

凱旋門呎價重上6萬 創逾4年高

四房7800萬易手 較年半前樓上單位賣貴44%

有價有市 樓價重拾升軌，豪宅新盤屢獲富豪一擲千金掃貨，連帶二手豪宅也氣勢回勇，被喻為內地客「朝聖地」的九龍站凱旋門，一伙標準四房單位剛以7800萬元易手，實用呎價重上6萬元，返回2021年樓市高峰水平，創屋苑標準分層單位逾4年呎價新高，甚至比樓上單位2024年6月的成交價貴逾2400萬元，升幅達44%。

大公報記者 林惠芳

地產代理透露，凱旋門剛錄超高價成交，單位屬1A座朝日閣高層A室，實用面積1291方呎，新近連一個車位以7800萬元成交，實用呎價達60418元，撇除內部轉讓個案，今次成交的呎價為該屋苑2021年11月後逾4年新高，原業主2005年以2909萬元一手買入，持貨逾20年，賬面大賺4891萬，單位升值1.68倍。

翻查資料，凱旋門對上一宗呎價最貴的標準分層單位成交，為1座摩天閣中層A室，實用面積2009方呎，於2021年11月樓市巔峰期以1.568億元易手，實用呎價78049元。

值得留意，位於今次成交單位高兩層的朝日閣高層A室，面積及座向一樣，於2024年6月僅以5389萬元連車位易手，相隔逾1年半，今次成交單位低兩層，造價卻貴2411萬元，樓價急彈44.7%，可見豪宅物業受惠於內地資金湧入，造價正在急速追落後。

備受內地客青睞的南昌站匯璽及啟德天璽，天同樣受惠，其中匯璽蟹貨更鬆綁返家鄉，消息人士透露，匯璽2A期1B座高層F室1房單位，實用面積350方呎，日前以780萬沽出，實用呎

價22286元，一手原業主於2017年3月以708.86萬元高價購入，經歷樓市低潮未有蝕讓，現賬面倒賺71.14萬或10%。

天璽·天連錄3宗短炒獲利

天璽，天錄得本月第三宗短炒獲利，涉及第1期5座中高層B3室，實用面積296方呎，成交價738萬元，實用呎價24932元，一手原業主於2024年10月底以648.28萬元入市，賬面賺89.72萬元，單位期內炒貴13.8%。

此外，將軍澳中心2期10座中層D室2房單位，實用面積384方呎，原業主於2024年10月以523萬元買入，剛以650萬轉手，實用呎價16927元，持貨15個月，賬面獲利127萬元，樓價炒高達24.3%。

去年短炒獲利成交增3.1倍

事實上，樓市回暖，短線轉售賬面獲利個案顯著攀升，美聯物業分析師岑頌謙指出，2025年持貨年期1年或以下轉售並錄賬面獲利個案共有492宗，較2024年120宗增加約3.1倍，比2023年僅14宗更大增約34倍。



最新二手矚目成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	備註
九龍站凱旋門1A座朝日閣高層A室連車位	1291	7800萬	60418	比樓上單位一年半前成交價貴44%
南昌站匯璽2A期1B座高層F室	350	780萬	22286	一手原業主2017年高價入市，賬面仍賺10%
啟德天璽·天1期5座中高層B3室	296	738萬	24932	一手原業主持貨15個月速賺89.72萬
將軍澳中心2期10座中層D室	384	650萬	16927	原業主持貨15個月，樓價炒高24.3%

◀九龍站凱旋門分層標準單位呎價重上6萬元，創逾4年新高。

西沙盤三輪218伙沽清 吸金逾13億

【大公報訊】新地(00016)西沙SIERRA SEA 2A期，昨日第三輪推售218伙又告沽清，吸金逾13.54億，延續系列「9連清」紀錄。向隅客眾多，發展商安排2B期前晚漏夜上樓書，緊接今日開價下周接力出擊。

SIERRA SEA 2A期昨日第三輪推售218伙，分A及B兩組揀樓。排隊人龍又在售樓處打蛇餅。市場消息指，可買3至4伙的A組共分48伙，有6組客買入4伙，最大手涉資約2500萬元。輪到戲肉的B1組，共逾110拾客報到，相對該

組納入的180個籌號，出席率高達61%。直至傍晚近6時，全數218伙再次搶購一空。

該期數月內進行三輪銷售均即日沽清，連同招標單位12日內共售703伙，佔總數727伙近97%，套現逾43.41億元。計及系列首兩期，9輪價單銷售均即日搶購一空，累積售逾2200個單位，吸金額達逾123億元。

2B期上樓書涉775伙

項目銷情理想，項目第2B期樓書於前

晚上架，提供775伙，實用面積378至817方呎。同系啟德天璽，海連沽2伙，單日套現逾1.09億元。項目以現樓推售以來，一周累售共8伙，套現逾4.26億元。

此外，TKS Limited旗下紅磡悅麓暫收過百組客戶表達興趣，約25%為大手或有意購買全層，市場反應理想，遂加推2號價單涉32伙，實用面積166至304方呎，折實349.93萬至659.55萬元，折實呎價17238至25688元，折實平均呎價21793元，較本月16日公布首批18999元，6日賣貴近15%。

杏花邨本月10宗買賣 9宗「無睇樓」扑槌

【大公報訊】樓市急速轉勢，二手交吉匙盤買少見少，「無睇樓」的單位亦獲市場承接，柴灣杏花邨本月暫錄得的10宗買賣成交，多達9宗屬於「無睇樓」入市個案。

中原地產區域營業經理鄭俊輝表示，屋苑交吉匙盤買少見少，帶動「無睇樓」成交增加，杏花邨本月暫錄得10宗成交，

當中有9宗屬未有睇樓情況下入市。

鄭俊輝表示，最新成交為杏花邨28座低層3室，實用面積499方呎，屬「下杏」兩房則王，因現有租客未能安排睇樓，最終以645萬元易手，實用呎價12926元。據悉，新買家為外籍人士，擔心後市回升，故未睇樓即拍板入市。

拍賣場吸引買家「執平貨」，黃開基拍賣行及忠誠拍賣行昨日分別舉行物業拍賣會，合共沽出9項物業。其中，黃開基拍賣行推出40項物業共沽出7項，包括啟德維港1號2A座中層E室1房銀主盤。忠誠拍賣行同日推出15項物業並沽出2項銀主單位，包括北角楓林花園1期地下雙號車位。

責任編輯：許偉生 美術編輯：湯燦輝

特刊



葵青區Youth Connect共融日 青年主導 各界攜手推動社區共融

葵青民政事務處、葵青區青年發展及公民教育委員會（下稱「委員會」）於日前在棉紡會中學主辦「葵青區Youth Connect共融日」。活動以「青年主導、共建共融」為主題，為「青年節@HK」系列的亮點活動之一。

民政事務總署署長杜潔麗致辭表示：「共融並非口號，而是每天多聽一句、多走一步的實踐。」她強調，政府持續透過少數族裔支援服務中心、少數族裔關愛隊及傳譯及翻譯服務中心等政策，建設關愛共融的社會。她續指，青少年是將不同文化板塊連結起來的「拼圖人」，希望他們將今日所見所感帶回校園、職場及社區，持續實踐尊重與互助，攜手建設一個「因多元而更精彩、因共融而更溫暖」的香港。

是次活動突破傳統框架，由葵青區華裔與少數族裔青年組成的「青年共創小組」參與構思、設計及執行，將共融理念轉化為舞台節目、互動體驗及展覽內容。現場匯聚逾400名區內師生及居民，並有超過26間區內中小學、青少年服務機構及團體參與，合共帶來逾20項舞台演出及19個互動攤位，推動社區跨文化交流。

此次活動還邀得葵青民政事務專員梁榮龍、中央政府駐港聯絡辦新界工作部副處長黃權乾、委員會主席暨葵青區中學校長會主席黃定康、葵青警區指揮官黃宏業、葵青區青年社區建設委員會主席馬家駿、葵涌區小學校長會主席吳永雄、青衣區小學校長會主席沈聯華，以及委員會副主席陳俊光擔任主禮嘉賓，聯同立法會議員郭芙蓉、青年發展委員會委員林卓妍，以及過百名地區賢達、少數族裔領袖、校長及機構代表親臨支持。在啟動禮上，大會向主禮嘉賓致贈象徵多元共融的拼圖，並由嘉賓共同拼出活動標誌及主題，寓意社區各界攜手共建和諧共融的葵青區。



▲主禮嘉賓與青年代表合照留念。

愛心全達慈善基金第十八屆董事局就職 黃業坤膺主席 張文慧膺會長

愛心全達慈善基金第十八屆董事局就職典禮日前在龍堡國際酒店胡應湘宴會廳順利舉行，黃業坤和張文慧分別擔任主席和會長。活動邀得政務司司長陳國基透過視頻致辭，立法會主席李慧琼、勞工及福利局局長孫玉菡、中央政府駐港聯絡辦九龍工作部部長祝小東、民政及青年事務局副局長梁宏正、民政事務總署署長杜潔麗出席並擔任主禮，向新一屆董事局首長頒發選任證書。

陳國基透過視頻致辭表示，基金會過去一年舉辦了多場愛國主義教育活動和國安問答比賽，愛國愛港旗幟鮮明，一直支持特區政府依法施政，多年來積極參與社會服務，貢獻良多。他提到，基金會自2008年成立以來，始終秉持關懷弱勢社群、宣揚關懷理念的初心，積極投身社會慈善公益事業，工作惠及眾多長者、青少年及基層家庭，為香港社會的和諧穩定注入溫暖的力量。

孫玉菡表示，愛心全達用實際的行動實踐良政善治，讓市民感到一份摸得到、感受得到的愛心。愛心全達用靈活多變、深入社區的優勢幫政府一齊令廣大市民感受到關懷，以及傳遞的正面力量。展望未來，期望在堅實基礎上更進一步，特別是擦亮招牌活動，例如送贈愛心鞋鞋。

李慧琼表示，基金會一直以來在政府和社會層面都得到了廣泛的肯定，希望大家繼續以實際行動支持基金會。基金會主席黃業坤表示，感謝民政事務總署大力的贊助和地區團體的支持，過去一年舉辦了豐富的會務活動。展望未來，基金會將恪守初心使命，同時因應社會變化和市民



▲賓主合影留念。

需求，積極讓每一顆善心發揮最大的效能，精準惠及有需要的社群，傳遞溫暖，促進社會共融進步。基金會會長張文慧致謝辭表示，未來會更積極與政府、企業、社福和學術機構攜手合作，搭建更加廣闊的公益平台，凝聚更多社會資本共同應對挑戰，讓每份資源創造更大的社會價值。

活動還邀得基金會創會會長潘陳愛菁，副主席鄭偉康，執行委員會主席潘伯傑、林鄧愛蕙，秘書長姚逸華，董事黃迪華、鄧朱錦韶、陳禮善、黃庭暖、龔雅璇、林以律、潘穎欣、姚逸明，名譽董事關淑敏、趙彤、劉林美芳，民政及青年事務局副秘書長黃昕然，立法會議員姚柏良、鄧銘心、楊永杰、陳凱欣，香港社福界心連心大行動行政總裁溫艾狄，九龍城及油尖旺區福利專員林綺梅，九龍城民政事務專員蔣志豪、黃大仙民政事務專員胡鉅華、深水埗民政事務專員王浩宇、油尖旺民政事務專員李家維、觀塘民政事務專員何立基等嘉賓出席見證。



▲孫玉菡（右）頒發委任狀予黃業坤（左）。



▲孫玉菡（右）頒發委任狀予張文慧（左）。

聚力綠色金融 開創發展新篇 中國人壽（海外）專題講座順利舉辦

日前，中國人壽（海外）於香港舉辦《綠色金融與綠色保險》專題講座暨ESG行動啟動會。活動特邀中國金融學會綠色金融專業委員會主任、北京綠色金融與可持續發展研究院院長、香港綠色金融協會主席兼會長、可持續投資能力建設聯盟（CASI）主席馬駿擔任主講嘉賓，圍繞全球綠色金融發展趨勢、綠色投資機遇與風險管控、保險業在低碳轉型中的角色與創新實踐等重要話題，進行深度解讀與前沿分享。

馬駿結合豐富實務經驗，闡述了金融行業尤其是保險業在引導資本投向綠色領域、支持氣候行動、促進經濟社會可持續轉型方面所承擔的重要責任與獨特價值。

中國人壽（海外）總裁劉月進在表示，推動綠色金融和ESG發展，不僅是響應「新發展理念」國家戰略的必然選擇，也是服務「雙碳」目標與香港特區政策的具體實踐，更是我們踐行企業長遠責任的莊嚴承諾。將持續加大對綠色金融領域的資源投入，積極創新綠色保險產品與服務，優化綠色資產配置，與客戶、合作夥伴及社會各界共同為香港乃至更廣泛區域的綠色金融與可持續發展事業注入動力。

中國人壽（海外）已正式發布公司ESG戰略框架及近期行動方案。該框架緊密結合國家「雙碳」願景、香港特區綠色發展規劃及國際主流ESG準則，明

確了公司在綠色運營、負責任投資、產品服務創新、社區協同及治理提升等多方面的具體目標與實施舉措。

此次活動的成功舉辦，清晰傳達了中國人壽（海外）致力於成為綠色金融與負

責任企業公民典範的願景。在啟動會上，馬駿與中國人壽（海外）管理層共同點亮六顆代表綠色未來的種子，標誌中國人壽（海外）開啟綠色發展新篇章，以實際行動助力建設更綠色、更包容的未來。



▲馬駿與中國人壽（海外）管理層共同點亮六顆代表綠色未來的種子。