修，考慮片刻即決定入市。據悉，原業主於2024年3月以908萬元購入物業，持貨僅1年半，因需經常往返內地經商，決定搬近口岸居住，現轉手賬面獲利30萬元，單位期內升值3.3%。

內地客即睇即買嘉亨灣

中原地產副區域營業董事陳凱超表示，西灣河嘉亨灣5座中層B室，實用面積749方呎，屬3房1套間隔，單位向北，擁單邊全海景，獲內地客「即睇即買」以1540萬元承接，實用呎價20561元。原業主今年5月以1518萬元購入，收樓後隨即放盤，持貨4個月賬面獲利22萬元或1.4%，惟扣除釐印費等支出，料倒蝕約60萬元。嘉亨灣9月共錄9宗二手買賣，較8月全月4宗增加1.25倍，平均實用呎價17853元。

此外，據房委會資料，今年9月份全港資助房共錄81宗二手買賣，較8月全月減少67%，惟數字屬臨時性質，本月中會再作調整。根據成交資料顯示，鑽石山鳳鑽苑一個中層單位，實用面積598方呎，上月透過第二市場以333萬未補價沽出，實用呎價僅5569元，相比同面積低層戶今年6月成交價450萬大跌26%，創該屋苑2016年3月後呎價新低，當年一伙低層441呎單位以211萬易手，實用呎價4786元。



▲荃灣荃景花園有上車盤4個月炒貴56萬。

本月已知住宅短炒賬賺成交						
成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	上手買入價 (元)	持貨時間	賬面升值 (元)
沙田中心廣寧大廈 高層G室	310	455萬	14677	370萬	1年半	85萬
深水埗Belgravia place I 期1A座高層20室	335	615萬	18358	565萬	1年半	50萬
屯門恒福花園 6座中層C室	624	578萬	9263	560萬	15個月	18萬
屯門錦暉花園 4座高層D室	537	402萬	7486	370萬	3個月	32萬
荃灣荃景花園 12座中層F室	380	378萬	9947	322萬	4個月	56萬
紅磡海濱南岸 7座中層H室	590	938萬	15898	908萬	1年半	30萬
西灣河嘉亨灣 5座中層B室	749	1540萬	20561	1518萬	4個月	22萬

嘉湖山莊上月26宗買賣 呎價逾兩年高

【大公報訊】樓價升勢加快，上車盤加速入市，天水圍嘉湖山莊上月共錄26宗二手買賣，平均呎價攀25個月高位，月內更錄得2宗呎價1萬元或以上買賣。中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊9月份共錄約26宗二手買賣，較8月微減1宗，平均實用呎價8730元，按月再升2.7%，平均呎價創出25個月新高，今年累升約8.4%。

隨著減價盤源被消耗，該屋苑上月共錄2宗平均實呎1萬元或以上交易，其中翠湖居1座極高層

G室，實用面積548方呎，採3房間隔，以556萬元沽出，實用呎價達10146元，原業主持貨20年，賬面勁賺401萬，單位期內升值約2.6倍。另一宗呎價逾1萬元成交是景湖居4座高層F室2房戶，實用面積442方呎，以442萬元沽出，實用呎價1萬元，屬理想價。

翻查資料，嘉湖山莊今年最高呎價成交於4月份錄得，為樂湖居13座極高層F室2房戶，實用面積449方呎，作價508萬元，實用呎價11314元。



▲天水圍嘉湖山莊上月錄得2宗呎價達1萬元買賣。

柏瓏III上樓書 提供680伙短期開售

【大公報訊】樓市氣氛持續向好，發展商甫踏入10月爭相策動攻勢。信置（00083）夥嘉華國際（00173）及中國海外（00688）合資的錦上路站柏瓏III，昨晚上載售樓說明書，項目提供680伙，主打1房及2房，有機會短期登場。恒地（00012）旗下灣仔woodis，落實短期內上樓書，月內參戰。

柏瓏I及II今年現樓重售以來成績理想，發展商順勢推售全新1期接力應市。信和集團執行董事田兆源表示，柏瓏I及II截至昨日下午，開賣至今累售約1389伙，總套現逾127億元，其中約257伙涉近23億元來自今年重售現樓的貢獻，成交呎價介乎1.5萬至1.7萬元。全新1期即柏瓏III，將於月內接棒登場，定價擬參考同系兩期外，北部都會區沿線項目及元朗區樓盤亦是參考對象。

中國海外地產董事總經理游偉光稱，柏瓏III售樓紙剛到手，屬壓軸1期共4座住宅，戶型涵蓋一房至三房，實用面積339至770方呎。

woodis下周開價

嘉華國際發展及租務總監（香港地產）尹紫薇指，該盤園林連會所面積廣闊，逾26萬方呎，其中面積逾3.7萬方呎的雙會所已經啟用。項目預計關鍵日期為2027年4月30日。

恒地旗下灣仔活道woodis示範單位昨率先向傳媒曝光。恒基物業代理董事及營業



▲韓家輝（左一）稱，woodis暫定中秋節後開價。旁為李菲茹（右一）及項目建築設計公司DLN董事麥婉恒。

（二）部總經理韓家輝表示，項目樓書上架後查詢者眾，最快下周開價，定價參考港島西及銅鑼灣一帶精品住宅，特色戶單位傾向招標發售。示範單位計劃於下周末段對外開放。

恒基物業代理營業（二）部副總經理李菲茹表示，項目住客會所連園林面積逾3600方呎，提供健身室、瑜珈場地、燒烤區及休閒雅座等多項設施。

恒地紅磡盤加推46伙

恒地系內的紅磡THE HADDON，昨日加推價單6號涉及46伙，折實496.02萬至775.73萬元，折實呎價19078至21245元，折實平均



▲田兆源（中）指，柏瓏III有機會月內開賣。旁為尹紫薇（左）及游偉光。

呎價19960元，較上一張價單高約6.2%。發展商同步上載全新銷售安排，鐵定於下周一（10月6日）即中秋節當日，以先到先得發售當中23伙。

其餘新盤方面，百利保控股（00617）夥富豪酒店國際（00078）合資的沙田九肚富豪，山峯，經招標售出第7座1樓B室，實用面積1616方呎，成交價2600萬元，呎價約16089元。富豪物業代理董事衛振聲表示，全盤累售101伙，套現53億元。近期一手住宅，尤其是豪宅成交暢旺。港股向好，加上政府放寬投資移民的住宅成交門檻，以及憧憬樓按利率仍有下調空間等，相信可增強買家的入市意欲。

港運大廈呎租僅10元 平過工廈

【大公報訊】港島甲廈租賃氣氛轉活，有商業業主伺機低價吸客，北角港運大廈3樓全層共2萬呎樓面，新近以20萬元放租，每呎租金僅約10元，重返20年前水平。

港島區商廈租賃趨活躍，個別業主趁勢重推物業。中原（工商舖）寫字樓部高級資深分區營業董事周浩然表示，是次招租物業為北角英皇道510號港運大廈3樓全層，面積約20090方呎，單位樓底特高，配裝修及傢俬，租戶可即租即用，業主亦提供靈活空間規劃，可因應租客需要分間樓面出租，面積最細可由5000餘方呎起。

周浩然續稱，業主新近因應市況，以呎租10元作招徠，月租僅約20萬元，較之前意向呎租20元大幅調低一半，甚至低於同區工廈。據悉，業主於1997年以約9300萬元買入物業，若以意向價租出，回報約2.6厘。

翻查紀錄，港運大廈對上一次呎租10元水

平追溯至2005年9月，涉及中層全層，面積約20290方呎；另同年11月，該廈中層01至02A室及06至08室，面積約16000方呎，以呎租約9.37元租出。

港運大廈大單位最高呎租曾達45元，涉及一個高層物業，面積約3752方呎，於2018年以呎租約45元租出。

美麗都大廈舖放售 意向2600萬

此外，美聯旺舖營業經理陸澤森表示，尖沙咀彌敦道54至64B號美麗都大廈地下34號舖連1樓28號舖放售，該舖位地下建築面積約750方呎，1樓建築面積約400方呎，物業於2009年以4800萬元購入，現時連租約放售，意向價約2600萬元，較最初叫價大削18.8%。物業現由「港兌數字貨幣」承租，月租約8萬元，租約期至2027年6月底，以現時租金計算，回報率3.7厘。



▲北角港運大廈3樓全層以20萬元放租，每呎叫租約10元。

地產代理數目跌至8年半低位

【大公報訊】過去半年樓市氣氛雖持續活躍，但地產代理人數卻已連續17個月下跌，截至上月底止，地產代理個人牌照數目降至37591個，按月再減62個。

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。地產代理監管局昨日公布的數字顯示，地產代理個人牌照自2022年初達歷史高位後反覆下滑，展開長達三年半跌浪，至上月底止，共減少4817個，流失率逾11%；單過去17個月便已減少1582個，倒退至2017年5月37404個之後的近8年半低位。

代理數目減少，主要以初級代理的流失較多，考取營業員牌照數目連跌7個月，至上月底則按月反彈26個，有20077個，但仍是自2017年2月份後的逾8年半低位，較2022年初的23316個歷史高位，累減3239個，流失率約13.9%。

根據中原地产研究部的統計，上月份整體樓宇買賣合約登記約6862宗，按月反彈約6.2%；8月及7月分別錄得6462宗及7212宗，換言之，過去3個月分別由5.5個、5.8個、5.2個代理競爭1單交易，情況未見改善，預計地產代理短期減少趨勢不變。