

樓價向上 廿大屋苑估值14個報升

新港城單月飆3.4%跑贏 嘉湖山莊逆市下調

樓市向好

本港經濟持續向好，加上減息周期來臨，樓價指數已連漲5個月，銀行估價亦隨之上揚。《大公報》統計的20個屋苑單位最新估值，多達14個按月報升，佔比高達七成，個別新界上車屋苑追落後，其中馬鞍山新港城估價升幅最顯著，單月上調逾3%。

20個屋苑中只有天水圍嘉湖山莊下跌，中層三房戶估值失守500萬元，最新為495萬元，按月下跌1.4%。

大公報記者 林惠芳

隨着樓市氣氛回暖，樓價連月向上，銀行亦相應調升住宅物業估值。《大公報》抽選20個屋苑單位於恒生銀行進行網上估價，涉及一房至四房戶型，實用面積由282至975方呎，發現其中14個單位的最新估值相比11月初調高，升幅介乎0.2%至3.4%，有5個單位估值按月持平，只有1個單位估價被調低（見表）。

屯門市廣場漲價3%排第二

升幅最多是馬鞍山新港城H座低層1室三房單位，實用面積519方呎，上月初估價為644萬元，最新升至666萬元，短短約1個月急升22萬元或3.4%，對比今年3月低位估值615萬元更大幅調升51萬元，其間累計上升8.3%。

屯門市廣場單位估價按月升幅亦達3%，為20個屋苑中升幅第二高，單位為3座高層E室，實用面積392方呎，兩房間隔，最新估值448萬元，比11月初估值435萬元，高出13萬元或3%。該單位今年4月最低估值只有404萬元，短短約8個月反彈44萬元，升幅高見10.9%。

將軍澳熱門上車屋苑新都城估值按月上升近2%，涉及1期6座高層F室，實用面積364方呎，屬兩房戶型，最新估值576萬元，較上月估值566萬元高出1.8%。

太古城兩房則王5個月飆10%

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城估價持續上揚，該屋苑天山閣中層E室兩房則王，實用面積582方呎，今年8月估價重上800萬元後，一直節節上漲，上月估值863萬元，最新獲上調至878萬元，僅一個月相差15萬元或1.7%，對比7月回升逾一成。

中原地產資深分區營業經理李百達表示，樓價升勢持續，太古城有換樓客加快入市，成交為春櫻閣低層F室套三房戶，實用面積897方呎，獲換樓客以1180萬元承接，實用呎價13155元，原業主持貨14年，賬面獲利340萬元，單位期內升值逾四成。

綜觀20個屋苑單位，只有嘉湖山莊的估價下調，涉及麗湖居6座中層C室三房戶，實用面積546方呎，估值由11月初的502萬元，降至最新495萬元，按月跌幅1.4%。



▲新港城有三房單位估價單月急升3.4%。



▲太古城有兩房則王估價比今年7月回升逾一成。

20屋苑單位最新估值變化				
單位	實用面積 (方呎)	11月10日估值 (萬元)	12月3日估值 (萬元)	變化 (%)
馬鞍山新港城H座低層1室	519	644	666	▲3.4
屯門市廣場3座高層E室	392	435	448	▲3.0
藍田匯景花園13座中層H室	720	921	944	▲2.5
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1361	1389	▲2.0
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	605	617	▲2.0
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	566	576	▲1.8
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	863	878	▲1.7
元朗YOH Town第9座高層F室	461	624	633	▲1.4
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	585	590	▲0.9
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	456	459	▲0.7
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	454	457	▲0.7
觀塘麗港城25座高層F室	517	606	609	▲0.5
沙田第一城10座低層C室	327	419	420	▲0.2
日出康城晉海1A座中層F室	340	496	497	▲0.2
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	568	568	無升跌
東涌映灣園2期8座高層C室	550	574	574	無升跌
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	367	367	無升跌
大圍名城3期1座高層SB室	786	1312	1312	無升跌
日出康城領都2座高層RD室	975	1023	1023	無升跌
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	502	495	▼1.4

帝庭園售1666萬 9個月升值16%

短炒獲利

樓價升勢擴大，投資者短炒獲利頻現，繼上車盤外，傳統豪宅屋苑亦錄賺錢個案。何文田帝



▲帝庭園有單位於9個月內炒賣228萬元。

庭園一個三房單位以1666萬元連車位轉手，不足9個月炒賣228萬元。

市場人士透露，帝庭園7座低層A室，實用面積1111方呎，屬三房間隔，連車位以1666萬元賣出，實用呎價14995元。據了解，單位於今年3月由銀主以1438萬元沽出，並獲投資者購入，持貨至今不足9個月，賬面速賺228萬元，單位升值15.9%。

沙田第一城再錄短炒獲利個案，美聯物業區域聯席董事黃錦瀚指出，該屋苑17座中低層G室，實用面積327方呎，兩房間隔，投資者今年6月以395萬元入市，新近以451萬元轉售，實用呎價13792元，持貨只有5個月，炒賣56萬元或14.2%。

啟德新盤年內成交2155宗 吸金300億

【大公報訊】新盤供應重鎮的啟德區，暫成今年含金量最高區份。美聯物業根據一手成交紀錄冊，啟德區新盤吸金能力冠絕全港，區內逾10個新盤及貨尾今年成交額逾300億元，成交量高達2155宗，稱霸全港一手最旺區份。

美聯物業分析師岑頌謙指出，啟德區今年錄得的2155宗新盤成交，主要來自天瀟、灤璟、啟德海灣及天璽，天系列等。

天璽·天再沽7伙 套9628萬

其中新鴻基地產（00016）旗下天璽·天昨日連沽7個單位，套現逾9628萬元。該7伙位於第1座的7至25樓A2、B3及B10室，實用面積449至482方呎，成交價介乎1220.168萬至1658.4萬元，呎價25315至36853元。該盤於上月中開售至今共沽約170伙，總成交金額逾32億元。



▲天璽·天上月中開售至今共沽約170伙。

會德豐地產夥恒基地產（00012）、中國海外（00688）及新世界發展（00017）的啟德DOUBLE COAST I，昨日連沽兩伙，分別為3座33樓L室及3座27樓G室，一房及開放式戶型，實用面積320及265方呎，成交價601.8萬元及468.5萬元，呎價18806及

17679元。

岑頌謙表示，香港仔、鴨脷洲及黃竹坑區，今年首11個月一手成交金額錄約241.8億元，主要來自黃竹坑站熾晨、海盈山以及鴨脷洲凱玥等，貢獻約223.5億元，成為帶動區內吸金的動力來源。

大學閣三房戶7950萬成交

此外，華懋旗下西半山大學閣以招標形式售出第2座最後1伙，單位為12樓A室，實用面積1584方呎，三房一套間隔，成交價7950萬元，呎價50189元。華懋集團銷售總監封海倫表示，大學閣今年共售8伙，套現逾6億元，全數為逾6000萬元大額成交，平均呎價約4.8萬元。有見第2座單位已全數沽清，集團將繼續採取惜售策略，同時保留部分單位作長線收租之用。

大學閣至今共售出52個單位，總成交金額約40.5億。

嘉里建設（00683）旗下石硤尾綫外，合共推出兩伙分別於周五及周日招標。

另外，英皇國際（00163）夥拍中渝置地（01224）及資本策略地產（00497）發展的南區洋房項目壽臣山15號，亦推出一伙招標。

中環利東大廈全幢放售 意向價8億

【大公報訊】特區政府銳意打造「留學香港」品牌，隨着非本地生人數增加，市場對宿位需求急升，可改建成學生宿舍的投資項目續獲資金追捧，有大業主伺機善價放售相關物業，其中由盧華家族持有的中環利源東街9號利東大廈全幢放售，意向價約8億元。

世邦魏理仕及萊坊獲委託為聯合獨家代理，公開招標出售利源東街9號利東大廈全幢商廈，截標日期為明年2月10日，物業將以現狀，部分連租約及部分交吉出售。利東大廈於2000年落成，為1幢30層高辦公室大樓，地下至2樓為零售商舖，地盤面積約4206方呎，總商業建築面積約80368方呎，標準樓層面積約2710方呎，以意向價8億元計算，意向呎價約9954元。

出租率90% 可改建學生宿舍

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事莫偉豪表示，該廈現時約90%樓面租出，主要租戶為醫療、健身、物理治療中心等。萊坊執行董事及大中華區私人客戶主管麥子興補充，物業於2023年進行翻新工程，具改建潛力，適合發展為酒店、校舍、教育中心或學生宿舍等。

此外，中原（工商舖）商舖部分區營業董事陳崗表示，佐敦吳松街78號全幢放售，項目地盤面積約633方呎，總樓面面積約3100方呎，意向價約4500萬元，呎價約14516元，物業以部分交吉、部分連租約形式出售。他續表示，該商住物業樓高6層，地下為商舖，1至5樓為住宅單位，均已租出，住宅部分每月租金收入約7.57萬元，若新買家將上層住宅改裝為學生宿舍或服務式住宅出租，租值可望上調三成。



◀中環利源東街9號利東大廈全幢放售。