

二手樓市升溫 買家高價搶盤成風

元朗周末交投飆十倍 將軍澳廣場賣貴估值10%

氣氛熾熱

受惠於購買力回流，甫踏入2026年，多區二手交投強勢反彈，備受上車客歡迎的元朗區，在過去周末錄得11宗二手買賣，按周飆升10倍；將軍澳成交量亦按周增加逾1.8倍。

買家憂遲買會貴，不惜以高於估價入市，其中將軍澳廣場有兩房單位以高於估價近一成沽出，元朗上車盤朗怡居造價亦高於估價逾8%。

大公報記者 林惠芳



本月高估價二手買賣

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	銀行網上估價 (萬元)	高估價 (%)
將軍澳廣場7座低層7樓A室	417	640.0	15348	585	9.4
將軍澳峻峯6座中層F室	503	578.0	11491	557	3.8
將軍澳嘉悅1座高層H室	461	735.0	15944	717	2.5
元朗朗怡居1座高層B室	531	574.0	10810	531	8.1
屯門悅湖山莊4座極低層B室	592	433.8	7328	425	2.1

將軍澳區於剛過去的周六日共錄超過20宗二手買賣，將軍澳廣場有兩房單位本月以640萬元賣出。

業界人士分析，踏入新一年，港股持續造好，加上外來人才政策為住屋帶來需求，本港物業直接受惠，隨着假期氣氛陸續消散，預料二手交投將持續加快。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區於過去周末（1月3日及4日）共錄11宗二手買賣，對比2025年12月最後一個周末（12月27日及28日）只有1宗，按周大增10宗，因基數較低，所以增幅達10倍。

Grand YOHO 零議價 907萬易手

王勤學續說，部分業主及準買家已經外遊回港，帶動樓市交投量，Grand YOHO於周末期間連錄3宗佔最多，包括9座高層B室兩房單位，實用面積592方呎，叫價907萬元，獲用家零議價承接，實用呎價15321元，原業主持貨逾5年，賬面蝕55.8萬元。

買家入市信心強，過去周末不乏高估價成交，包括朗怡居1座高層B室兩房單位，實用面積531方呎，原業主叫價588萬元，略減14萬元，即以574萬元沽出，實用呎價10810元，較大型銀行網上估價531萬元高出43萬元或8.1%。元朗區1月暫錄約18宗二手買賣，較上月同期增加11%。

將軍澳於2026年首個周末成交量亦倍升，美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳區於2025年最後一個周末只錄7宗二手買賣，隨着市民外遊回港，樓市買賣活動恢復正常，剛過去的周六日，全區共錄得超過20宗二手買賣，按周反彈逾1.8倍。

值得注意的是，該區不少上車盤以高於估價成交，例如將軍澳廣場7座低層A室兩房單位，實用面積417方呎，本月以640萬元賣出，實用呎價15348元，參考大型銀行網上估價系統，單位最新估價僅585萬元，意味成交價較估價高出55萬元或9.4%。

悅湖山莊 434萬沽 高估值2%

二手居屋亦錄高市價成交，美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門悅湖山莊4座極低層B室，實用面積592方呎，連地價以433.8萬元沽出，實用呎價7328元，比銀行估價高逾2%，惟原業主於2019年以543萬元連地價購入，賬面仍蝕109.2萬或20.1%。據了解，過去周末屯門區錄約10宗二手買賣，與對上一個周末相若。

摸頂入市的豪宅業主亦趁機止蝕，市場人士透過，黃竹坑晉環1A座高層G室，實用面積840方呎，屬三房戶型，登記以2330萬元易手，實用呎價27738元，原業主2021年高位以3189.2萬元向發展商購入，單位期內大幅貶值26.9%。

樓宇買賣登記9010宗 20個月最旺

成交增加

樓市暢旺，加上兩大居屋新盤粉嶺聚然及觀塘峻峯共錄逾1000宗買賣登記，帶動2025年12月整體樓宇買賣登記突破9000宗，創20個月新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，據土地註冊處最新數據，2025年12月全港共錄9010宗樓宇買賣登記，較11月的7152宗上升26%，除連續10個月在逾6000宗之上的高位外，更一舉突破9000宗，創20個月新高；月內整體物業登記總值亦上升13%，錄675.65億元，同創20個月最多。

綜觀各類型物業，當中一手私宅買賣登記錄1690宗，按月微跌5%，連跌2個月並創7個月低位；買賣總值也減少11%至203.73億元。期內一手私宅登記量最多的三個新盤依次為油塘柏景峰（166宗）、啟德海灣1期（146宗）及啟德天璽·天2期（139宗）。

二手私宅登記3787宗 四連升

上月二手私宅買賣登記錄3787宗，按月再升11%，連升4個月及創20個月新高之外，更連續9個月高踞在逾3000宗水平；月內登記總值增加9%至298億元，為20個月最多。

非住宅市場上月表現凌厲，主要來自車位及店舖登記量大增的貢獻，前者漲逾四成，後者也大增逾三成。12月份整體工商舖及其他買賣登記量按月大增30%，錄得1182宗；登記金額錄84.93億元，按月大增57%，主因有兩宗大額商廈登記所帶動。

陳海潮表示，上月在資助房屋登記量急增之下，帶動整體樓宇買賣登記量上升，雖然本月或受傳統淡季影響，不過，相信在農曆新年前料有一波小陽春，隨後登記量可望重踏升軌。



▲2025年12月二手私宅買賣登記錄3787宗，創20個月新高。

美聯樓價指數連升六周

信心十足

本港樓價持續造好，「美聯樓價指數」連升6個星期，踏入2026年最新報134.82點，按周上升0.08%，並繼續創19個月新高。

該行表示，最新樓價指數對比4星期前上升0.94%，對比2025年低位更大幅反彈6.76%。美聯物業分析師岑頌謙指出，雖然聖誕長假期不少市民外遊，惟樓市旺勢未減，氣氛持續向好，二手成交量保持暢旺，增強業主信心，令減價盤減少，信心指數上升。反映業主放盤態度的「美聯信心指數」最新報77.8點，按周上升4.1%。

若按三區劃分，樓價按周呈個別發展，港島樓價指數按周上升0.41%，九龍樓價指數按周漲0.61%，惟新界樓價指數按周下跌0.45%。

靜修里11號豪宅放售 意向價3.2億

【大公報訊】本港金融市場暢旺，帶動樓市恢復活力，豪宅市場尤受富豪追捧。由本港廠家持有的春坎角靜修里11號豪宅，現再度連租約及現狀形式放售，意向價較年前多前上調逾14%至3.2億元。

第一太平戴維斯投資部助理董事譚潤傑表示，近期一手豪宅市場轉趨熾熱，例如太古地產（01972）早前以22億元售出南區深水灣道6號兩幢獨立屋，呎價14.7萬元。今次由廠家放售的靜修里11號豪宅，若以意向價及可重建

樓面約8625方呎計，每呎樓面地價約3.71萬元，買家可作收租、改裝或重建用途。

涉兩幢住宅 提供6個單位

資料顯示，靜修里11號地盤面積約1.15萬方呎，業主於2007年斥資約1.32億元購入該地皮後重建，現為2幢3層高住宅，提供6個單位及13個車位，總實用面積7412方呎，於2016年落成。業主曾在2024年底推出售，當時意向價約2.8億元，現隨樓市回暖而提升

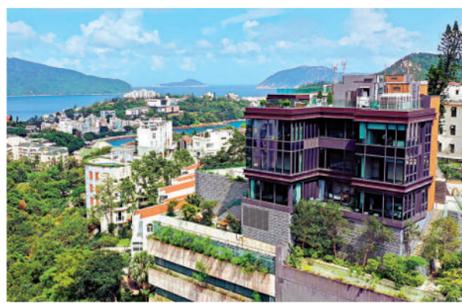
放售價。

天御推5577呎全層四房招標

一手市場方面，由恒基地產（00012）及新世界（00017）合作發展的西半山分層豪宅天御，去年9月推售至今已售逾20個單位，每個成交價均逾億元。發展商上載新銷售安排，推出1座39樓全層大宅連雙車位於本周五起招標出售，截標日期為1月30日，單位實用面積5577方呎，為四房四套間隔，連溫室及家庭廳設計。

香港興業（00480）亦安排大嶼山愉景灣意峰8幢洋房於本周五起招標出售，除6號洋房的實用面積為2171方呎外，其餘7幢洋房實用面積均為2023方呎。

另外，信和置業（00083）等現樓銷售的將軍澳凱柏峰，昨日售出15個單位，套現逾1.34億元，包括1A座62樓頂層A室三房連天台單位，實用面積897方呎，連759方呎天台及212方呎平台，成交價1850萬元，呎價逾2.06萬元，呎價創現樓後新高。該盤已累售逾1800個單位，套現約138億元。



▲靜修里11號豪宅現為2幢3層高住宅，提供6伙。

接管人標售油麻地商場 市值減半至3億

【大公報訊】原由鄧成波家族持有的油麻地彌敦道525至543A號部分地下至3樓基座商場，現由接管人委託代理將以現狀連租約及部分交吉形式公開招標出售，截標日期為3月6日，市場估值只約3億元。

原由鄧成波家族持有

負責招標的高力指出，該物業位處彌敦道大單邊，總建築面積約5.92萬方呎，地下商舖部分佔逾4000方呎。鄧成波家族早年購入後全面翻新，包括地下加設扶手電梯、3架獨立升降機及獨立大堂，便利顧客出入；1樓增設扶手電梯連接升降機大堂，提升人流；物業亦擁獨立機房設備，及1樓至3樓的外牆使用權，外牆廣告位闊逾300呎，適合各行各業。

高力資本市場及投資服務部助理經理朱子鑑表示，物業現估值約3億元，即呎價約5000元。物業地下商舖已有多个準租客洽商，2至3樓則已租出。若商場樓面全數租出，回報率料逾6.5厘。資料顯示，鄧成波家族早年曾炒賣該商場舖位

獲利，及後在2014年斥資8.38億元購入該商場，翻新後曾於2023年初叫價約7.2億元放售，現市值卻回落至約3億元，即已大貶約58%。目前2至3樓租客為一家水療中心。

另外，利嘉閣工商舖聯席董事葉斐明表示，荃灣德士古道204至210號和富大廈全層單位推出租售同放，建築面積約2萬方呎，業主意向售價約4680萬元，呎價約2340元；意向月租約18萬元，呎租僅9元。



▲油麻地彌敦道525至543A號部分地下至3樓基座商場招標出售，總建築面積約5.92萬方呎。

申請新酒牌公告 品尖

現特通告：戴仲言其地址為九龍尖沙咀天文臺道8號5樓501室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀天文臺道8號5樓501室 品尖的新酒牌。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：2026年1月6日

申請新酒牌公告 NOIR GALLERY

現特通告：PASCUA, Barry M.其地址為香港中環已連拿利1號華昌大廈地下1號舖，現向酒牌局申請位於香港中環已連拿利1號華昌大廈地下1號舖 NOIR GALLERY 的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月6日

關於韋子用WEI YUE YUNG遺囑的查詢

現特公告：已故人士 韋子用（男，香港身份證號碼：A162988(G)），於2025年11月13日離世。如任何人士曾為前述韋子用立下遺囑或存有韋子用的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於以下日期起1個月內，聯絡及知會李偉斌律師行，地址：香港中環德輔道中19號環球大廈22樓，聯絡人：檔案編號LFY/12486的負責律師，電話：22180900。

日期：2026年1月6日

申請酒牌轉讓及續期公告 新東記大排檔

現特通告：李芳雁其地址為香港大嶼山東涌埔尾路馬灣村3約2473地段地下，現向酒牌局申請位於香港大嶼山東涌埔尾路馬灣村3約2473地段地下新東記大排檔的酒牌轉讓給彭偉忠其地址為香港大嶼山東涌埔尾路馬灣村3約2473地段地下及續牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月6日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE NEW TUNG KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that LI FONG-ngan of G/F, DD 3 Lot 2473, Ma Wan Village, Pa Mei Rd., Tung Chung, Lantau Island, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of NEW TUNG KEE RESTAURANT situated at G/F, DD 3 Lot 2473, Ma Wan Village, Pa Mei Rd., Tung Chung, Lantau Island, H.K. to PANG, Wai Chung of G/F, DD 3 Lot 2473, Ma Wan Village, Pa Mei Rd., Tung Chung, Lantau Island, H.K.. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 6 January, 2026

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE JACKY KITCHEN

Notice is hereby given that HUI WAI CHUN of G/F, 210C PO SAM PAI VILLAGE, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JACKY KITCHEN situated at G/F, 210C PO SAM PAI VILLAGE, TAI PO, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 6 January, 2026

申請酒牌續期公告 壹軒小廚

現特通告：許偉俊其地址為新界大埔布心排村210C地下，現向酒牌局申請位於新界大埔布心排村210C地下壹軒小廚的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月6日

申請酒牌續期公告 東京の味

現特通告：馬小玲其地址為九龍東京街31號恒邦商業大廈地下3號舖及1樓，現向酒牌局申請位於九龍東京街31號恒邦商業大廈地下3號舖及1樓東京の味の酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月6日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TOYKO TASTE

Notice is hereby given that MA SIU LING of SHOP 3, G/F & 1/F, HANG PONT COMMERCIAL BUILDING, NO. 31 TONKIN STREET, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TOYKO TASTE situated at SHOP 3, G/F & 1/F, HANG PONT COMMERCIAL BUILDING, NO. 31 TONKIN STREET, 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 6-1-2026