

二手樓價連升兩周 登一年半高位

分析：市況向好買家加快入市 料升勢未完

穩步上揚

樓市氣氛回暖，準買家入市信心轉強，帶動二手樓價升勢，反映本港大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報145.67點，連升2周共漲1.47%，攀上逾1年半高位。業界分析，本港息口見頂，有利樓價穩步上升，CCL將向上挑戰147點目標，目前只差不足1%。

大公報記者 林蕙芳

本周CCL指數具體反映2025年12月15日至21日市況，即滙豐延長定息按揭計劃申請期至2026年4月30日當周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，銀行的定息按揭計劃利率低於市場H按封頂息，為樓市帶來正面信號，推動CCL單周再升1.08%，連升2周共1.47%，指數創2024年5月中以後新高。楊明儀分析，由於本港銀行最優惠利率已回復至歷史低位，息口見頂，樓市氣氛回暖，吸引買家入市，有利樓價穩步上升，料CCL繼續向上挑戰147點目標。

港島追落後 再升1.11%

綜觀八大指數，本周四區樓價齊升，其中以九龍二手指數表現最優，最新報147.33點，按周升1.8%，連升2周共2.57%，創2023年11月中後逾2年高位。新界西二手指數結束2周連跌，按周反彈1.13%，最新報134.23點。港島二手指數追落後，按周再升1.11%，連升2周共1.66%。至於新界東二手指數報160.19點，按周升0.99%，創2024年1月中以後新高。

上車客加快入市，中小型單位樓價指數報145.98點，按周升1.29%，連升2周共1.7%，創逾1年半新高。大型單位指數報144.05點，按周微跌0.03%。

個別名人趁樓價反彈止賺，薄扶林貝沙灣4期南灣第6座低層C室3房

單位，實用面積1296方呎，登記以3380萬元易手，實用呎價26080元，原業主為百老滙電器家族「太子女」李惠貞相關人士，按其2005年一手買入價1696萬元計算，持貨約20年，賬面大賺1684萬元，賺幅近1倍。

周末預約睇樓量增3.9%

踏入2026年，由於本港股、樓雙造好，加上節日氣氛漸散，代理統計的二手睇樓活動全線報升。當中，中原地產統計的十大屋苑周末預約睇樓量錄得413組，按周升1.5%；美聯物業統計的15個指標屋苑本周末預約睇樓量錄得約476組，按周增加3.9%；至於利嘉閣地產研究部數據估算的全港50個指標屋苑，本周末共錄1260組客戶預約睇樓，按周微升0.4%。

中原地產亞太區副主席兼任住宅部總裁陳永傑表示，假期過後，睇樓活動逐步回復正常，加上近期大市氣氛向好，買家入市信心提升，買家趁周末積極四出睇樓比較，雖然近期市場焦點傾向一手，二手暫時放慢，但預期旺市會延至農曆新年，「小陽春」已現雛形，樓市有望價量齊升。

美聯物業高級董事布少明表示，本周末西沙新盤SIERRA SEA 2A期首輪開售，成為新盤票王，反映市場購買力持續釋放，預計銷售反應熱烈，進一步提振整體樓市氣氛，帶動二手市場受惠，料樓市交投及樓價將持續向好。



▲去年開售的西沙 SIERRA SEA 第1期
再錄短炒獲利。

SIERRA SEA已知二手短炒成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	買入價(萬元)	賺幅(%)
第1B期1座中層F室	444	568	488.13	16.4
第1B期3座中低層J室	302	400	354.36	12.9
第1B期3座高層A室	523	716	624.07	14.7
第1A(2)期3座低層G室	302	408	334.22	22.1
第1A(2)期3座中層J室	461	600	526.68	13.9
第1A(2)期5座中層J室	464	600	524.04	14.5

西沙盤首期一房 8個月升值22%

【大公報訊】新地（00016）發展的西沙SIERRA SEA第2A期累收逾4.2萬票，平均每197人爭1伙，個別買家轉投二手市場尋寶，已入伙的第1期隨即炒起，單日連錄3宗二手買賣，其中低層1房單位以408萬易手，約8個月炒貴22%，為項目已知6宗二手買賣中賺幅最高。

世紀21奇豐區域經理莊端生透露，SIERRA SEA第1A(2)期連錄3宗二手買賣，其中第3座低層G室1房單位，實用面積302方呎，原業主去年5月以334.22萬向發展商一手買入，最近放盤叫價420萬元，本月減

至408萬元沽出，實用呎價13510元，持貨8個月賬面速賺73.78萬元，賺幅22.1%。

已知6宗二手買賣 全數獲利

至於另外錄得的2宗二手買賣，分別是3座中層J室2房單位，實用面積461方呎，成交價600萬元，實用呎價13015元，原業主持貨約8個月，賬面賺73.32萬或13.9%；另5座中層J室2房單位，實用面積464方呎，以600萬元沽出，實用呎價12931元，約8個月炒貴75.96萬或14.5%。

翻查資料，SIERRA SEA第1B期

上月率先錄得3宗二手買賣，連同第1A(2)期上述3宗交易，項目至今已知二手買賣共6宗，全數獲利離場，賺幅約12.9%至22.1%。

嘉峯匯14個月漲價20%

此外，啟德嘉峯匯都會城邸2座3樓中層F室，實用面積718方呎，新近以1628萬元易手，實用呎價22674元，原業主於2024年11月向一手業主以1350萬元蝕讓價購入，當時單位造價比2020年貶值24.5%，現持貨僅約14個月轉售，賬面獲利278萬元，賺幅達20.6%。

滙豐上調按揭現金回贈吸客

【大公報訊】市傳滙豐銀行近日將新盤樓按最高回贈，由原來約0.7%上調至1%，大幅拉近與中小型銀行的優惠差距。業界分析指出，預期美國今年繼續減息，港元拆息或將跟隨回落，銀行有空間增加優惠，加上本港樓價觸底反彈，銀行對住宅按揭的態度將更加積極，按揭回贈有機會突破1.5%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，去年年底已有中小型銀行調升個別屋苑的按揭現金回贈至1%，加上現時樓價觸底反彈，本港市民的置業信心亦顯著回升，各大銀行對住宅按揭的態度將更加積極，並會繼續推出多元化的按揭計劃及相關優惠吸客。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，中小型銀行的回贈仍然較高，但大型銀行加回贈之後，兩者的差距已經收窄，中小型銀行亦需要作出回應，以保持市場的佔比，預料去到年中，按揭回贈有機會突破1.5%，接近2023年年尾的水平。雖然今次大型銀行加回贈至

1%，惟需要符合不少條件，包括貸款額要不少於1000萬元、需設立理財戶口，以及只限一手物業等，不過這些限制未來都有機會放寬。

資金成本降 優惠有空間加碼

中原按揭董事總經理王美鳳分析指，過往例如在2023年銀行之按揭現金回贈高位曾達2%至3%，現時銀行回贈水平普遍介乎0.3%至高達1%，與高位水平仍有距離，故此當銀行樓按積極性增加時仍有上調空間。未來按揭回贈走勢將取決於銀行樓按競爭情況及資金成本變化，美息年內進一步下跌有利港元拆息逐步回落，拆息下跌意味銀行資金成本下降，便有利銀行將有較大空間增加按揭優惠。

王美鳳又謂，目前大銀行對於突破1%回贈仍顯克制，後續需視乎市場競爭情況，若市場上有銀行率先進一步提高回贈以加強競爭力，預料屆時亦會推動有銀行跟隨，令整體現金回贈水平進一步上調。

內地客買港樓 去年價量齊創新高

【大公報訊】美聯綜合土地註冊處資料統計，按已知買家姓名作分析，2025年內地買家（以買家姓名的英文拼音鑒別）於本港一二手住宅市場的註冊量共錄13906宗，較2024年12190宗增加約14.1%；涉及金額高達約1379億元，並錄3.8%升幅，即宗數與金額同創有紀錄以來新高。

展望2026年，美聯物業分析師岑謙謙指出，隨着多項利好樓市因素持續發揮效應，加上內地專才及高淨值人士視香港為資產配置、自住與子女留學的

重要據點，預期內地買家註冊宗數及金額有望再創新高。

近半選買新樓 鍾情超豪宅

資料顯示，內地買家尤其傾向選購新盤物業，去年13906宗住宅註冊個案中，一手物業錄6495宗，即佔約46.7%。同時間，涉及金額1379億元中，一手約佔795億元，比率高達57.7%，反映近半內地買家選購新盤。

另外，豪宅與超豪宅獲內地買家青睞。按物業金額計算，逾5000萬元一

手私宅註冊個案中，內地買家佔約69.7%；逾2000萬至5000萬元一手私宅的個人買家中，內地買家亦佔約64.3%；至於逾1000萬至2000萬元亦佔約57.3%。至於1000萬元或以下物業，內地買家佔不足三成（29.3%）。

按地區分布，近年供應最多的啟德區排首位，註冊金額錄約184億元，並較排第二的黃竹坑／深灣區（97.2億元）多出九成，而第三至五位分別為中西區（62.8億元）、何文田／京士柏區（53.3億元）及北角區（38.2億元）。

億元豪宅單日三宗交投 涉逾6.2億

【大公報訊】一手豪宅續受追捧，單日錄3單億元大刀，涉及金額逾6.24億元。英皇地產夥中渝置地（01224）及資本策略（00497）合資的港島南壽臣山15號，剛沽出2座洋房，總成交價逾5.1億元。新世界（00017）夥拍帝國集團、資本策略及麗新發展（00488）的黃竹坑漱晨，剛以逾60263及60264元沽出1伙4房戶，創港島南岸標準分層單

分別為9號及10號屋，同屬5套房連雙車位的獨立洋房，實用面積分別3727及4853方呎，各自附設1048及1848方呎花園、816及1121方呎天台，另備專屬電梯及恆溫游泳池等設施，成交價分別逾2.246億元及逾2.924億元，呎價60263及60264元。

投資者1.45億掃文曜8伙

另邊廂，新世界等發展的黃竹坑漱晨，同錄得億元成交。單位為第1A座39樓P2單位，實用面積1706方呎，屬4房雙套連工人房連洗手間設計，設私人升降機前廳，連1個車位售1.07748億元，呎價63158元，雙雙破項目新高，同時創港島南岸標準分層單

位歷史新高。漱晨系列累售716伙，套現近124億元。

建灝旗下九龍城文曜，剛獲一名企業家斥資逾1.45億元購入8伙單位及4個車位，實用面積650至904方呎，成交價由約1272萬至2131萬元，呎價19573至23572元。其中29樓C室3房戶，實用面積904方呎，作價2131萬元成交，呎價23572元，而部分單位及車位均連租約一併出售。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，公司牽頭發展的啟德天灝售出1座3樓B室，實用面積1258方呎，成交價4460萬元，呎價35453元。全盤累售232伙，合共套現逾97億元。

申請新酒牌公告

圍村小炒

現特通告：許麗儀其地址為新界元朗紅棗田八號地下，現向酒牌局申請位於新界元朗紅棗田八號地下圍村小炒的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街4號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年1月10日

申請新酒牌公告

ZONG ZAP THAI FOOD

現特通告：DASIN, Dutsadee其地址為香港灣仔皇后大道東137號聲浩樓地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔皇后大道東137號聲浩樓地下ZONG ZAP THAI FOOD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字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年1月10日

申請新酒牌公告

薩莉亞意式餐廳

現特通告：余靜汝其地址為新界元朗良德街9號形點I地下102鋪，現向酒牌局申請位於新界元朗良德街9號形點I地G008鋪。薩莉亞意式餐廳的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年1月10日

申請新酒牌公告

阿叔燒烤

現特通告：盧冠偉其地址為九龍紅磡寶其利街18號必嘉坊地下G801及G808號鋪，現向酒牌局申請位於九龍紅磡寶其利街18號必嘉坊地下G801及G808號鋪。阿叔燒烤的新酒牌。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323號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年1月10日

申請新酒牌公告

潮粥燒螺店

現特通告：李雪其地址為香港銅鑼灣耀華街38號3樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣耀華街38號3樓潮粥燒螺店的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年1月10日

申請新酒牌公告

EBAUCHE

現特通告：歐浩然其地址為香港銅