

減息效應

私宅售價連升5月共2.7%

專家：港銀或再降利率 樓市明年延續升浪



升勢穩固

受惠減息及施政報告利好，本港樓價延續升勢，差估署10月份私宅售價指數報294.3點，按月升0.41%，連漲5個月共2.7%，為2021年後最長升浪，今年暫升1.8%。業界分析，上月數據仍未反映銀行10月底再度減息後的市況，由於近期新盤旺銷，二手升勢蔓延，料全年樓價至少看升3%。

大公報記者 林惠芳

差餉物業估價署公布10月份私人住宅售價指數報294.3點，按月升0.41%，今年累計上升1.76%，創去年7月後的15個月新高，對比今年3月低位反彈3.3%。值得留意，指數已連升5個月共漲2.7%，是2021年7月後最長升浪，若與2021年9月的398.1點歷史高峰比較，樓價跌幅收窄至26.07%。

會地擬推新項目回應需求

樓市升勢全面，按單位面積劃分，各項指數全線向上，當中以實用面積1722方呎或以上的大型單位升幅最多，按月急彈約1.1%，最新報266.4點，創15個月高位，對比今年3月份低位更大幅反彈約4.4%。其次是實用面積1076至1721方呎的D類單位，按月上升逾0.8%，創14個月新高，可見豪宅物業急速追落後。

中型單位身價隨大市上揚，實用面積753至1075方呎的C類單位指數最新報276.5點，按月漲約0.7%，創14個月新高，屬升幅第3大的單位類別。惟A類及B類中小型單位身價經過9月急彈逾1.6%後，上月升幅稍為放緩，其中實用面積431方呎或以下的上車盤只錄0.5%按月升幅；至於實用面積431至752方呎的B類單位售價指數，按月僅升0.1%，屬5個類別中升幅最少。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，差估署樓價指數五連升，租金指數連續兩個月處歷史高位，反映市場對優質物業需求強勁，樓市穩步向好。受惠於再度減息，今年一手成交已超過1.8萬宗，超越去年全年數字。而集團今年旗下項目及合作發展項目合共已售出逾1900伙，套現近224億元。集團正積極籌備優質全新住宅項目推出市場，包括港鐵黃竹坑站上蓋第6期及古洞站項目等，回應市場需求。

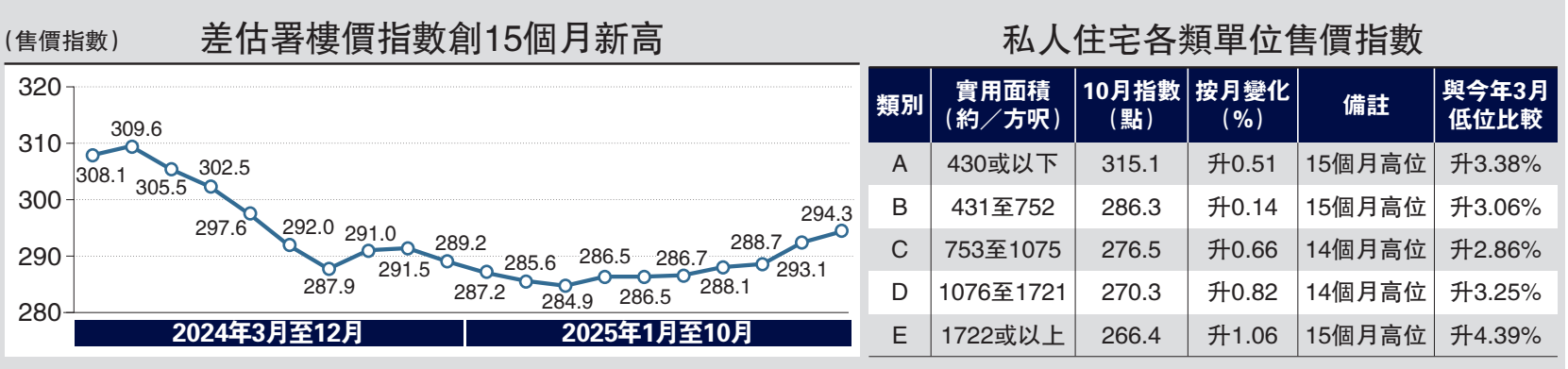
信和置業執行董事田兆源指出，差估署最新數據顯示，本港樓價已連升5個月，反映市場已出現「見底信號」。他預料後市將持續上升，並期望此趨勢能加快用家及投資者的入市步伐。

萊坊料明年樓價升5%

對於大型單位指數升幅跑贏大市，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，大單位有追落後的情況，不排除今年港股大升，部分較具實力的買家套股換樓，較「鬆手」購入二手豪宅物業，帶動大單位售價指數升勢擴大。展望後市，陳海潮認為，由於10月底本地銀行再次減息，加上中美貿易談判達成共識，樓市氣氛穩步向好，樓價續有支持，料第四季樓價可升近2%，全年看升約3.5%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，過去1年港股上漲帶來財富效應，帶動住宅成交量增加，樓價亦隨大市見底，隨著新盤貨尾量回落，預期新盤優惠將逐步減少，預計今年本港樓價可升約3%，來年升幅將更為明顯，升幅最高可達5%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，美國聯儲局有機會於12月再減息以推動經濟，本港銀行年內或再下調優惠利率，按息將回落至近3厘水平，低於租金回報率，屆時將吸引更多投資者入市，預測農曆新年後樓市將明顯好轉，明年樓價有望上升4%至5%。



▲特區政府積極引入人才來港，業界相信住宅租賃需求將不斷增加。

藍天海岸海景3房戶

3個月賬賺40萬

【大公報訊】樓價升勢蔓延至大單位，個別投資者伺機沽貨，東涌藍天海岸一伙套3房海景戶新近以805萬元易手，短炒3個月賬面速賺40萬元。

中原地產高級分行經理彭成裕表示，樓價見底回升，部分業主趁機短炒圖利，上述成交是藍天海岸5座高層A室，實用面積771

方呎，採3房套房間隔，享海景，本月以830萬元放售，放盤不足一個月以805萬元沽出，實用呎價10441元。買家為外區上車客，見樓價升勢持續，故加快入市，原業主於今年8月底以765萬元買入單位，持貨3個月，賬面獲利40萬元，單位期內炒貴5.2%，扣除釐印費等支出料淨賺逾1萬元。

信置本月累售245伙

套16.3億

【大公報訊】信和置業（00083）夥資本策略（00497）合作發展的油塘柏景峰，及新世界（00017）油麻地臻爾，兩個新盤定於周五交鋒且同於今日截票，後者暫收逾1200票，超額認購逾18倍。

信和置業執行董事田兆源表示，柏景峰上周五首輪開售150伙幾近全數沽清，單日套現逾8.35億元。當日更錄得9組大手客入市，合共購入24伙，涉資逾1.4億元，佔總推售單位逾16%。投資者看好柏景峰租金回報，市場預期日後呎租可達約60元，租金回報率接近4.5厘，吸引不少投資客積極入市。

柏景峰周五次輪銷售150伙，市值逾10億元，田兆源預期將繼續受投資客追捧，並有大手客人持續入市。

信置旗下多個項目銷情理想，本月累計售出245伙，套現約16.3億元。其中，錦上路站柏瓏系列共沽出51伙，套現4.2億元；日出康城凱柏峰系列沽出29伙，套現



2.2億元；西南九龍現樓維港滙系列沽出13伙；以及何文田加多利山St. George's Mansions，月內亦沽出3伙。

臻爾累收1200票 超購18倍

田兆源透露，柏景峰為集團今年最後一個新盤，明年部署推出至少兩個大型項目，

租金指數今年累升4%

【大公報訊】特區政府積極招攬外來人才，為本港住宅帶來龐大住屋需求，住宅租金持續高企，差估署10月份私宅租金指數報200.2點，按月持平，為連續兩個月處於歷史高峰。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，由於大專院校已經展開新學年，加上近期租轉買增加，因此短期內租金增長出現放緩，隨著特區政府致力於吸引優質人才來港，並將香港發展成為國際專上教育樞紐，他相信住宅租賃需求將不斷增加，預計來年租金將上升約3%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年住宅租金累升4%，上升速度明顯快過樓價，本地住屋需求持續高企，加上人才持續來港，令租盤持續供不應求，相信租金難以下跌，上升趨勢不變。

藍天海岸海景3房戶

3個月賬賺40萬

利嘉閣地產助理分區經理呂國雄表示，元朗錦綉花園L段3街單號屋，實用面積848方呎，另連928呎花園，放盤約2周即獲用家以869萬元承接，實用呎價10248元，原業主早於1993年以約238萬元買入物業，賬面獲利約631萬元，物業32年升值近2.7倍。

信置本月累售245伙

套16.3億

包括日出康城第13期及紅磡榮光街項目，前者涉及約2550伙。

另邊廂，新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，臻爾截至昨日下午3時，推售的全盤63伙累收逾1200張入票，超額認購逾18倍。入票者中不乏大手投資者，超過30%入票者有意認購全層3個單位，更有超過1組入票者表示有意認購9伙；另外，亦有超過60%入票者為港漂人士。項目將於今晚6時截票。

美聯配合該盤銷售引入置業優惠，銷售當日至今12月7日經該行入市的首10名買家，可獲贈「雙人西九文化藝術雙館會籍」，每份價值約2400元。

該盤本周五發售的63伙包括33伙1房、24伙2房及6個特色單位，實用面積212至380方呎，折實平均呎價21763元，折實售價491.7萬至1016.8萬元，折實呎價19284至26758元。

申請酒牌轉讓公告

Centrico

現特通告：KHAND, Pim Bahadur 其地址為香港灣仔哈克道 89 號地下 1 及 2 號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔哈克道 89 號地下 1 及 2 號舖 Centrico 的酒牌轉讓給 COYME, Cheryl Buenafe 其地址為香港灣仔哈克道 89 號地下 1 及 2 號舖，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號哈克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2025 年 11 月 27 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Centrico

Notice is hereby given that KHAND, Pim Bahadur of SHOP 1&2, G/F, 89 LOCKHART RD., WAN CHAI, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Centrico situated at SHOP 1&2, G/F, 89 LOCKHART RD., WAN CHAI, HONG KONG to COYME, Cheryl Buenafe of SHOP 1&2, G/F, 89 LOCKHART RD., WAN CHAI, HONG KONG with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 27--11--2025

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MEI MAY CHAI RESTAURANT

Notice is hereby given that CHEUNG, KWOK FAI of G/F, 19 WAN FUNG STREET, FUNG WONG SAN TSUEN, TSZ WAN SHAN, FUNG TAI SIN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MEI MAY CHAI RESTAURANT situated at G/F, 19 WAN FUNG STREET, FUNG WONG SAN TSUEN, TSZ WAN SHAN, FUNG TAI SIN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 27 November, 2025

申請酒牌續期公告

美味齋飯店

現特通告：張國輝其地址為九龍黃大仙慈雲山鳳凰新村環鳳街19號地下，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙慈雲山鳳凰新村環鳳街19號地下美味齋飯店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月27日

新地元朗盤標售全新12伙

最大1094呎

【大公報訊】新鴻基地產(00016)臨近年尾仍積極推盤，除計劃於聖誕節前推出西沙SIERRA SEA 2A期後，同系元朗站現樓The YOHO Hub II（第C期）突擊公布銷售安排，下周一起以招標形式發售全新第5座共12個單位。

是次招標單位，分布5座19、23及27樓的A、B、C及E室，實用面積451至1094方呎，涵蓋2房至4房戶型。招標日期截至明年2月26日，其間每逢周一及周四下午2時招標，同日下午5時截標。

The YOHO Hub全盤共分兩期，合共1969伙，其中The YOHO Hub II（第C期）佔939伙。整個項目早於2021年底首度推出第B期，首批206伙折實平均呎價19899元。其後，新地於去年4月以現樓形式推出第C期，首張價單涉及188伙，折實平均呎價14388元，較上期低近三成。資料顯示，項目至今累計售出1289伙（其中第C期佔845伙），套現逾125億元。

申請新酒牌公告

Whatever

現特通告：黎卓穎其地址為九龍油麻地文蔚街1-23號文苑街2-24號文苑樓地下1號舖(文蔚街23號舖)，現向酒牌局申請位於九龍油麻地文蔚街1-23號文苑街2-24號文苑樓地下1號舖(文蔚街23號舖) Whatever 的新酒牌，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月27日

新地元朗盤標售全新12伙

最大1094呎

是次招標單位，分布5座19、23及27樓的A、B、C及E室，實用面積451至1094方呎，涵蓋2房至4房戶型。招標日期截至明年2月26日，其間每逢周一及周四下午2時招標，同日下午5時截標。

The YOHO Hub全盤共分兩期，合共1969伙，其中The YOHO Hub II（第C期）佔939伙。整個項目早於2021年底首度推出第B期，首批206伙折實平均呎價19899元。其後，新地於去年4月以現樓形式推出第C期，首張價單涉及188伙，折實平均呎價14388元，較上期低近三成。資料顯示，項目至今累計售出1289伙（其中第C期佔845伙），套現逾125億元。

同系沙田瓏珀山經招標售出2伙，套現逾3470萬元，其中1伙為第2座6樓B單位，3房1套連書房間隔，實用面積1042方呎，成交金額1763.8萬元，呎價16927元。

壹沐修訂價單變相加價

此外，恒地（00012）旗下馬頭角土瓜灣道壹沐第1期，昨日修訂價單，將所有付款計劃的折扣率劃一削減2個百分點，最高折扣率由10%削減至8%，變相加價。以第1座29樓D室為例，實用面積349方呎，2房間隔，定價748.5萬元，原本即供折實價為673.65萬元，削優惠後最新折實價為688.62萬元，折實呎價19731元。

將軍澳2.4萬呎地放售

市值3800萬

【大公報訊】大業主趁樓市好轉放售地皮。一幅位於將軍澳寶琳路鄰近將軍澳隧道的地皮，委託仲量聯行招標放售，地盤截標日期為明年1月28日，市值約3800萬元。

上址位於丈量約份第401約地段453號餘段，佔地約24703方呎。根據《將軍澳分區計劃大綱圖》，被劃為「綠化地帶」原用作建築材料存放用途，現具供電條件及規劃潛力，適合發展為電動車充電站，預計可安裝不少於20支充電樁。

仲量聯行資本市場部資深董事譚蔭培表示，隨電動車滲透率持續上升，市場對快速充電設施的需求急增，近期「投資分成」的營運合作模式逐漸興起，充電樁營運商與地盤或停車場大業主合作，共享收益並擴展網絡，正好為具電力配套、交通便利的地盤帶來新機遇。