大公報
2025年10月15日 星期三

市場憧憬持續減息 抵銷股市波動影響

十大屋苑半月成交90宗 月增23%

樓市穩健

股市表現反覆，無礙用家入市信心。市場憧憬美國年內再降息兩次，港息亦會跟隨回落，令供樓負擔減少。十大屋苑上半月錄90宗買賣，按月增加23.3%。其中，被喻為中產屋苑的鴨脷洲海怡半島的表現最突出，半月交投量飆升逾2倍，平均呎價亦按月反彈逾7%，出現價量齊升。

大公報記者 林惠芳

◀鴨脷洲海怡半島上半月價量齊升，平均呎價急彈逾7%。

十大屋苑半月成交走勢

屋苑	10月上半月	按月變化	平均實呎	按月變化
太古城	8宗	無升跌	13934元	–10.1%
康怡花園	3宗	+50%	12582元	–4.3%
海怡半島	11宗	+267%	13609元	+7.1%
美孚新邨	14宗	+16.7%	10045元	–2%
麗港城	8宗	+60%	10733元	+3.2%
黃埔花園	11宗	–15.4%	12691元	–0.06%
新都城	4宗	+100%	13271元	+0.5%
沙田第一城	6宗	–53.8%	13088元	+2.6%
嘉湖山莊	14宗	+55.6%	8456元	–1.2%
映灣園	11宗	+83.3%	10054元	+4.7%
合共	**90宗**	**+23.3%**	—	—

大公報綜合前線代理數字，十大屋苑本月首14天暫錄90宗買賣，比9月同期73宗增加23.3%，多達7個屋苑交投量報升，漲幅介乎16.7%至逾2.6倍，以海怡半島增幅最明顯。

海怡半島交投飆2倍 呎價升7%

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪分析，市場憧憬美國年內再降息兩次，準買家入市信心增強，海怡半島本月已錄11宗買賣，較9月同期僅3宗大升逾2.6倍。樓價方面，由於業主收窄議價空間，該屋苑本月平均實用呎價漲至13609元，較9月同期反彈7.1%。

海怡半島個別單位造價明顯跳升，例如18座高層G室套3房戶，實用面積888方呎，本月以1432萬元沽出，實用呎價16126元，比樓下低數層G室上月造價高出42萬元，升幅約3%。

買家憂遲買會貴，入市步伐加快，中原地產分區營業經理梁浩祥稱，海怡半島1座中層A室3房戶，實用面積631方呎，放盤數天即獲上車客以860萬元承接，實用呎價13629元。

供樓平過租 用家加快入市

東涌映灣園本月交投量亦重上雙位數，暫錄11宗，按月多超過八成，即將追平9月全月的12宗；最新平均實呎10054元，較9月同期上揚4.7%。代理分析指，租金持續上升，加上息口回落，供平過租情況明顯，刺激「租轉買」需求，映灣園本月錄多宗租客入市，例如6座中層D室套3房單位，實用面積704方呎，以660.8萬元沽出，買家是同屋苑租客，因為被業主加租，所以決定置業。

樓價方面，十大屋苑有半數呎價按月報升，漲幅介乎0.5%至7.1%，半數屋苑均價下跌，其中以鰂魚涌太古城跌勢最大，該屋苑本月暫錄8宗買賣，與9月同期持平，惟平均實呎急削逾一成至13934元。區內代理解釋，太古城9月份錄得數宗呎價2萬元的優質單位交易，惟10月成交單位質素較普通，是平均呎價明顯回落的原因之一。

太古城2房750萬沽

據了解，太古城最新交投包括泰山閣高層H室2房戶，實用面積596方呎，剛售750萬元，實用呎價12584元，原業主於2018年初以980萬元入市，賬面勁蝕230萬元，單位逾7年貶值23.5%。值得留意，泰山閣中高層H室同呎戶，今年4月以796萬元沽出，今次成交單位高數層，樓價卻便宜46萬元。

粉嶺蚊型地下月拍賣 叫價二千萬

【大公報訊】新界一幅丟空逾10年的蚊型地盤，新近委託拍賣行推出，項目佔地約1160方呎，將安排11月5日拍賣，開價2000萬元。

據忠誠拍賣行資料，拍賣地盤位於粉嶺聯和道55號，位置鄰近住宅囍逸，地盤面積約1160方呎，最初為住宅舊樓，業主早於1991年以約180萬元購入，其後將其拆卸。然而，業主近年已經舉家到外地發展，並且經營生意，所以決定出售地盤。

據該行資料，上述地皮規劃為「商業／住宅」用途，日後若發展為分層住宅，最高住用地積比率約3.9倍；若發展為商業用途，最高非住用地積比率為6.7倍，而物業最高建築物高度為20米。據悉，業主曾考慮於上址申請興建一幢商住物業，業主目前在粉嶺及上水仍持有部分農地。

好運中心420萬易手 料作收租

此外，租金續升，有投資者積極吸納筍盤，美聯物業首席聯席區域經理梁兆堅指，沙田好運中心楓林閣高層H室，實用面積326方呎，獲區內持有10伙單位收租的資深投資者，斥資420萬元增持，按單位市值月租1.6萬元計，回報料約4.6厘，原業主於2016年以410萬元購入，賬面微賺10萬元。

woodis周六首推75伙 累收1500票

新盤混戰

10月首個以價單發售的新盤周六（18日）出擊。恒地(00012)旗下灣仔活道woodis，昨日公布銷售安排，鐵定周六首推75伙，折實平均呎價23224元。截至昨日黃昏6時，項目累收逾1500票，超額逾19倍。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，woodis周六開賣的75伙，包括61伙2房及14伙3房，實用面積343至598方呎，折實705.45萬至1545.41萬元，折實呎價20389至25843元。開賣當日分大手及散戶組別，大手組可購2至4伙，並於周五（17日）中午12時截止登記。而特色單位預計稍後以招標形式發售。

該盤獲中信銀行（國際）提供置業按揭優惠。該銀行個人及商務銀行業務存貸產品執行總經理嚴偉德稱，該盤申請人可享高達1%的現金回贈，特惠按揭利率低至香港銀行同業拆息（H）加1.3厘，以及首兩年財富管理服務費豁免等。

恒地系內的營業（一）部亦積極推盤。該部門負責銷售的長沙灣Belgravia Place第1期，上載價單6號提供92伙1房，實用面積介乎264至269方呎，扣除最高9.5%折扣後，折實價由478.38萬至540.28萬元，折實呎價約18120至20229元，折實平均呎價18928元。售價及呎價最低的單位為1A座3樓18室，實用面積264方呎。其中36伙已安排在周六，以先到先得形式出售。

▲韓家輝（左）表示，woodis將於周六首推75伙。旁為嚴偉德。

天御標售4房戶 作價逾億

恒地夥拍新世界發展(00017)合作的西半山天御第一期，經招標售出2座31樓A室，4房間隔，實用面積2329方呎，連1個車位以1.082億元成交，呎價46458元。

新地(00016)等發展的堅尼地城KENNEDY 38，剛售出全盤面積最大的頂層特色戶，為33樓A室，實用面積1000方呎，4房間隔，天台779方呎，成交價4300萬元創項目新高。另新地系內的啟德天璽．天，加推18伙將於周六起招標。

柏瓏Ⅲ超購9倍 料再度加推

▶田兆源（左）表示，柏瓏Ⅲ有機會再加推應市。旁為布少明。

【大公報訊】鐵路盤低開叫座力強。信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及中國海外發展（00688）合資的錦上路站柏瓏Ⅲ，日內公布銷售安排，有機會再度加推。信和置業執行董事田兆源表示，截至昨晚8時，該盤累收逾2000票，按首兩張價單206伙計，超額認購近9倍。六成入票人士來自主區元朗，其餘來自市區。

配合項目銷售，代理行陸續公布自家置業優惠。美聯高級董事布少明稱，首4名買家於開賣首日經該行入市，可獲贈「八達通錢包Pro」交通津貼置業優惠，每名買家可獲贈價值約2.2萬元的八達通交通津貼。他又預計，項目入伙後每方呎租金可達40至45元，租金回報率逾4厘。

赤柱洋房連三車位2.56億沽

近期港島區大額豪宅買賣增加。建灝地產旗下港島南區赤柱黃麻角道ONE STANLEY，周二(14日)招標售出38號洋房，連同3個車位成交價達2.56億元，呎價約54180元為項目新高紀錄。

信和夥中電（00002）的何文田加多利山的St. George's Mansions，5日連沽3伙。最新沽出1座10樓C單位，實用面積764方呎，成交價2222萬元，呎價29084元。項目今年至今已售37伙，套現逾23億元。全盤累售137伙，總套現逾110億元。

九龍塘現樓豪宅 最快月內標售

【大公報訊】再有新盤登場。興勝創建(00896)九龍塘衙前圍道現樓豪宅，命名為PARK COLLEGE，樓書已上架，預計最快月內登場，全盤將採招標發售。

該集團執行董事周嘉峯指出，項目樓高8層，提供11個單位，包括3伙複式戶，其中地下連花園單位實用面積3060方呎，4房4套間隔，其餘兩伙連天台戶分別3022及3040方呎，5房5套間隔。另外8伙為套3房設計，實用面積1390至1478方呎，當中2伙屬平台特色戶。

周嘉峯補充，樓盤滿意紙剛於中秋節期間到手，即日開放現樓供預約參觀，由於項目全屬大單位，計劃以招標形式發售，有意先推出3伙複式戶打頭陣。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，樓市氣氛轉好，各種利好因素出現，推動交投氣氛。據市場統計，今年第三季一手成交錄得約5981宗，按季急增約22%，創近6年季度新高。

首三季億元成交近百宗

中原九龍董事劉瑛琳亦指，近月大額成交頻現，第三季全港錄得41宗億元成交，較首季22宗及次季36宗增加，創三季新高。今年首9個月，全港累積錄得99宗億元大額成交。

◀周嘉峯（左）指，PARK COLLEGE可望月內登場。旁為陳永傑。

德昌廣場申建酒店 提供363客房

【大公報訊】本港旅遊業好轉，發展商亦重燃建酒店的興趣。興勝創建（00896）與南豐共持有柴灣德昌廣場，現申請重建為一幢32層高酒店，提供363間客房。

該物業是經政府活化工廈措施而改建為商廈僅數年，現向城規會申請重建為酒店之用。該物業位於柴灣利眾街14至16號，地盤面積約1.05萬方呎，發展商擬以地積比率14.4倍重建，可建樓面約15.14萬方呎，預計於2030年落成。資料顯示，該物業原由德昌電機持有，於2018年活化為商廈後，2019年中即以約9.5億元售予興勝及南豐財團，該財團曾有計劃重建為一幢28層高新式工廈。

旺角北角兩酒店標售 叫價4.6億

此外，持有酒店物業的投資者，亦有意趁學生宿舍需求殷熱潮，放售所持物業。據了解，由萬通旅運羅氏家族持有的旺角及北角兩幢酒店，現公開招標，以現狀交吉方式出售，下月24日截標，意向價共約4.6億元。

該兩幢酒店分別是北角春秧街112號M1酒店，現為樓高27層，地下設有商舖及大堂，總批則面積約30224方呎，共有92間面積約151至238方呎客房。另油麻地砵蘭街28至32號M1酒店，亦為27層高，地下為入口大堂及1樓為網紅西餐廳，五樓以上為客房，總建築面積約24729方呎，共有93間客房。

第一太平戴維斯方面指出，業主的每幢意向價均約為2.3億元，有興趣者可兩幢購入或單幢洽購。受惠於市場預期學生宿舍的需求將大幅上升。兩幢酒店均具備改裝潛力，新買家可轉型為學生宿舍，吸引非本地學生租住，預計回報率可達約6厘。

資料顯示，羅氏家族分別於2010年斥1.65億元買入旺角物業，以及於2014年斥3.05億元買入北角物業；曾在2020年放售兩幢酒店，當時的意向價各約5億及4.5億元。若今次能以最新意向價售出，料賬面微蝕約1000萬元。