

減息效應港股造好 超級豪宅受追捧

本月一手逾億元交易錄18宗 涉35億

財富效應

市場憧憬的群盤混戰，卻一直只聞樓梯響，本月僅3個新盤應市，以致本月迄今一手成交不到1640宗，與9月全月逾1800宗相差近9%。市場料缺乏全新盤開賣下，全月埋單難突破上月水平，惟仍延續9個月過千宗的紀錄。另外本月錄得18宗億元大刁，涉資逾35億元，帶動下半年至今共45宗逾億元一手成交，涉及金額達102億元。

大公報記者 梁穎賢

本月應市的3個新盤，銷情均突出。其中信置（00083）彰嘉華（00173）及中國海外（00688）合資的錦上路站柏瓏Ⅲ，於本月下旬猛力開火，先於21日推出138伙進行首輪銷售，即日售出137伙近沽清。發展商乘勝追擊，推出138伙第二度開賣，結果不足10日內熱賣213伙，套現逾13億元，為本月銷量最多新盤。柏瓏系列累售1649伙，佔全盤1880伙的88%，累積套現逾145億元。

恒地（00012）灣仔woodis銷情出色，即使大幅加價仍無損叫座力。自18日起連續兩個周六進行銷售，合共推出的105伙均即日搶清，套現逾10.5億元。該盤提供167伙，餘貨有待加推。新地（00016）旗下啟德天璽·天第2期，於本月以招標形式推出，至今共售18伙，吸金逾9.3億元。該盤日前公布全新銷售安排，加推15個單位於下月3日起招標，實用面積由787至1365方呎，包括6伙首度推出的三房單位。會地日出康城SEASONS系列單日連沽4伙，累售伙數突破1500關達1502伙，套現93.4億元。

緹外巨宅賣5.8億稱冠

本月內各類型價格的新盤表現不俗，超級豪宅亦搶眼。期內共錄得18宗億元大刁，涉及成交金額35.118億元。成交價最高為嘉里建設（00683）石硤尾緹外，第5座7樓頂層特色全層相連大宅連裝修傢俬，實用面積8444方呎，連5550方呎天台及1265方呎前庭，五房五套房連四間工人房間隔，連2個車位作價5.8億元，呎價68688元。

10月主要億元大刁					
單位	實用面積（方呎）	成交價（億元）	呎價（元）	備註	發展商
石硤尾緹外第5座7樓頂層	8444	5.8	68688	連傢俬裝修一併購入	嘉里
渣甸山皇第21至23樓三複式	6867	4.2	61162	連裝修及2個車位	資策 泛海等
加列山道TWELVE PEAKS 5號洋房	4359	3.52	80752	呎價首度跌穿10萬	新地
赤柱ONE STANLEY 38號洋房	4725	2.56	54180	呎價創項目新高	建源
北角海璇Ⅱ第1座19樓A	2118	1.368	64589	連2車位購入 雙破該期數新高	新地
西半山天御第二期1座35樓A	2782	1.61333	57992	連1個車位購入	恒地 新世界



▲柏瓏Ⅲ本月下旬發力，不足10日共賣213伙，為本月成交量之冠。

港島區最大額成交則為資本策略牽頭發展的渣甸山皇第，全盤最後一個21、22及23樓頂層3複式戶，於上周六（25日）連2個車位以4.2億元售出。單位實用面積6867方呎，連1103方呎天台，呎價約61162元。

至於成交量最多的億元大刁，則為恒地夥新世界（00017）合資的西半山天御項目，兩期於月內共售出11伙，其中10伙作價均過億，套現12.2億元。

據美聯物業資料及市場消息，下半年截至本月27日，逾億元一手成交錄45宗，涉及總金額達102億元，較上半年30宗及約60.9億元分別大幅上升約五成及約67.5%。當中超過5億元的成交共有5宗，比上半年僅2宗個案大幅增加。

下半年億元一手成交挑戰70宗

美聯物業分析師岑頌謙指出，隨著美國減息，港股造好引發財富效應，相信超級豪宅新盤持續成為資金追捧對象。美國最新議息結果即將公布，市場預期將再次減息，加上內地亦持續放鬆銀根，市場資金的流動性增加，配合近期不少豪宅新盤推售，料下半年逾億元一手成交將挑戰70宗及150億元水平，有望同創一手銷售條例後的半年度新高。

會地灣仔新盤加推30伙 呎價2.73萬

【大公報訊】會地旗下灣仔SPRING GARDEN市場反應熱烈，發展商加推價單2號30伙，折實呎價27346元起，同時落實銷售安排，鐵定本周日（11月2日）推售68伙。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，SPRING GARDEN自公布首張價單後參觀人潮不



▲黃光耀（左二）透露，SPRING GARDEN落實於本周日推出68伙。

絕，至今錄1500認購登記。因此乘勢加推30個單位，包括22個一房及8個兩房單位，實用面積278至398方呎，折實798.5萬元起，折實呎價27346元起。

黃光耀指出，項目同步公布銷售安排，已公布的兩張價單共60伙，鐵定於本周日推售60伙，包括45個一房及15個兩房單位，實用面積278至398方呎，折實798.5萬元起，折實呎價27346元起。兩張價單折實市值約5.6億元。

另外，該盤今日同時推出8伙特色戶招標，包括4伙平台及4伙天台戶，實用面積242至398方呎。

新盤貨尾連跌兩季

各大發展商近期積極推盤，帶動新盤貨尾連跌兩季。中原研究部指出，今年第三季新盤貨尾量20479個，連跌2季累減2175個，創2023年第二季19085個後的9個季度新低，新界區按季大減1155個最多。

代理短炒蝕讓盤 3個月獲利50萬

【大公報訊】樓價持續反彈，上車盤炒風重現，再有地產代理加入炒樓行列，沙田花園城一伙蝕讓盤獲大圍區一名代理以318萬購入後，短短3個月即炒賣50萬賣出，賬面賺近16%。

消息人士透露，沙田花園城1期雅芳苑一個頂層單位，實用面積301方呎，原則為2房間隔，今年7月以蝕讓價出售，獲一名大圍區地產代理執平貨，當時造價只有318萬元，至少低市價約1成。消息人士續說，該名代理收樓後隨即放盤，新近以368萬元賣出，實用呎價12226元，持貨只有約3個月，賬面獲利50萬，單位炒賣15.7%，惟對比大型銀行網上估價374萬略低6萬元。

據透露，該名眼光獨到的投資者與美聯物業首席高級客戶經理陳鷹君同名，他回覆《大公報》查詢有關短炒買賣，承認今年7月購入上述雅芳苑單位，最近只委託大行放售該物業，惟購入時打算作為自住或投資用途，所有詳情均不便透露，也不欲

接受傳媒採訪。

前業主持貨12年賬蝕25萬

值得注意的是，上述單位前業主早於2013年以343萬元入市，惟今年7月僅以318萬蝕沽，持貨約12年賬面慘蝕25萬元，意味3個月前的造價，遠比2013年還要低。翻查資料，花園城1期雅士苑高層G室同呎戶，今年3月曾以360萬沽出，可見前述頂層單位今年7月造價非常低水。

事實上，地產代理向來熟悉市況，對當區住宅二手放盤盤源、叫價及成交走勢瞭如指掌，低買高賣已非新鮮事，例如北角老牌屋苑城市花園於4月錄得區內「地膽」炒樓獲利，成交是城市花園14座低層A室3房戶，實用面積568方呎，獲北角區中小型地產代理老闆於去年11月以650萬低價承接，持貨不足半年，趁市況回暖以758萬元轉手，賬面獲利108萬元，賺幅約16.6%。

大興花園兩房獲內地家長1.15萬承租

【大公報訊】內地生來港升學需求持續，為住宅租賃帶來支持，屯門大興花園有2房單位剛獲內地家長以1.15萬元承租，以節省兩地往返的時間。

祥益地產區域董事袁思賢表示，上述租賃成交是大興花園2期5座低層C室2房單位，實用面積464方呎，新租客為內地客，鍾情該屋苑鄰近孩子的小學，可節省兩地往返的通學時間，即爽快拍板承租



屯門大興花園有兩房單位獲內地家長承租。

與孩子同住。業主考慮到租客願意預繳1年租金，遂提供1000元的議價空間，以每月1.15萬元租出，實用呎租24.8元。袁思賢表示，按同類型單位銀行估值387萬作計算，該單位的租金回報率高達3.6厘。

天璽·天平均呎租61元

啟德新區租盤亦備受追捧，中源地產分行經理施蒂文表示，啟德本月暫錄約200宗租賃成交，至於9月全月則錄約240宗。綜觀本月租賃個案，以入伙盤天璽·天最活躍，暫錄56宗，平均實用呎租達61元。

施蒂文表示，天璽·天最新租賃為3座低層B2室，實用面積288方呎，採1房間隔，以1.8萬元租出，實用呎租62.5元，業主於2024年10月以約651萬元一手購入單位，收樓不久即成功租出，可享租金回報約3.3厘，回報不俗。

維港灣租金回報4.5厘

香港置業高級聯席董事翁嘉慧表示，奧運站維港灣租務持續暢旺，本月暫錄6宗，最新包括5座高層E室3房單位，實用面積602方呎，業主以3.05萬元放租，由於單位整潔，加上連傢具，只略減500元即獲外區家庭客承租，月租3萬元，實用呎租49.8元。資料顯示，業主於2014年3月以800萬元購入單位，租金回報4.5厘。

關於受理社會各界對國家開發銀行資產安全監督舉報的公告

國家開發銀行（以下簡稱開發銀行）成立於1994年，是國家出資設立、直屬國務院領導、支持中國經濟重點領域和薄弱環節發展、具有獨立法人地位的國有開發性金融機構。開發銀行立足職能定位，聚焦主責主業，積極服務重大戰略、重點領域和薄弱環節，有力有序有效防範化解金融風險，持續深化改革創新，各項工作取得新進展新成效。

自2006年9月開發銀行公開受理來自社會各界的資產安全監督舉報以來，取得了較好效果。為進一步確保國有資產質量穩定和維護資產安全，有效防控金融風險，熱忱歡迎社會各界對開發銀行資產安全進行監督，對危害或可能危害開發銀行利益的行為進行舉報。

現就有關事項公告如下：

一、監督範圍

與開發銀行資產相關的法人及組織。包括開發銀行（含控股子公司）各類資產的項目客戶，為開發銀行資產提供各類擔保的客戶，以及開發銀行的管理資產所涉及的其他客戶等。

二、監督內容

- （一）利用虛假的信息或材料騙取開發銀行資金的行為。包括但不限於利用不真實或虛假的客戶信息、財務報表、項目情況等申報材料，騙取開發銀行資金等行為。
- （二）開發銀行客戶違反合同約定的行為。包括但不限於借款人或用款人違反合同約定，擅自將項目資金挪作他用、侵佔、私分和轉移，或造成開發銀行重大損失，或存在其他違法違規使用等行為。
- （三）惡意拖欠或懸空開發銀行債務的行為。包括但不限於企業借資產重組、改制等重大經營事件，轉移和抽逃資金，逃避和懸空債務，以及其他惡意逃廢債務等行為。
- （四）提供虛假擔保或惡意轉移抵質押物的行為。包括但不限於擔保企業利用不真實或虛假的財務報表、產權文件，通過辦理虛假登記等方式，為開發銀行貸款項目提供虛假擔保，以及惡意轉移抵質押物等行為。
- （五）其他危害開發銀行資產安全的行為。

三、舉報方式

社會各界人士如發現上述情況，可採用書信、電話、電子郵件等形式，隨時向開發銀行反映或舉報。舉報人應提供具體的事實、依據或可查線索，並對舉報內容的真實性、客觀性負責，不得主觀臆測、捏造事實、製造假證、誣告陷害他人，否則須承擔法律責任。提倡實名舉報（提供個人或單位真實身份和證件信息及有效聯繫方式的，視作實名舉報），開發銀行依法保護舉報人的合法權益，對舉報人的相關信息嚴格保密。舉報人請勿重複舉報。

四、受理聯繫方式

1.總行
來信地址：北京市西城區復興門內大街18號國家開發銀行審計舉報辦公室（郵編：100032）
電話：010-68333171
E-Mail：jubao@cdb.cn
2.分行
來信地址：香港中環港景街1號國際金融中心一期33樓 國家開發銀行香港分行審計部（郵編：000000）
電話：852-36972040
E-Mail：kehutousu@cdb.com.hk

五、此公告由開發銀行負責解釋，相關內容已在開發銀行官網予以公布特此公告。

國家開發銀行香港分行
2025年10月30日