

港超豪宅上季成交81宗 全球第二

分析：需求穩定供應有限 市場火熱有望延續

交投暢旺

受惠於經濟回穩、外來需求及低息環境等因素，香港超級豪宅市場持續升溫，據萊坊發表的最新報告指出，本港於去年第四季共錄得81宗超級豪宅成交，創2021年第三季以來的逾4年新高；涉及成交總額近123億港元，無論宗數或金額均躍升至全球第二位。專家表示，市場氣氛改善有助穩定買家需求，加上超級豪宅供應有限，預計今年豪宅市場有望進一步增強。

大公報記者 林惠芳

萊坊發表去年第四季《全球超級豪宅報告》，追蹤全球12個主要國際市場中，樓價高於1000萬美元（約7800萬港元）的超級豪宅交投表現。報告顯示，去年第四季合共錄得555宗的超級豪宅成交，按季上升17%，總成交金額達103億美元（約805億港元），按季增加20%。

成交額123億 按季增五成

綜觀12個主要市場，以阿聯酋迪拜、中國香港、美國洛杉磯和紐約，以及澳洲悉尼的超級豪宅交投較活躍，其中迪拜以143宗交易再次成為最活躍的超級豪宅市場；香港的交易量為81宗，排名由第三季的第四躍升至第二；美國洛杉磯則以63宗排第三。

去年第四季，香港超級豪宅季度成交量達81宗，按季增加44.6%，連升三個季度，為2021年第三季錄91宗以來的逾4年新高；期內成交總額達15.7億美元（約122.7億港元），排名亦由第三季的第四躍升至第二，僅次於迪拜，按季急增達51%，延續豪宅市道反彈勢頭。若以全年計，2025年截至第四季，香港超級豪宅成交量達232宗，比2024年的223宗增加9宗或4%。

萊坊高級董事及住宅物業代理部主管劉文華表示，香港的豪宅市場正逐步回暖，近月成交量持續上升，其中超級豪宅板塊於去年第四季錄得81宗成交，交易量已持續三個季度上揚。展望2026年，受惠於市場氣氛改善，資金雄厚買家的穩定需求，以及超級豪宅供應有限等因素，他相信豪宅市場有望進一步增強。

樓價逾5000萬一手成交 內地客佔七成

美聯早前公布市場統計數據顯示，內地客（以買家姓名的英文拼音鑒別）已成為本港豪宅及超豪宅重要購買力，去年一二手住宅市場的註冊量佔13906宗，金額達1379億元，兩者均創新高，按年升14.1%及3.8%。

若以樓價細分，逾5000萬元的一手住宅成交之中，內地買家高佔69.7%，而2000萬至5000萬元成交，佔比為64.3%，1000萬至2000萬元佔57.3%。1000萬元或以下則為本地買家主導，內地買家僅佔29.3%。



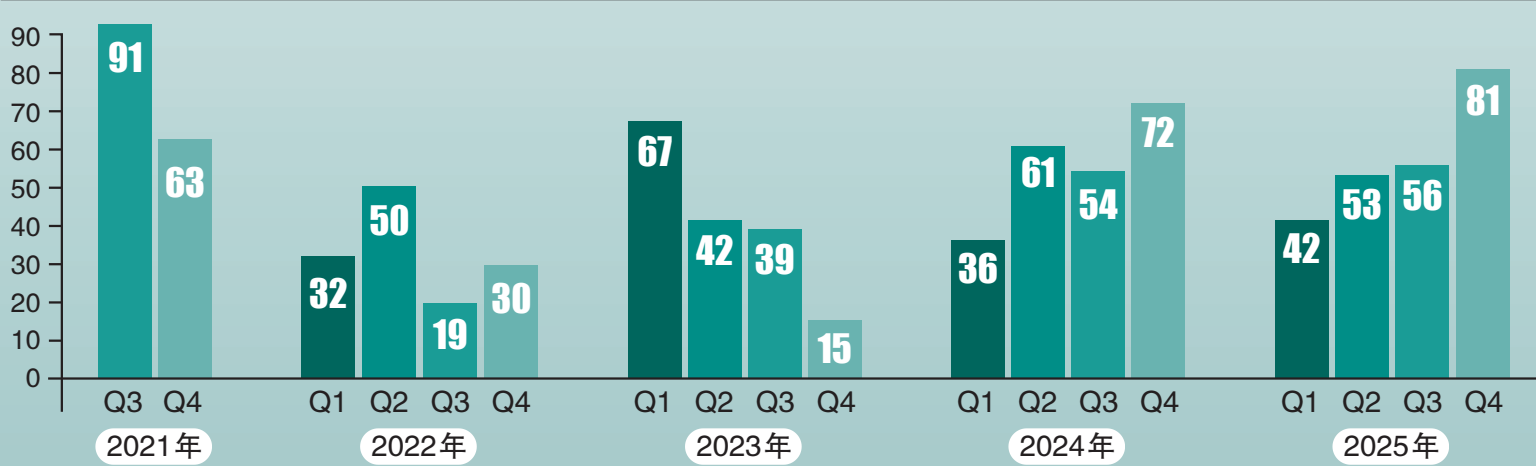
▲去年第四季香港共錄得81宗超級豪宅成交，成交總額近123億港元，兩者皆躍升至全球第二位。



全球主要12個市場超級豪宅交易宗數

市場	宗數	市場	宗數	市場	宗數
① 迪 拜	143	⑤ 悉 尼	52	⑨ 橘 郡	22
② 香 港	81	⑥ 邁阿密	40	⑩ 棕櫚灘	15
③ 洛杉磯	63	⑦ 倫 敦	35	⑪ 日內瓦	11
④ 紐 約	57	⑧ 新加坡	32	⑫ 巴 黎	4
合 共	555				

香港超級豪宅每季交易宗數



雲向設2.8萬呎園林會所 擬春節後開價

【大公報訊】隨着樓市氣氛好轉，新盤爭相曝光。永泰地產(00369)旗下北區粉錦公路雲向，最快農曆年後公布價單，擬構思為新盤向隅客提供特別安排。

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監楊聰永表示，項目按照原定計劃推售，逐步向市場發放樓盤資訊，今日先向傳媒開放特色戶示範單位，計劃春節假期後公布首批價單。

楊聰永補充指，近期一手新盤銷售價量兼備，料此股氣勢會持續至農曆新年後，交投或更優勝。與此同時，市場上充斥利好信號，如負資產數字減少，整體私宅按揭量趨升等，料今年全年樓價有約5%至8%升幅。

面對高球場 景觀開揚

該公司銷售及市務總監周雅詩稱，樓盤前臨嶺南高爾夫球場，單位景觀開揚。項目會所連園林總面積近2.8萬方呎，提供逾20項設施，包括長約50米的戶外泳池、健身室、樹屋遊戲室、桑拿室、燒烤區等。



▲楊聰永（左二）表示，雲向最快春節假期後公布首批價單。

一手單日連賣兩伙億元豪宅

【大公報訊】豪宅市場交投持續活躍，昨日連錄兩單億元大刁。其中，新鴻基地產(00016)旗下啟德天璽·海第1期，經招標售出第1座8樓A室，實用面積2103方呎，4房間隔望海景，成交價逾1.15億元，呎價約54927元，為現樓後首宗逾億元成交。資料顯示，買家採用720日付款計劃。

另一宗成交為恒地(00012)夥新世界(00017)的西半山天御第二期，最新售出第1座31樓B室，實用面積2773方呎，連1個車位成交價逾1.477億元，呎價53293元。據成交紀錄冊顯示，該期數今年共售出12伙，整個項目則累售34伙，套現近59億元。

建灝赤柱盤加推四戶招標

至於已錄得多宗億元成交的建灝地產赤柱ONE STANLEY，項目加推2個分層特色戶及2座洋房招標。洋房分別為2號及11號屋，實用面積4732及3336方呎，4房4套間隔，各連1608方呎及680方呎花園，天台面積1057及737方呎。其餘2伙分層特色大宅，則位於第3座1樓及2樓C、第9座2樓及3樓C室。招標期由下月5日至31日。

盈大地產(00432)及資本策略(00497)合資的中環半山雅盈峰銷情理想。盈大地產銷售及市務總監陳惠慈指出，雅盈峰開售短短兩周累售7伙，套現逾3.2億元，集團維持惜售策略，加推單位料有3%至5%加價空間。落實加推兩伙於本周六(7日)招標，分別為18樓及20樓A室，均為實用面積1029方呎的3房戶，配備梗廚房。

Kitchen Infinity市務總監李懽怡指出，雅盈峰單位引入一系列廚具品牌。例如項目主打的3房戶，附設電磁爐、鐵板燒爐、蒸爐、焗爐及酒櫃等，總值逾100萬元。

彩霞道地皮明日截標 估值最高18億

【大公報訊】特區政府早前一口氣接連招標本季出售的兩幅住宅用地，其中九龍灣彩霞道地皮會在明日截標，市場估值約12億至18億元。

該地前身是瑪利諾中學，後改為香港海關訓練及青年發展中心。地皮面積約3.37萬方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，最多可建住宅樓面約25.28萬方呎；若發展商欲加入零售商場樓面，總樓面最多可達30.34萬方呎。

交通便利 景觀稍遜

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，該地毗鄰為房協的彩頤居。若前往九龍灣港鐵

站，可經淘大商場旁邊的樓梯，或經商場往停車場平台的小型升降機前往；將來淘大商場連接東九龍文化中心的行人天橋完工後，往港鐵站更為方便。因此該地交通便利，鄰近商場，且發展規模較上月售出的彩興路地皮細，加上毋須為政府興建社福設施，估計約值17億至18億元，以純住宅發展計，每呎樓面地價約6700多至7100多元。

普緒總監（估值及諮詢）李雋傑指出，地皮周近多數為舊式樓宇以及公共屋邨，景觀難有保證，應作中小住宅發展。因地皮面積較細，以及中標者不需負責興建政府設施，投資風險會稍降低，若住宅連基座商場發展，他估計地皮每呎樓面地價估值約

4300元，即約值12.2億元。

美聯測量師行董事林子彬表示，隨着樓市氣氛持續改善，發展商投地意欲亦見增加，該地地理位置及交通上較上月售出的彩興路地皮為好，加上周邊社區配套成熟，料更能吸引發展商競爭；不過，地皮附近屋苑林立，景觀稍遜。此外，中標者須清拆現有建築物及鋪設公眾道路，令發展成本增加。因此，他預計純土地若作住宅發展，估值約13.7億元，即每呎樓面地價約4800元。

至於筲箕灣東大街地皮，則將於下周五(13日)截標，地皮面積約1.45萬方呎，可建純住宅樓面約13.07萬方呎。

投資者757萬沽美孚2房 3個月賺39%

【大公報訊】樓市炒風漸盛，資深炒家輪流出手，除了美孚「師奶兵團」外，曾炒賣美孚新邨約30個單位的低調投資者，去年六度出手豪擲約3140萬元掃貨，至今不足1年已三度短炒大賺離場。他新近以757萬元沽出美孚新邨2房單位，短短逾3個月賬面大賺212萬元，賺幅39%，料為該屋苑撇辣後賺幅最高的短炒成交。

消息人士指，美孚新邨5期蘭秀道18號低層C室，實用面積614方呎，剛以757萬元易手，實用呎價12329元，投資者於去年10月底僅以545萬元購入，持貨只有3個多月，賺價達212萬元，單位期內炒賣39%。

據了解，上址由公司名義持有，董事姓陳，早於2007年投資美孚新邨的單位，迄今至少炒賣該屋苑30伙。據資料顯示，他去年瞄準時機，六度出手入市美孚新邨，購入多伙細單位，總額約3141萬元，其

中3伙已沽出，成交價約580萬至757萬元，賺幅介乎15%至39%。

此外，入伙盤再有一手業主獲利。中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，北角101 KINGS ROAD剛錄第2宗二手買賣，成交為低層J室1房單位，實用面積244方呎，以580萬元易手，實用呎價23770元。據了解，上述原業主於2024年11月以533萬元一手購入單位，收樓不久後即賣出，是次轉手賬面獲利47萬元，單位升值8.8%。

港輝豪庭呎價重上1.7萬

樓市回穩，屋苑造價升至近年高位，世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，北角渣華道港輝豪庭高層B室，實用面積336方呎，原則屬2房，現已改為1房設計，獲買家以580萬元承接，實用呎價17262元，重上1.7萬元屬屋苑近3年高位。

裕泰苑開放式戶 業主反價15萬沽出

【大公報訊】樓市成交暢旺，不少業主借勢反價，東涌裕泰苑有開放式單位放盤首日，即吸引多組買家洽購，業主即場反價15萬元以200萬元沽出。

中原地產高級分區營業經理吳家威表示，裕泰苑A座中層2室，實用面積279方呎，第二市場（未補地價）叫價185萬元，業主短暫封盤兩個月後，近日重新開盤，放盤首日即吸引多組買家洽購，業主有感反應熱烈，即場反價15萬元至200萬元，最後獲買家追價購入。

吳家威表示，買家為上車客，見居二市場放盤有限，加上單位附有新裝修，遂果斷即追價入市。原業主於2020年7月以145萬元未補價購入單位，持貨約6年，賬面獲利55萬元或38%。

(新界沙田區)

檔案編號: ELS2026-50318

廚師 \$23,000

不需輪班工作，每週工作6天，每天工作9小時，10:00 - 21:00 (包括用膳/休息時間2小時)。

於中菜館烹調菜式；預備食材，解凍，宰切及清洗食材，醃肉，醬汁調配；監控食物品質及環境衛生。

小六學歷程度，一年相關工作經驗，不需管理下屬，不需技能測試，懂一般粵語及識寫中文。

本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請電：2114 6869 查詢 / 安排面試

申請新酒牌公告

BANGKOK BISTRO

現特通告：吳鍵東其地址為九龍通美街123號地下A及B號舖，現向酒牌局申請位於九龍通美街123號地下A及B號舖BANGKOK BISTRO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2月5日