

港豪宅交投火爆 首兩日吸金16億

一組客8.6億掃淺水灣6伙 藍塘道相連大屋4.5億沽

市場焦點

2026年一手豪宅市場開靚局！首兩日一手豪宅驚見6宗億元大刁涉及9個單位，相關總成交金額逾16億元，最矚目為樂聲電子（00213）或相關人士持有的淺水灣南灣坊1號豪宅項目——淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE，一口氣連沽6個單位，呎價最高見10萬元，屬同區4年分層戶新高，總作價8.6億元，市傳該6伙由一組豪客大手買入。

大公報記者 梁穎賢

一手豪宅交投勢如破竹，首兩日錄得的6宗成交，當中5宗共8個單位均於昨日售出。據1 SOUTH BAY CLOSE成交紀錄顯示，成交單位包括：3樓、5樓及6樓A室及B室合共6個單位，其中A室全屬4套房，實用面積2683至2686方呎；B室則以1房設計，面積介乎173至237方呎。每層均以一約兩伙形式出售。6樓A及6樓B室，實用面積分別2683及237方呎，連雙車位作價3億元，呎價102740元。至於5樓A及B室連雙車位亦以3億元成交，若將2伙B單位獨立計算，其價值高見2434.9萬元。至於3樓A及3樓B室連3個車位成交價為2.6億元，平均呎價90940元，若單計實用面積僅173方呎的B室，單價便高達1573萬元，貴過藍籌王鯉魚涌太古城3房單位。

淺水灣呎價10萬4年新高

市場消息盛傳，上述淺水灣6伙作價共8.6億元由一組豪客大手買入。據支付條款，上述3宗成交的完成交易日期均為2月9日或之前；其中5樓及6樓相連單位連豪華裝修出售。

資料顯示，全盤僅設10伙，採取每層2伙設計，其中5伙A單位實用面積介乎2683至5748方呎，其餘5伙B單位實用面積為173至291方呎，全盤不設工人房，與時下新盤主流略有不同，不過布局上每層設有1伙大單位及1伙細單位，與一度興起的「一家親」概念相類似，既可打通單位，又或將細單位用作工人房。

據代理資料顯示，同區分層戶對上一個呎價新高單位為南豐旗下的深水灣徑8號，16樓B室實用面積3641

方呎，於2022年1月以3.93億元售出，呎價10.8萬元，意味1 SOUTH BAY CLOSE呎價為4年新高。

泛海集團（00129）及資本策略（00497）等合作發展的西半山寶峰，2樓A室經招標售出，實用面積4143方呎，露台249方呎，連1個車位以1.7億元成交，呎價41033元。據支付條款，若買家60天內繳付樓價全數，可獲320萬元現金回贈。項目自2023年9月起開售，撇除與賣方關連人士交易，全盤累售7伙，總成交金額逾13.7億元。

此外，嘉里建設（00683）旗下石硤尾綫外，透過招標售出第2座1樓A室，實用面積4398方呎，4房4套房連2間工人房間隔，連1個車位作價1.768億元，呎價40200元。項目至今累售45伙，為全盤64伙的逾七成，總成交金額約140億元，平均呎價約5.9萬元。

過去兩日錄得的6宗逾億元大刁，最大宗為恒隆地產（00101）旗下的跑馬地藍塘道23至39號，沽出31A及B號相連大屋，實用面積共9186方呎，成交價約4.5億元，呎價約48682元，為豪宅市場響頭炮。

帝景園除夕沽4伙 套2.6億

另邊廂，根據市場消息指出，新地（00016）旗下中半山帝景園於去年最後一日連沽4伙，吸金逾2.6億元，並錄得「一客兩食」個案。當中3座33樓A及B室相連戶，實用面積合共3033方呎，成交價分別6700萬及6600萬元，市場消息指同由一組買家掃入，總涉資1.33億元，呎價43851元。

今年首兩日億元大刁成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)	成交日期	發展商	備註
淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE 3樓A及B	2859	2.6	90940	1月2日	樂聲電子	連3車位
淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE 5樓A及B	2920	3.0	102739	1月2日	樂聲電子	連雙車位及豪華裝修
淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE 6樓A及B	2920	3.0	102739	1月2日	樂聲電子	連雙車位及豪華裝修
石硤尾綫外第2座1樓A室	4398	1.768	40200	1月2日	嘉里	連1個車位
西半山寶峰2樓A	4143	1.7	41033	1月2日	泛海及資策等	呎價及售價均是項目最平
藍塘道23-39號31號屋	9186	約4.5	48682	1月1日	恒隆	不足1個月連沽2屋

總成交金額：16.568億元



▲恒隆藍塘道31A及B號相連大屋於元旦日以4.5億元沽出，暫為本年最大刁。圖為內櫥一隅。



▶淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE連沽6伙，市傳一組客人大手掃入。

西沙灣傳收逾7000票 超額46倍

【大公報訊】新地（00016）旗下西沙灣（英文名稱SIERRA SEA）2A期正在收票中，市傳兩日已錄逾7000個購樓意向登記，超額46倍。同時地產代理引入置業優惠配合推銷。

即日起至1月29日，填妥網上登記表格並經中原地產一手買入單位的首20名買家，即有機會獲得總值高達1萬元運動禮遇。中原地產新界東高級資深營業董事余志偉表示，踏入新一年，樓市充斥正面訊息，市場預期美國聯儲局今年會再度減息，進一步降低買家供樓負擔，增強買家入市信心，預計假期過後，一二手交投會快速回復暢旺，西沙

灣項目開價相當克制，預料開售當日可即日沽清，為新一年打響頭炮，更有望帶動整體一手銷情，受惠特區政府持續推行吸引人才措施，預期今年租金維持高企，現時西沙灣1A期及1B期陸續入

伙，市場上約有90多個租賃放盤，成交租金約40至46元水平，租金回報全部超過4厘，對投資者相當吸引。

同期經美聯登記及入市的首20名買家，可獲贈「Go生活交通津貼+超市禮券」置業賀禮，每份價值12888元，總優惠價值超過25萬元。美聯物業高級營業董事曾慶聲表示，自價單公布以來，市場反應熱烈，查詢絡繹不絕。

西沙灣2A期首張價單提供148伙，折實平均呎價10968元，較逾7個月前推出的第1A期及1B期，分別高約5.5%及3.1%。1房單位折實入場費逾343萬元起。



▲余志偉表示，市場預期美聯儲今年再度減息，增強買家入市信心。

CCL升4.7%挽三年跌勢 九龍漲8%跑贏大市

【大公報訊】受惠低息環境及「搶人才」政策，本港樓市顯著回暖，樓價成功扭轉三年跌勢，反映本港主要屋苑樓價的中原城市領先指數(CCL)，最新報144.11點，2025年全年升4.7%。八大樓價指數齊反彈，以九龍二手指數去年急漲8.16%跑贏大市。

今季目標147點 潛在升幅2%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映2025年12月8日至12月14日時市況，當時美國聯儲局減息0.25厘，本港主要銀行維持利率不變，但CCL仍按周升0.38%，報144.11點。楊明儀認為，在低息環境下，樓市向好，業主心態變強，反價封盤情況增多，買家持續追價，有助推動樓價繼續上升，2026年首季CCL目標147點，潛在升幅約2.01%。

總結2025年，受惠息息回落，樓價反彈，CCL累升4.7%扭轉三年跌勢，即2024年跌6.5%、2023年

跌6.37%，以及2022年跌15.56%。

若與2025年3月財政預算案前134.89點低位比較，CCL累計反彈6.84%，較2021年8月歷史高位跌幅收窄至24.68%。

2025年八大樓價指數全線報升，其中以九龍區二手樓價指數按年升幅最多，最新報144.73點，按年飆升8.16%，指數內個別成份屋苑升勢突出，其中九龍灣德福花園最新調整呎

CCL八大指數2025年走勢

項目	最新指數* (點)	按周變化 (%)	按年變化 (%)
CCL	144.11	+0.38	+4.70
大型屋苑	145.18	+0.26	+5.10
中小型單位	144.12	+0.40	+5.20
大型單位	144.10	+0.28	+2.31
港島	140.16	+0.55	+1.15
九龍	144.73	+0.76	+8.16
新界東	158.62	-0.36	+6.90
新界西	132.73	-0.28	+3.40

價報11398元，按月大漲8.5%。

新界東二手指數2025年共錄6.9%升幅，同樣跑贏CCL；惟新界西及港島二手指數分別只升3.4%及1.15%，升幅相對落後。

受惠特區政府放寬100元印花稅物業樓價上限，去年上車盤價量齊升，中小型單位指數於2025年累升5.2%，至於大型單位指數去年只錄2.31%升幅。

市場憂遲買會貴，加快入市，據中原地產統計，十大屋苑本周末錄得407組預約睇樓量，按周升6.5%。

資助房二手成交跌12%

另新一批「白居二」入市，帶動資助房交投。據房委會資料，去年11月全港資助房共錄706宗二手買賣，按月增加30.7%，屬近20個月最旺，惟12月全月則暫錄150宗。總結2025年資助房暫錄3891宗二手買賣，對比2024年回落12.3%。

彩興路地皮收8份標書 估值逾22億

【大公報訊】牛池灣彩興路住宅地皮昨日截標，共收到8份標書之後，特區政府立即公布會在下周五正式招標出售附近牛頭角彩霞道住宅地，可見對兩地的市場反應及地價均有信心。

彩興路住宅地皮上方有簡約公屋，對面是彩雲邨，昨日入標的大部分都是本港中大型發展商，包括新地（00016）、恒地（00012）、嘉華國際（00173）、嘉里建設（00683）、會德豐地產、和信置（00083）彩鷹君（00041）等。業界人士認為，去年下半年樓市回暖，發展商投地信心已恢復，特區政府售出的屯門及荃灣地皮，成交價均超預期，因此，估計彩興路地皮的估值也可達16.7億至22.3億元，



▶彩興路住宅地皮估值達到16.7億至22.3億元。

即每呎樓面地價約4500至6000元。

該地的地盤面積約4.12萬方呎，總可建樓面逾37.1萬方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，料提供約570個住宅單位。發展商需無償為特區政府興建兩項社福設施及相關停車處，其一是展能中心暨嚴重弱智人士宿舍，其最少淨運作樓面各約3438方呎及7436方呎，其二是弱智人士輔助宿舍，最少淨運作樓面約3778方呎。社福設施樓面不會計入總可建樓面之內。

彩霞道地皮下周五招標

此外，特區政府上月底公布本季度地計劃會出售2幅市區住宅地，昨日即安排牛頭角彩霞道前瑪利諾中學舊址地皮下周五正式招標，下月6日截標。該地面積約33713方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，最少可建樓面約18.2萬方呎，而住宅樓面最多可建25.3萬方呎。此地毗鄰淘大花園，對面是彩雲邨，市場對地皮的每呎樓面地價估值與彩興路相若，即約值13.6億至18億元。

星凱·堤岸開放式兩月速賺35萬

【大公報訊】新一年住宅市場即錄短炒獲利，火炭星凱，堤岸1伙開放式單位，新近獲上車客以420萬元承接，投資者短炒2個月速賺35萬元。

中原地產首席分區營業經理陳韻兒表示，上述成交是星凱，堤岸1座低層C室，實用面積228方呎，議價10萬元以420萬元成交，實用呎價18421元。買家為上車客，原業主於2025年11月以385萬元購入單位，持貨僅約2個月，賬面獲利35萬元離場，單位期內升值約9.1%。

另外，高銀集團前主席潘蘇通近年陷入財困，原本由其持有的中半山富匯豪庭1座高層A及B室相連戶淪銀主盤，單位去年承銀主命公開招標，意向價1.9億元，物業上月登記以1.668億元易手，按實用面積3738方呎計，實用呎價44623元，較潘蘇通2008年買入價升值4680萬或39%。

好運中心618萬沽 高估值6%

美聯物業首席聯席區域經理梁兆堅透露，沙田好運中心錄2026年首宗

二手買賣，成交是棕林閣高層D室，實用面積443方呎，以618萬元沽出，實用呎價13950元。據大型銀行網上估價系統顯示，單位估值583萬元，意味成交價高於估值或6%。

高位入市的業主趁樓價反彈止蝕，中原地產分區營業經理葉文浩表示，紅磡啟岸中層A5室1房單位，實用面積277方呎，享海景，以465萬元連租約沽出，實用呎價16787元，原業主2019年以586萬元一手購入，單位7年貶值121萬元或20.6%。

領展全球徵聘CEO 宋俊彥黃國祥暫領導團隊

【大公報訊】領展（00823）公布首席投資總裁宋俊彥、首席財務總裁黃國祥組成臨時領導團隊，而領展正全球徵聘新CEO，預期整個徵聘及任命程序將嚴謹且需時推展。

領展較早前宣布委任集團首席投資總裁宋俊彥為執行董事，該安排已於2026年1月1日生效。宋俊彥將與執行董事兼集團首席財務總裁黃國祥共同組成臨時領導架構，直至新任集團行政總裁獲委任前，向領展董事會主席歐敦勤

及主席委員會匯報。

據了解，宋俊彥將繼續專注於投資業務及第三方資本合作，黃國祥則負責領導所有企業職能，包括財務、法務、資訊科技、人力資源及投資者關係。此外，目前領展董事會正與國際獵頭公司合作，就新任集團行政總裁一職開展全球徵聘程序。另歐敦勤將繼續積極參與集團事務，並同意根據新安排下於今年1月1日起至明年5月底期間，以領展獨立非執行主席的身份投放更多時間。