

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。中原地產表示，CCL已突破147點目標，相信春節後傳統季節性旺季持續，下個目標將挑戰157點，較現水平預測升幅約6%。

大公報記者 林蕙芳

中原地產研究部去年底預測，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，業主反價封盤，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季延續，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。

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。



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。

萬元海租之戀。中層4房單位，以4.35

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



朗天峰上月收樓迄今暫錄13宗

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

中原地產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291方呎，剛以377萬元易手，實用呎價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，賬面速賺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。中原地產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368萬元買入，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

建灝旗下九龍城文曜，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。



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



▲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。