

# 樓價反彈 上車盤單日5宗短炒獲利

## 北角舊樓4個月升值35% 西沙2房速賺百五萬

### 獲利頻頻

樓價反彈，市場單日錄至少5宗短炒，包括曾活躍於北角的資深炒家姚加環，僅以250萬低撈的富利來大廈上車盤，新近以338萬元轉售，僅4個月炒貴35%。短炒活動轉趨熾熱，今年至少沽出2伙單位止賺的投資者呂宇健(Ken Sir)食髓知味，剛以350萬吸納深井浪翠園2房單位，明言作為短炒用途。

大公報記者 林蕙芳

樓齡44年的富利來大廈位於京華道9至27號，鄰近維港頌，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步程，主攻200餘方呎的細單位。根據代理透露，姚加環今次沽出的物業是富利來大廈B座低層1室，實用面積225方呎，望商廈及酒店，雖然景觀較局促，但單位已裝修翻新，基本上可以「拎包」入住，只略減10萬元即獲買家以338萬元承接，實用呎價15022元，姚加環於去年10月僅以250萬入上址，持貨僅4個月，賬面速賺88萬，單位炒貴35.2%。

### 投資者低市價13%購浪翠園

姚加環去年9月起連掃北角及銅鑼灣共6伙住宅，涉資共2139萬元，單位作價介乎250萬至490萬元，其中2伙本月先後賣出，除前述單位外，另一伙為北角益漢洋樓高層A室，實用面積295方呎，造價388萬元，持貨3個多月賬面賺50萬元，換言之，他本月兩度沽貨賬面已賺138萬元，按兩個單位購入價計，賺幅達23.5%。

短炒獲利頻繁，炒家入市信心大增，在2024年樓市全面「撤辣」後開始掃貨的投資者呂宇健，食髓知味又再增持。晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，呂宇健剛以350萬購入浪翠園3座高層C室2房單位，實用面積484方呎，實用呎價7231元，低估價約13%，計劃作短炒用途。呂宇健今年兩度沽貨，包括上月底以1708萬元沽出九龍站擎天半島6座中高層A室銀主盤，持貨1年賬面賺323萬或

23.3%；同月以420萬元沽出荃灣中心19座中層H室2房戶，不足1年賬面賺105萬元或33%。

有投資者不惜向炒家接貨，中原地產分行經理紀浩然表示，粉嶺名都6座低層G室2房單位，實用面積369方呎，獲投資者以368萬元承接，實用呎價9973元，計劃購入收租，原業主於2025年8月以313萬元買入，持貨僅約半年，賬面獲利55萬元，單位炒貴17.6%。

### 嘉熙開放式1年賺15%

美聯物業營業經理蔡潔雯表示，一名收租客剛以390萬元購入大埔白石角嘉熙9座中層C室開放式戶，單位實用面積257方呎，實用呎價15175元，原業主於去年2月以338萬元購入投資，持貨僅約1年，賬面獲利52萬或15.4%。

入伙盤成炒家天堂，中原地產資深區域營業董事徐可志表示，西沙新盤SIERRA SEA首兩期陸續入伙，二手買賣暢旺，屋苑2月暫錄25宗二手成交，其中第1A期5座中層B室2房單位，實用面積422方呎，上車客以660萬元零議價購入，實用呎價15640元；一手原業主持貨約9個月，賬面獲利154.4萬元或30.5%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗朗天峰2座高層C室1房單位，實用面積288方呎，獲上車客以370萬元承接，實用呎價12847元；原業主於2025年2月以325.54萬元一手買入，持貨滿1年，賬面賺44.46萬元，升值13.7%。

### 最新二手短炒獲利成交

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	持貨時間 (大約)	賬面升幅
北角富利來大廈B座低層1室	225	338	4個月	35.2%
西沙SIERRA SEA第1A期5座中層B室	422	660	9個月	30.5%
粉嶺名都6座低層G室	369	368	6個月	17.6%
大埔白石角嘉熙9座中層C室	257	390	1年	15.4%
元朗朗天峰2座高層C室	288	370	1年	13.7%



▲投資者呂宇健剛以350萬增持浪翠園2房單位。



▲北角富利來大廈上車盤4個月升值35%。



▲荃灣金岸科技中心連錄2宗短炒成交。

### 荃灣工商廈連錄短炒持十個月賺20%搶眼

【大公報訊】樓市趨旺，除住宅短炒獲利增加外，工商物業亦出現短炒獲利個案，荃灣金岸科技中心連錄2宗成交，有炒家短短5個月賬面賺幅逾一成。

受住宅市場帶動，工商舖物業亦初見起色，細價工商物業更出現短炒獲利，中原(工商舖)預期，發展商早前以低價促銷方式沽貨，吸引不少眼光獨到的投資者入市，而隨着市況漸穩，發展商在餘貨不多的情況下或會調整售價。

中原(工商舖)工商部董事劉重興

表示，由第一集團發展的荃灣金岸科技中心(前稱IEC2)新近再錄買賣成交，單位為低層03室，面積約1195方呎，原業主以約382萬元向發展商一手購入後，持貨僅5個月即以約430萬元沽出，短短5個月，賬面獲利約48萬元，物業價錢炒升12.6%；另一宗成交同屬荃灣金岸科技中心，為中層07室，面積約1062方呎，投資者以306萬向發展商一手購入，持貨10個月，近日以368萬元轉手，賬面獲利62萬元，物業升值20.3%。

他續表示，荃灣區新型工廈競爭激

烈，發展商在銷售上添壓，在去年推售餘貨時態度亦見進取，因而成功吸引投資者注目，而該批投資者多是同區業主，眼光獨到，故相對較易購入優質具潛力的單位作短炒。

隨着市況漸見明朗，加上工商物業呎租價逐漸回升，細價工商物業入場門檻較低，投資回報理想，預料短炒獲利的風潮將會由一手物業蔓延至傳統細價物業。同時，在入市氣氛升溫下，預料新盤將調整售價。

### 洪水橋三住宅地擬提升密度 提供逾3000個單位

【大公報訊】政府計劃在今年招標洪水橋及元朗南新發展區內的智慧綠色集體運輸系統，並撥出3幅土地作興建系統所需的財務資助。3幅土地原作中低密度發展，現擬提升至高密度發展，提供逾3000個住宅單位，居住人口料約8300人。

該3幅土地位於田心村東南面，為洪水橋發展區的4B區內，在洪水橋田心路及田廈之間，毗鄰有落成多年的新閣豪園及柏雨花園，總面積約3.38公頃，目前土地規為「住宅(乙類)3」用途，地積比率只為1.26倍，高度限制為在1層停車場之上建6層住宅。政府擬將土地改劃為「住宅(甲類)6」，高度限制提升至主水平基準之上120米。

初步建議土地的住用及非住用地積比率分別為5倍及0.2倍，即可建住宅樓面約181.74萬方呎，較現時大增近3倍。可興建14幢25至31層高住宅大廈，提供3070個平均面積約590方呎的住宅單位。另建2幢零售商場，可建樓面約7.27萬方呎。

土木工程拓展署已委聘顧問公司就上述改劃進行各項詳細技術評估。就初步規劃，擬議發展將採用不同的建築物高度以增加建築物高度輪廓的變化，並會在沿街道旁的部分，設計低矮建築帶，連同樓宇後移和建築間距的設計，以改善樓宇之間和街道水平的空氣流通，同時增加視覺通透度。地政總署早前亦已宣布不接受上述土地的換地及改契等申請。

### 阿里京東入市 港商廈上季投資急升62%

【大公報訊】本港經濟持續復甦，商業物業市場漸見起色。仲量聯行指出，本港商業地產市場去年第4季強勢反彈，季度投資額超過187億港元(下同，約24億美元)，按年急升約62%；而全年總投資增至約646億元(約60億美元)，按年上升約32%。

該行指出，本港投資市場主要由寫字樓交投帶動，佔去年總投資額約62%。市場正追求優質物業的趨勢持續，核心商業區的優質物業最受用家及租戶追捧，為市場需求提供有力支持。去年第4季按年大升，主要受2宗大型寫字樓交易帶動。據了解，該2宗交易分別是阿里巴巴及螞蟻集團，斥逾72億元向文華東方購入銅鑼灣港島壹號中

心最頂13層樓面及50個車位；京東集團斥約35億元購入由麗新系所持中環建設銀行大廈的50%權益。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，本港商業地產投資市場於去年企穩回升，主要受惠於寫字樓需求復甦及投資氣氛改善。大額成交回升，反映投資者對本港市場重拾信心。

展望未來，仲量聯行預期，由用家主導的寫字樓交投將繼續成為主要動力，同時投資者對酒店及住宅市場的興趣將持續增強，主要是看好本港旅遊業復甦，以及將資產改建為專用學生宿舍等新興機遇。儘管信貸環境緊縮仍將構成阻力，然相信市場價格已接近見底；隨着基礎因素改善，將為投資者帶來個

別入市良機。

此外，仲量聯行數據亦顯示，去年第4季亞太區商業地產總投資額達3143億元(約403億美元)，按年增長15%。全年累計投資額達11513億元(1476億美元)，按年上升12%，是自2021年以來最佳表現。儘管宏觀經濟及地緣政局充滿挑戰，亞太區市場以穩步復甦之勢為全年作結。

該行預期，科技將成為今年投資活動的關鍵催化劑。全球人工智能(AI)投資熱潮將直接刺激房地產市場，尤其是對數據中心的殷切需求；受惠於亞太區龐大的項目儲備及數碼化進程，去年相關投資額已約1170億元(150億美元)。

### 申請酒牌續期公告 MOM

現特通告：林友誠其地址為香港英皇道121號七海商業中心地庫39舖，現向酒牌局申請位於香港英皇道121號七海商業中心地庫39舖MOM的酒牌續期，其附加批註為跳舞。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月10日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MOM

Notice is hereby given that Lam Yau Shing Kurdoa of Basement Shop 39, 7 Seas Shopping Centre, 121 King's Road, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MOM situated at Basement Shop 39, 7 Seas Shopping Centre, 121 King's Road, H.K. with endorsement of dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 10-2-2026

### 申請酒牌轉讓公告 JA

現特通告：林良康其地址為九龍佐敦文英街33號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦文英街33號地下JA的酒牌轉讓給李顯權其地址為九龍佐敦文英街33號地下。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月10日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE JA

Notice is hereby given that Lam Leung Hong of G/F, 33 MAN YING STREET, JORDAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of JA situated at G/F, 33 MAN YING STREET, JORDAN, KOWLOON to Lee Wing Wa of G/F, 33 MAN YING STREET, JORDAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 10-2-2026

### 申請酒牌修訂公告 EMBASSY

現特通告：GURUNG, Tek Bahadur 其地址為香港灣仔分域街16號謝斐道64號及駱克道41號東城大廈地下低層，現向酒牌局申請位於香港灣仔分域街16號謝斐道64號及駱克道41號東城大廈地下低層EMBASSY的酒牌作出以下修訂，其附加批註為酒吧：「增加跳舞批註」。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月10日

### NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE EMBASSY

Notice is hereby given that GURUNG, Tek Bahadur of Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of EMBASSY situated at Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Tai Po Complex, 8 Heung Szui Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 10 February, 2026

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE BEACH PUB

Notice is hereby given that Yeung Lai Yu of G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THE BEACH PUB situated at G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, 8 Heung Szui Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 2026年2月10日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE BEACH PUB

Notice is hereby given that Fung Lai Yu of G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THE BEACH PUB situated at G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, 8 Heung Szui Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 2026年2月10日

### 申請新酒牌公告 金麥泰泰國菜館

現特通告：易青其地址為九龍九龍城福佬村道60號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城福佬村道60號地下金麥泰泰國菜館的新酒牌。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10日

### NOTICE ON APPLICATION FOR NEW LIQUOR LICENCE GOLD MACE THAI THAI CAFE

Notice is hereby given