

樓市回升 上月短炒獲利成交增1.6倍

上車盤跑贏大市 北角2房一年內四度易手累漲47%

鎖定利潤

樓市交投暢旺且升溫，造就短炒獲利頻現，《大公報》綜合代理資訊，上個月已知住宅短線轉手獲利成交96宗，按月飆升逾1.6倍，樓價400萬元內上車盤則成為炒家天堂，其中樓齡38年的北角單幢樓建邦大廈，有2房單位約1年間3度短炒，樓價由「2字頭」炒至突破「4球」，短短約1年炒貴130萬元或47%。

大公報記者 林惠芳



▲北角建邦大廈2房單位，短短約1年累計炒貴130萬或47%。

中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，樓價回升，有上車盤於短時間內接連易手，成交為建邦大廈中高層B室2房單位，實用面積288方呎，享開揚海景，投資者於去年10月以382萬元買入收租，近日有見樓價已有一定升幅，遂沽出鎖定利潤，叫價428萬元，減至405萬元成交，實用呎價14063元，持貨僅約4個月，賬面獲利23萬元或6%。

翻查紀錄，該單位過去一年4度轉手，而3度短炒最初是由投資者於2025年1月以275萬元低撈入市，於3個月後以338萬元轉手，炒貴63萬元或22.9%；物業於同年10月再以382萬元轉售，半年賣貴44萬元或13%；到了最新成交再炒貴23萬元賣出，意味單位約逾1年間已經歷3度短炒，樓價由275萬元炒上405萬元，僅1年升值達47%。

林龍南表示，單位以交吉方式成交，市值月租1.5萬元，按最新成交價405萬元計算，預計租金回報約4.4厘。

入伙盤朗天峰14宗二手全賺

受惠百元印花稅放寬，400萬元以下上車盤被熱搶，不乏細價樓供應的元朗區吸引炒家尋寶，短線買賣急增。據了解，元朗區於1月份共錄174宗二手買賣，當中至少30宗為短線轉售成交，比例約17%。入伙盤朗天峰不乏炒家獲利，上月錄得14宗二手買賣，全數賬面賺錢，最高賺幅是2座低層J室1房單位，實用面積286方呎，成交價378.8萬元，實用呎價13245元，原業主於2025年2月以273.1萬元一手買入，持貨不足1年，賬面賺105.7萬元或38.7%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，樓市已進入上升軌道，元朗區單

計過去周末已錄得23宗二手買賣，為近4年半最旺的周末，重返2021年樓市高峰水平，當中包括5宗持貨不足2年的短線獲利成交，例如Grand YOHO第3座低層C室3房單位，實用面積899方呎，投資者2025年5月以1261.8萬元購入，持貨僅約8個月即以1523.8萬元轉手，賬面獲利262萬元，單位炒貴20.8%。

西沙項目1期最高賺29%

受惠西沙SIERRA SEA第2A及2B期熱銷，已入伙的第1期業主愈賺愈豐厚，世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，SIERRA SEA第1期於1月份共錄約52宗短炒成交，全數賬面獲利，賺幅高見約29%。

樓價升勢蔓延至市區逾千萬物業，代理透露，尖沙咀Grand Austin第2A座高層C室2房單位，實用面積595方呎，上月以1352萬元沽出，實用呎價22723元，投資者2025年3月以1193.8萬元低價購入，當時一手原業主持貨逾10年，賬面虧蝕2%。投資者執平貨後，持貨僅10個月即「甩貨」，現賬面速賺158.2萬元，樓價10個月炒高13.3%。

樓市態勢穩健，傳統藍籌屋苑亦隨大市上漲，港聯置業分區董事方健勝稱，藍田麗港城26座低層F室2房單位，實用面積517方呎，成交價573萬元，實用呎價11083元，原業主於2024年12月以517萬元買入單位，持貨不足14個月，賬面獲利56萬元或10.8%。

美聯物業首席聯席區域經理梁木勇表示，將軍澳日出康城SEASONS PLACE 3A座極高層F室1房單位，實用面積323方呎，以520萬元沽出，實用呎價16099元，原業主持貨尚不足2年，賬賺26萬或5.3%。

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	買入價(元)	賺幅(%)	持貨(約)
西沙 SIERRA SEA 第1A期3座低層F室	443	608.0	474.0	28.3	8個月
荃灣荃錦中心1座低層G室	375	475.0	380.0	25.0	11個月
沙田花園城1期雅芳苑2座中層B室	286	380.0	306.0	24.2	3個月
元朗臻頤低層B6室	325	375.0	308.0	21.7	9個月
元朗 Grand YOHO 第3座低層C室	899	1523.8	1261.8	20.8	8個月
尖沙咀 Grand Austin 第2A座高層C室	595	1352.0	1193.8	13.3	10個月

大公報記者整理



▲西沙 SIERRA SEA 第2A及2B期熱銷，帶挈第1期業主短炒獲利甚豐。

西沙盤218伙周六開賣 均價撲1.3萬

【大公報訊】新地(00016)旗下西沙SIERRA SEA系列銷售段段有力，2B期延續沽清強勢，發展商加推價單5號涉131伙，個別單位加價1%至3.5%，鐵定周六以價單形式壓軸推售218伙，折實平均呎價12830元。

提價約3.5%添食131伙

新地副董事總經理雷霆表示，形容2B期剛過去周日銷情為「清風送爽，極速沽清」，A組及B組仍有海量向隅客。遂於昨日發出5號價單，鐵定周六壓軸推售238伙，包括218伙價及20伙招標，價單部分折實平均呎價12830元，部分屬原價加推。

新地代理執行董事陳漢麟稱，昨日加推的131伙包括66伙為2房及65伙3房，折實465.97萬至1016.51萬元，折實呎價10174元至



▲雷霆(左)及陳漢麟公布，SIERRA SEA 2B期周六壓軸以價單發售218伙。

14821元，由於大部分屬高層單位，故售價約略調加1%至3.5%。集團亦同時調整首4張價單，部分單位輕微提價約1%至2.5%。

銷售安排將分為A組和B組，A組最多可買4伙，將撥出93伙予該組人士認購；B組客人只限購買1伙。將於周四截票，翌日抽籤。

該期數昨日經招標售出2個特色戶，分別為第1座及第3座G1樓J室，實用面積均為395方呎，各連317方呎

花園，成交價684.5萬及695萬元，呎價17329元及17595元。

天璽·海19日套近6.5億

新地系內啟德天璽·海第1期，剛以6246.85萬元售出第5座7樓B室，實用面積1366方呎，4房雙套間隔，呎價45731元。項目以現樓推售以來，19日內累售12伙，套現逾6.47億元。

另恒地(00012)牽頭發展的啟德天璽，銷情持續。恒基物業代理董事及

營業(二)部總經理韓家輝表示，昨日連沽6伙1座C單位，套現逾8690萬元。項目自現樓形式銷售後，連車位合共套現約81億元，全盤連車位合共套現約104.5億元。

信置(00083)牽頭發展的日出康城凱柏峰，昨日沽出12伙，套現逾1.35億元，平均呎價逾1.86萬元。

新世界激蘊擬標售 涉百伙

【大公報訊】新盤部署出籠。新世界發展(00017)旗下九龍塘項目命名激蘊，提供約100伙，籌備季內登場。

新世界發展營業及市務部總監何家欣(右圖)表示，激蘊主打3、4房戶及特色單位，單位伙數有限，傾向招標發售。項目樓書及示範單位的準備工作進入尾聲。區內多年沒有新供應，對項目銷情有

信心，相信造價有機會創區內新高。項目關鍵日期為2027年11月30日。

除激蘊外，同系尖沙咀官涌街項目

有機會於首季登場，另大圍站柏傲莊III亦計劃今年上半年亮相。

另邊廂，華懋旗下何文田站項目瑜一昨日連沽3伙3房單位，套現逾8464萬元。其中瑜一·天海第1A座19樓A室，實用面積

968方呎，成交價3194.4萬元，呎價3.3萬元。瑜一系列累售689伙，總銷售金額逾115億元。

何文田傲玖上月售出17伙。項目總經理張詩韻表示，售出單位實用面積848至1445方呎，成交價1503萬至4198萬元，呎價17140元至29052元，平均呎價約2.03萬元，套現約4.02億元。傲玖全盤累售237伙，佔全盤401伙的近60%，套現金額突破70億元，平均呎價約23140元。

信和料春節商場生意升10%

【大公報訊】信和集團資產管理董事蔡碧林表示，雖然農曆新年或有不少港人選擇外遊，但仍會辦年貨，過去一周商場生意錄得雙位數增長，形容零售市道穩健上揚。

信和集團旗下五大商場，今年農曆新年投放逾千萬元推廣，以水墨大師徐悲鴻畫作為主，配以立體裝置、AI互動體驗等。蔡碧林預期，人流可按年上升10%，旅客人數更升逾20%，商場整體生意亦可望升10%。對於金價近日波動，她指出，消費者把黃金作為投資工具，部分會選擇購買黃金作為儲存用途。



▲信和料春節商場生意升10%。

此外，據忠誠拍賣行資料，灣仔298電腦特區及旺角荷李活購物中心兩舖安排2月11日拍賣，開價均10萬元起，據悉，兩舖均屬同一業主。

灣仔298電腦特區UG層雙號舖，建築面積約180方呎，起拍價10萬元，呎價約556元，較估價的140萬元折讓約93%，對比業主2010年買入價235萬元低出95.7%。旺角荷李活購物中心1字樓單號舖，實用面積100方呎，開拍價同為10萬元，呎價1000元，較估價低約九成，對比業主2010年買入價180萬元低出94.4%。

香港特別行政區 區域法院 婚姻訴訟 2025年第7349號	由	曾倩玲 及 吳文森	星請人 答辯人 通告
茲有離婚呈請經遞法院，提出與答辯人吳文森離婚。答辯人地址不詳，現可向香港灣仔十二號灣仔政府大樓閣樓二家事法庭登記處申請領取離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，法院可在其缺席下聆訊本案。			司法常務官

(本通告將於本港刊行之中文報章大公報刊登一天)

申請新酒牌公告 湖港薈

現特通告：李獻廣其地址為九龍深水埗荔盈街10號SOHO WEST 2樓201號鋪，現向酒牌局申請位於九龍深水埗荔盈街10號SOHO WEST 2樓201號鋪湖港薈的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月3日

申請新酒牌公告 嘉華餐室(東涌)

現特通告：李彥光其地址為香港東涌東街8號逸東邨地香港街市T YT99號鋪，現向酒牌局申請位於香港東涌東街8號逸東邨地香港街市T YT99號鋪嘉華餐室(東涌)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，寄交香港東涌逸東邨地香港街市T YT99號鋪嘉華餐室(東涌)秘書處。

日期：2026年2月3日

朱石金(Sen Kan Chu)：

原告與被告朱石金(Sen Kan Chu)財產损害賠償糾紛一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》第九十六條的規定，向你公告送達。

被告IRVING THOMAS WONG(黃健榮)向原告香港新領地物業有限公司支付2025年1月1日至2025年3月31日物業管理費575元。

2025年4月1日至2025年6月30日物業管理費750元。

2025年7月1日至2025年9月30日物業管理費750元。

2025年10月1日至2025年12月31日物業管理費750元。

2026年1月1日至2026年3月31日物業管理費750元。

2026年4月1日至2026年6月30日物業管理費750元。

2026年7月1日至2026年9月30日物業管理費750元。

2026年10月1日至2026年12月31日物業管理費750元。

2027年1月1日至2027年3月31日物業管理費750元。

2027年4月1日至2027年6月30日物業管理費750元。

2027年7月1日至2027年9月30日物業管理費750元。

2027年10月1日至2027年12月31日物業管理費750元。

2028年1月1日至2028年3月31日物業管理費750元。

2028年4月1日至2028年6月30日物業管理費750元。