

# 銀行估價鬆手 太古城按月漲3.6%領先

## 經絡：樓市升勢全面 下月料見小陽春

### 樓市升浪

踏入2026年，本港樓市升浪延續，二手反價及追價頻現，推動銀行估價節節上漲。《大公報》追蹤的20個指標屋苑單位，多達16個報升，比例達八成，被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城兩房則王單位估值重上900萬元大關，屬逾兩年來首見，按月升幅達3.6%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓市升勢全面，投資者入市增加，小業主收窄議價空間，若二手成交量持續配合，下月農曆新年後出現小陽春，銀行估價勢進一步上揚。

大公報記者 林惠芳

綜觀20個屋苑單位本月最新估價，多達16個較去年12月下旬錄得升幅，其中5個漲幅達3%或以上，涵蓋上車盤以至四房大單位，可見樓市升勢全面。

升幅最多屬太古城天山閣中層E室兩房則王，實用面積582方呎，恒生銀行對該物業上月底的估價為871萬元，最新已升至902萬元，不足一個月調升31萬元，升幅達3.6%，今次估價更屬該單位2023年9月以後，首次重上900萬元大關。

### 新港城三房一個月升值22萬

馬鞍山新港城單位估價升幅亦顯著，單位為H座低層1室，實用面積519方呎，三房間隔，恒生銀行對上址最新估價為687萬元，對比12月



▲樓市升勢全面，上車客、換樓客及投資者紛紛入市，帶動銀行估價變得進取。

底估值665萬元調升22萬元，升幅達3.3%。

去年頻錄損手的一房細單位，在樓市轉勢之下重現曙光，例如將軍澳日出康城晉海1A座中層F室一房戶，實用面積340方呎，最新估價為494萬元，相較上月只有479萬元，不足一個月反彈15萬元或3.1%。

大型單位身價亦隨大市向上，將軍澳日出康城領都2座高層RD室，實用面積975方呎，屬四房套間隔，2025年12月底的估價為1003萬元，本月已上調至1033萬元，單月急升30萬元或3%，估價創2024年4月後新高。

### 兩屋苑逆市跌 嘉湖下挫2%

本月只有兩個屋苑單位估價下調，其中以天水圍嘉湖山莊降幅較大，單位為麗湖居6座中層

C室，實用面積546方呎，最新估價480萬元，比上月回落10萬元或2%。此外，荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室，實用面積561方呎，上月估價為584萬元，本月輕微下調1%至578萬元。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，本港樓市觸底回升信號清晰，市場氣氛正面，今年炒家及投資者入市個案明顯增加，小業主開始收窄議價空間，整體成交價反覆回升，用家憂遲買會貴，出價變得進取，銀行估價愈來愈「鬆手」，帶動整體估值上揚。他認為，在上車客、換樓客及投資者入市助力之下，今次樓市升勢全面，無論米樓或大單位估值均趨升，若二手成交量能夠持續配合，樓價升勢延續，農曆新年後小陽春出現，銀行估價升幅有機會進一步擴大。

## 去年短炒有賺492宗 獲利比率達69%

樓價觸底反彈，二手短炒賬面獲利個案顯著攀升。據代理數字，去年持貨一年或以下轉售並賬面獲利的成交近500宗，按年飆3.1倍，當中賬面獲利比率近七成，意味每10宗短線轉售，就有7宗賬面有賺。

美聯物業分析師岑頌謙表示，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2025年持貨一年或以下轉售並錄賬面獲利個案共492宗，較2024年120宗勁升約3.1倍，比2023年僅14宗更大增約34倍。

### 天璽·天佔27宗 平均進賬164萬

賬面獲利比率亦同步上升，由2023年僅

14.9%，升至2024年的46.5%，去年更高達69.3%，意味去年短線轉售賺多過蝕。

若以屋苑劃分，多個新入伙屋苑成為炒家天堂，以啟德天璽·天短線轉售獲利個案最多，去年共27宗，平均每宗賺價163.7萬元；其次是元朗尚柏，賬面獲利錄16宗，平均每宗賺約20萬元；第三位是屯門NOVO LAND，錄13宗相關個案，平均每宗賬面賺約21萬元。值得留意是，上述3個屋苑的短線轉售獲利個案上手均是一手買入。

傳統屋苑荔枝角美孚新邨、大圍金獅花園、荃灣中心、天水圍嘉湖山莊及大埔翠屏花園亦錄5至10宗短線轉售賬面獲利，其中美孚新邨平均每宗賬面獲利約88.7萬元。

### 去年短炒賬面獲利個案

屋苑	獲利個案（宗）	平均獲利（萬元）
啟德 天璽·天	27	163.7
元朗 尚柏	16	20.0
屯門 NOVO LAND	13	21.0
荔枝角 美孚新邨	10	88.7
洪水橋 滙都	9	27.3
大圍 金獅花園	8	30.5

註：持貨一年或以下轉售

資料來源：美聯物業研究中心

## 投資初哥攻上車盤 沽兩伙賺160萬

住宅炒風持續升溫，昔日大炒家重返市場外，投資初哥也瞄準時機入市，例如一名「90後」男生於兩年內合共動用1299萬元掃入沙田4個細單位，迄今已連沽兩伙，賬面獲利近160萬元。

地產代理表示，一名90後新晉炒家於2024年2月投身炒樓行列，以370萬元買入

沙田中心廣寧大廈高層G室，去年10月以455萬元沽出，持貨約一年半速賺85萬元或23%。本月初他再沽出沙田花園城1期雅芳苑中層B室單位，實用面積286方呎，成交價380萬元，持貨僅3個月賬面賺74萬元或24.2%。據了解，他前後已動用1299萬元買入沙田區4伙上車盤，迄今仍持有兩個，較購入價叫高約一成至三成。

### CCL八大指數按周變化

指數	最新數字（點）	按周變化（%）
CCL	145.54	▲0.63
大型屋苑	146.53	▲0.62
中小型單位	145.46	▲0.55
大型單位	145.91	▲1.06
港島	146.52	▲2.82
九龍	145.93	▲0.73
新界東	155.53	▲0.62
新界西	132.27	▼1.77

備註：1月23最新公布數字

## 樓價升勢加快 CCL月內漲1%

踏入2026年，樓市升勢有轉急趨勢。中原城市領先指數（CCL）上周五最新報145.54點，按周升0.63%，月初至今累積升幅暫約1%。業內人士分析，新盤熱銷，帶動二手成交轉旺，料小陽春提早出現，CCL或有望於農曆新年前突破147點水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL今年暫升0.99%，由於近日新盤銷售理想，銀行亦積極推出按揭優惠，樓市氣氛活躍，二手筍盤快速被消耗，買家開始追價入市，料新春旺市可能提早出現，CCL有望於新春前突破147點水平。

二手豪宅急起直追，大型單位指數報145.91

## 業主頻反價 帝堡城三房搶至逾千萬沽

樓市上揚，買家信心增強，業主反價照追入市。沙田帝堡城有三房大單位最初開價不足1000萬元，最終反價至逾千萬元售，較原先貴3%。

世紀21奇豐物業高級分行經理楊麗娟表示，二手交投增加，帝堡城錄買家追價至逾千萬成交，單位是8座中層B室，實用面積873方呎，屬三房兩廳連主人套房加工人房間隔，外望翠綠山景，業主原叫價為980萬元，最終反價至1008萬元沽出，實用呎價11546元，加幅達2.9%。

馬鞍山大單位亦有用家追價入市，銀湖，天峰5座高層C室三房戶，實用面積1046方呎，原叫價1750萬元，趁市況好轉，原業主反價至1800萬元售出，實用呎價17208元，比最初叫價上調50萬元，加幅2.9%。

### 新婚客加碼爭贏荃威

上車客心態亦積極，例如大圍金獅花園2期G座中層01室，實用面積306方呎，一房戶型，原叫價360萬元，最終反價10萬元，由上車客以370萬元承接，實用呎價12092元。

此外，荃灣荃威花園H座低層4室兩房單位，實用面積533方呎，叫價363萬元，單位放盤僅3日，即吸引兩組準買家爭奪，最終獲新婚上車客加碼搶盤，追價2萬元，以365萬元承接，實用呎價6848元。



▲沙田帝堡城有三房大單位反價約3%沽出。

## 市場暢旺