

受惠新盤熱賣 二手樓價再創兩年高

代理看好節後交投 短期料再升6%

氣勢如虹

新盤熱銷帶旺二手，買家追價入市個案增，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報147.23點，連升3周共1.8%，創逾2年高位。中原地产表示，CCL已突破147點目標，相信春節後傳統季節性旺市持續，下個目標將挑戰157點，較現水平預測升幅約6%。

大公報記者 林惠芳

中原地产研究部去年底預測，2026年首季CCL目標147點，受惠於樓市氣氛暢旺，指數於新春前成功達標。該行研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報147.23點，按周升0.52%，今年暫升2.17%。

業主反價封盤 買家追價入市

本周公布的指數具體反映1月12日至1月18日時市況，即恒指曾升穿27000點關口，以及西沙SIERRA SEA 2A期次輪價單發售229伙沽清當周。由於新盤熱賣，業主封盤反價，準買家亦願意追價入市，推動樓價上漲，CCL成功突破147點關口，創2024年1月初以後逾2年新高。

展望後市，楊明儀認為，新春前買家爭相加快入市步伐，二手成交增多，預測新春後傳統季節性旺市延續，短期樓價將進一步向上，CCL下一個目標挑戰156點水平，即2023年通關前的低位，現時距目前只差5.96%。

自2025年5月拆息回落，樓價明顯轉勢見底回升，加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL較去年5月低位累升8.93%，若與2021年8月191.34點歷史高位比較，跌幅收窄至

23.05%。

綜觀八大指數，樓價升勢全面，本周上車盤及大型單位指數均錄升幅，當中，中小型單位指數報147.55點，按周升0.52%，連升3周共漲1.99%，創2023年12月底以後逾2年新高；大型單位指數報145.59點，按周升0.5%，為2024年7月底以後逾1年半次高。

九龍區周升2.8% 近3年最勁

四區樓價表現分歧，九龍二手樓價指數升勢凌厲，最新報150.46點，按周抽升2.8%，升幅是近3年以來最大，指數已連漲3周共3.86%，創2023年10月初以後逾2年新高。新界東二手市況亦表現不俗，該指數報160.27點，按周升0.28%，連升3周共3.69%，創2024年1月中後逾2年新高。然而，新界西二手樓價指數上周創新高後回軟，最新報134.04點，按周回落1.22%；港島二手樓價指數更連跌2周，按周跌1%，2周共削1.56%。

2026年計，八大指數以九龍區表現最優，今年累漲3.96%，其次是港島區升2.9%，大型屋苑指數今年暫升2.49%，升幅排行第三。



朗天峰一房377萬沽 一年升值26%

【大公報訊】樓價反彈，近年低開促銷的新盤，入伙後短炒獲利頻繁，其中元朗朗天峰今年收樓後已錄約13宗短炒，新近有1房單位由樓價「2字頭」炒至377萬元易手，短短1年炒貴26%。

SIERRA SEA逾60宗二手全獲利

中原地产區域營業經理王勤學表示，準買家於農曆新年前偷步入市，元朗區本月暫錄27宗二手買賣，較1月同期增加35%。其中，朗天峰上月收樓迄今暫錄13宗二手交易，全數獲利離場，最新成交是2座低層G室1房單位，實用面積12955元。據了解，原業主於2025年2月僅以298.2萬元一手買入單位，持貨剛1年，賬面連賺78.8萬元，單位期內升值26.4%。

西沙灣新盤SIERRA SEA熱賣，項目首兩期已入伙的業主賬面獲利甚豐，入伙迄今累計錄逾60宗二手買賣，全數賺錢。中原地产資深區域營業董事徐可志表示，SIERRA SEA首兩期陸續入伙，二手市場續錄獲利成交，例如第1A期5座中層G室1房單位，實用面積301方呎，望山景，略減10萬元即以440萬元沽出，實用呎價14618元。徐可志表示，買家為上車客，原業主於2025年5月以約346萬元一手買入單位，持貨約9個月，現轉手賬面獲利94萬元，單位期內升值27.2%。

此外，利嘉閣地產分行經理楊友銘表示，SIERRA SEA第1A期2座低層C室2房單位，實用面積399方呎，獲一手向隅客以553萬元承接，實用呎價13860元。據悉，原業主於2025年5月以457.2萬元一手買入，持貨只

有約9個月，賬面獲利95.8萬或約21%。

消息透露，日出康城SEASONS PLACE第3B座高層E室，實用面積322方呎，剛售520萬元，較一手原業主2024年4月買入價477萬元炒高43萬或9%。紅磡BAKER CIRCLE，GREENWICH低層C室，實用面積215方呎，以399萬元易手，實用呎價18558元，原業主去年10月以368萬買入，賬面賺31萬元。

葵涌舊樓405呎戶 呎價10815元

樓齡逾半世紀的舊樓亦有業主短炒賺錢。美聯物業營業經理陳偉健透露，葵涌守運樓低層D室，實用面積405方呎，投資者去年7月以360萬元入市，剛獲換樓客以438萬元承接，實用呎價10815元，單位7個月炒貴78萬或21.7%。

新地西沙盤今賣218伙 入場費461.8萬

【大公報訊】新盤繼續全速前進。本周末共有11個新盤有舉動，涉及264伙應市，新地（00016）西沙SIERRA SEA 2B期擔大旗，今日壓軸一輪推售218伙。

今明兩日共有11個新盤有全新銷售安排，人氣盤SIERRA SEA 2B期今日進行第三輪亦是最後一輪銷售，推出218伙價單形式開賣，包括153伙2房及65伙3房戶，折實461.8萬至1016.5萬元，折實呎價1萬至1.48萬元，A組大手客最多可購買4伙。項目尚有海量向隅客，料沽清機會高。

此外，恒地（00012）旗下馬頭角壹沐第1期，今日亦發23伙，是SIERRA SEA 2B期後發售伙數最多的

新盤。其餘新盤包括恒地（00012）牽頭的啟德天瀧、會地牽頭的啟德DOUBLE COAST III、盈大（00432）中環雅盈峰等。

天璽·海1124呎戶 逾4406萬標售

其餘新盤成交方面，新地啟德天璽·海，經招標售出第7座12樓B單位，實用面積1124方呎，4房1套間隔，成交金額4406.56萬元，呎價39204元。項目以現樓推售以來，23天內累售14伙，套現逾8億元。

華懋系內何文田站上蓋瑜一·天海，經招標售出第1B座1樓A室，3房1套連儲物室間隔連特大平台，實用面積917方呎，平台712方呎，成交價

2842.7萬元，呎價3.1萬元。買家同時斥415萬元購入1個車位，令是次交投總成交價3257.7萬元。

永泰地產（00369）夥萬科香港合資的沙田UNI Residence，4日內連沽3伙，最新以招標售出2樓J室，成交價513萬元，實用面積299方呎，呎價約17157元。

文曜3房連車位2152萬沽

建源旗下九龍城文曜，獲一名業主加碼以1902.37萬元再添食1伙，單位為15樓C室，實用面積904方呎，3房雙套連儲物室間隔，呎價21044元，買家同時斥250萬元購入1個車位，總成交價為2152.37萬元。

華懋西貢豪宅盤沽一伙 涉逾2246萬

【大公報訊】整體樓市交投熾熱，炒家持續入市投信心一票。華懋旗下西貢WHITESAND COVE，4日內錄沽3伙，最新剛以2246.8萬元沽出1伙，據知買家為資深投資者呂宇健（Ken Sir）。

上述單位為2座2樓A室，實用面積1039方呎，4房雙套連工人房大戶間隔，連接406方呎平台，連車位沽2246.8萬元，呎價21625元。

據悉，買家為活躍於本港樓市的資深投資者Ken Sir，一直鍾情該區環境，因項目為區來逾15年來的罕有全新住宅，加上該特色戶設有特大海景平台，極為稀缺，故在參觀現樓後即日決定入標購入，並計劃作自住。

Ken Sir過去兩年積極趁低吸納，頻頻低撈荃灣中心後，去年開賣的西沙SIERRA SEA 1A（2期）亦有入市，他當時是以Full Pay（全數現金付款）斥約千萬元購入2伙，計劃1伙收租，料回報可達4厘，另1伙若然有10%水位便會放售。



▲海之戀中層4房單位，以435萬元租出。

據代理表示，SIERRA SEA二手已錄逾60宗二手賺錢個案，不少賺幅已升逾兩成，若然Ken Sir手持的2伙仍未放售，意味每伙賬面已賺約兩成。

家庭客不睇樓 4.35萬租海之戀4房

此外，中原地产高級資深分區營業經理伍潔玲表示，農曆新年前租賃市場持續活躍，租盤短缺下，租客不惜爽快承租單位，「無樓睇」的單位亦獲承租，其中海之戀6座中層C室套4房單位，實用面積1149方呎，享海景，月租叫價4.6萬元，單位仍有租客居住，未能安排睇樓，但吸引力不減，獲租客查詢後迅速洽租，輕微降租2500元以4.35萬元租出，實用呎租37.9元。

伍潔玲表示，新租客為同區家庭客，因單位空間不足，決定換大單位，惟區內租盤短缺，4房單位難求，上址是海之戀唯一4房放租盤，故火速承租。按業主2017年一手購入價2178萬元計，租金回報約2.4厘。

彩霞道住宅地截標 九財團角逐

【大公報訊】樓市向好，發展商投地意欲亦有增無減。九龍灣彩霞道住宅地昨日截標，特區政府共收到9份標書，入標者以本地發展商為主。

該幅地皮規模不大，只建單幢住宅，提供約470個中小型單位。不過，無減發展商爭地的熱情，多家發展商均獨資入標，上月已摘取附近彩興路住宅地的信置（00083）夥鷹君（00041）財團，今次再乘勝追擊，入標望可再下一城。另上次無投彩興路地的中海外（00688），今次也有入標。

尹紫薇：嘉華獨資競投

嘉華國際（00173）香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，該區已發展成熟、交通方便、生活配套齊全；且區內較少新住宅供應，具有相當發

展潛力，故獨資競投。

中原測量師行張競達表示，近月樓市交投氣氛暢旺，後市料持續向好；而低息環境下，買家的入市意欲仍舊高漲，發展商投地亦會更趨積極。

高力香港估價及諮詢服務署理主管曾展鵬認為，標書數量符合預期。近期住宅地皮招標氣氛明顯改善，多家發展商重新積極參與競投，反映業界的策略正由之前以去庫存為主，逐步轉向主動補充土地儲備，以支撐未來數年的銷售及收益表現。隨市場對中長線樓市前景的信心回穩，發展商正重點爭奪市區地，彩霞道住宅地遂能成中至大型發展商入標競逐。

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。市場對地皮估值約12至18億元。另同安排於本季招標的筲箕灣東大街住宅地皮，會在下周五截標，地皮面積約1.45萬方呎，可建純住宅樓面約13.07萬方呎，提供約200個單位，市場估值約9至12億元。

田廈路三住宅地 不作換地

此外，地政總署日前公布，在洪水橋新發展區餘下發展用地中，位於田廈路及田心路之間的3幅住宅用地，因要作為將來興建洪水橋及元朗南新發展區的智慧綠色集體運輸系統時的財務資助，故即時不再接受任何換地改契申請。



恒地代表遞交標書。 大公報攝



信置代表遞交標書。 大公報攝



▲九龍灣彩霞道住宅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。

九龍灣彩霞道住宅地資料

地點	九龍灣彩霞道前瑪利諾中學舊址
地段	新九龍內地段6675號
用途	住宅(甲類)
地盤面積	3.3713萬方呎
地積比率	8.4375倍
可建樓面	28.4452萬方呎
入標者	新地、恒地、會德豐地產、嘉華、嘉里、信置夥鷹君、中海外等共9家