

西沙新盤熱賣 二手呎價升穿1.7萬

兩房特色戶688.8萬易手 十個月升值18%

交投活躍

中東亂局未削弱置業人士信心，住宅盤短炒獲利頻仍。去年入伙的佐敦高臨剛錄首宗二手買賣，有1房戶獲內地客以近600萬承接，帶挈原業主賺逾10%離場；西沙SIERRA SEA變身「炒家天堂」，一個地下連花園2房特色戶剛以688.8萬轉售，實用呎價達17220元，這是該盤二手樓價首次突破1.7萬元呎大關。

大公報記者 林惠芳

入伙逾半年的佐敦高臨首宗二手買賣即賺，中原地產首席分區營業經理胡鴻洲透露，成交屬高臨A2座低層D室1房單位，實用面積277方呎，望市景，原業主開價650萬元，議價8.5%以595萬元沽出，實用呎價21480元。胡鴻洲透露，新買家為內地客，正申請高才通計劃來香港，由於鍾情高臨站周邊物業，原本計劃購入同區新盤，但擔心遲買會貴，所以睇樓一天隨即還價並且購入上址。據了解，原業主於2024年5月以536.4萬元一手購入單位，持貨約22個月，賬面獲利58.6萬或10.9%。胡鴻洲透露，原業主當年選擇提早成交，獲額外4%回贈，若計及回贈，賬面賺幅漲至約15%。

同盤本月5宗買賣 最多賺35%

西沙SIERRA SEA第2期新盤熱銷，不少向隅客流入二手市場，帶動屋苑首期身價躍升，甚至首度突破1.7萬元呎。美聯物業聯席區域經理區祺彬表示，SIERRA SEA本月暫錄5宗二手成交，包括1A期3座地下一個連花園2房特色戶，實用面積400方呎，附設約330呎花園，買家鍾情單位連花園設計，遂以688.88萬元承接自住，實用呎價17222元，為SIERRA SEA二手呎價新高；原業主於2025年5月以584萬元一手購入，賬面獲利104.88萬元，單位約10個月炒賣約18%。

值得留意，SIERRA SEA第2B期3座一個實用面積420方呎的地下特色戶，發展商上月以723萬元賣出，實用呎價17214元，意味前述單位成交呎價不但貴絕二手，亦略貴於最近開售的同類一手呎價。

二手樓價反彈，SIERRA SEA再有業主勁賺逾3成離場。中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，SIERRA SEA第1B期5座低層A室，實用面積571方呎，本月以786萬元易手，實用呎價13765元，一手原業主於去年5月以約580.36萬一手購入，短短10個月賬面勁賺205.64萬元，賺幅達35.4%。

康城兩房持半年賺9.4%

此外，香港置業首席分區董事劉浩勤表示，將軍澳日出康城Park Seasons第2B座低層D室2房單位，實用面積437方呎，剛以681萬易手，實用呎價15584元，原業主於2024年8月以622.5萬一手購入，持貨約19個月，賬面獲利58.5萬或9.4%。

銀主盤獲買家追價承接，晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，深井縉皇居3座高層B及C室相連戶銀主盤，實用面積共1306方呎，連2個車位，銀主叫價1470萬元，由於多於一名買家出價，最終獲同屋苑業主追價至1492萬元購入，實用呎價11424元，成交價與市價1520萬元相若。



西沙SIERRA SEA本月已知二手買賣

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買入價 (萬元)	賬面賺 (萬元)	升幅
1B期5座低層A室	571	786	13765	580.36	205.64	35.4%
1B期5座中層G室	302	462	15298	373.29	88.71	23.8%
1A期2座低層E室	456	645	14145	529.52	115.48	21.8%
1A期3座高層G室	302	456	15099	384.12	78.88	18.7%
1A期3座地下單位	400	688.88	17222	584.00	104.88	18.0%

海堤灣月內推售 兩房戶佔960伙

【大公報訊】兩個港鐵沿線物業月內蓄勢待發。信置夥嘉里建設、嘉華國際及招商局置地合資的日出康城海堤灣I，落實月內先招標後價單雙線出擊；會地黃竹坑站DEEP WATER SOUTH 6B期擬定先推不少於50伙招標。

信和置業執行董事田兆源表示，海堤灣自命名後市場反應熱烈，早前展開大灣區路演，共收逾5000個查詢。計劃月內先招標後價單雙線出擊，招標會以三及四房大單位為主。至於價單部分主打一至兩房，兩房戶佔960伙，實用面積415至615方呎，部分享海景。項目樓書早前上架，示範單位工程進入尾聲，有機會下周開放。

馬年首個開價新盤的新世界尖沙咀臻玥，初步反應不俗。新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，暫時逾10組準買家有意層購入市，除設大手組別外，亦會預留散戶時段。馬年第2個開價的永泰地產粉錦公路雲向，執行董事兼銷售及市場總監楊聰永表示，項目有逾400組貴賓參觀示範單位，售價會有調升，可望周末推售。

天璽·海1.4億成交 繳稅904萬

【大公報訊】新地旗下啟德天璽·海再錄高價成交，1伙高層標準戶剛售近1.4億元，呎價6.5萬元，雙創啟德一手標準戶新高，並為億元豪宅稅加辣生效後第4宗一手億元大戶，買家須繳稅逾900萬，較舊稅多付逾313萬元。

天璽·海高價成交為第1座23樓A單位，四房三套間隔，實用面積2141方呎，成交價1.39165億元，呎價6.5萬元，創啟德一手分層標準戶新高，亦是項目今年第2宗億元成交，為豪宅稅加辣後第4宗一手億元大戶。按新稅階6.5%計，買方須繳付904.5萬元稅款。

項目以現樓推售以來，7周內累售17伙，套現逾10億元。

連同複式單位計算，啟德區分層戶呎價新高同樣由天璽·海所創。第5座27至28樓的頂層複式，實用面積3156方呎，連861方呎平台及1070方呎天台，成交價2.30388億元，呎價7.3萬元，成交價及呎價再破啟德新發展區紀錄，甚至貴絕九龍東。

新地旗下豪宅盤成交活躍，同系瓏珀山剛經招標售出King Tower 1 25樓B單位，套三房間隔，實用面積943方呎，成交價2001.32萬元，呎價21223元。

另外馬年頭炮的永義國際旗下堅尼地城海隅旗開得勝，日前推出的8層共48個單位經招標全數沽出，總成交金額逾4.1億元。



▲新地副董事總經理雷霆（右）及陳漢麟公布，天璽·海分層標準戶呎價及成交價創區內新高。

責任編輯：龍森禧

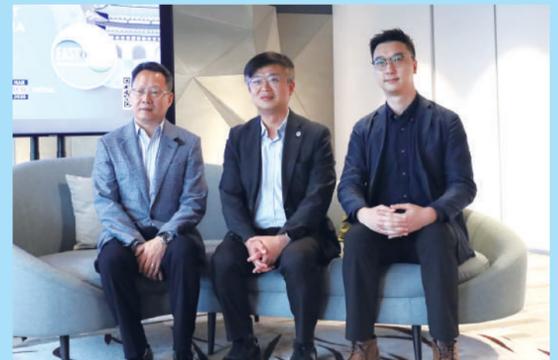
特刊

香港科技園率創科企業赴西班牙及韓國參展 促進國際交流 拓展潛在合作夥伴

香港科技園公司於三月初帶領多間本地創科公司到西班牙及韓國參加三大創科盛事，包括於3月2至5日於西班牙巴塞隆拿舉行的世界移動通訊大會（MWC）2026，並首次參展專為初創科企而設的4 Years From Now（4YFN）展會。緊接其後，科技園公司將於3月9至11日，帶領五家具潛力的園區企業，出席於韓國首爾舉行的2026 BioCentury-BayHelix East-West Summit。活動旨在向國際展示香港在生物醫藥科技和通訊科技方面的創新、轉化、跨境合作及資本的機遇和獨特優勢，促進國際交流及協助園區科企連接亞洲以至全球的投資者與潛在合作夥伴，鞏固香港作為國際創科中心、投資對接平台的角色。



▲粘清澤（右二）與參與西班牙世界移動通訊大會（MWC）及4YFN的創科企業——香農圖靈科技有限公司及Cresento Limited代表合照。



▲粘清澤（中）與參與韓國首爾2026 BioCentury-BayHelix East-West Summit的創科企業——醫克生物及AilsynBio Limited代表合照。

科技園公司初創企業生態圈培育及發展總監粘清澤表示，MWC是全球通訊科技的風向標，而BioCentury-BayHelix峰會則是連接國際生物醫藥創新的旗艦平台。我們帶領不同階段的科技企業參與這些盛事，正是要為他們搭建與業界及投資者接軌的橋樑，驗證解決方案、推動試點項目、加速商業化，並邁向國際舞台。

參加MWC和4YFN的參展商包括香農圖靈科技有限公司、Cresento Limited等19間香港創科公司及機構，韓國高峰會參展商則包括AilsynBio Limited和醫克生物等5間公司。

AI個性化提升建議 推動球員競技表現

Cresento Limited創辦人兼行政總裁Struan Gerard Dsouza表示，團隊核心打造人工智能運動追蹤設備及配數據分析系統，通過追蹤球員最高速度、加速度、射門傳球等關鍵數據，將原始表現數據轉化為具體洞察分析，並給出個性化提升建議。團隊同時還將開發教練端數據分析儀錶盤和球員端實時查看數據的手機應用，助力教練基於數據制定戰術、判斷球員疲勞狀態及受傷風險，推動球員提升競技表現。



▲Cresento Limited創辦人兼行政總裁Struan Gerard Dsouza（右）及聯合創辦人兼技術總監Kushaj Dwivedi（左）展示人工智能護照的後台數據分析系統。

平台、創業導師和資金的支持，還幫助團隊對接媒體、融資，帶領團隊參加此次MWC及4YFN，促進了團隊的後續發展。」

針對痛點打造產品 拓展海外市場



▲香農圖靈科技投資總監姚怡豐表示，團隊的技術產品在多個行業取得突破。

香農圖靈科技以毫米波技術為基礎，搭建6G時代覆蓋空中、地面、太空的天地一體化基礎設施，針對不同賽道痛點打造面向地面、面向低空和面向衛星三大領域的核心產品，大幅降低終端成本與體積，實現通訊的百兆級高速傳輸。

投資總監姚怡豐表示，團隊的技術產品在多個行業取得突破，毫米波基站、衛星終端等成果亮眼，地面網絡產品也受到行業內認可且達成頭部合作，未來將以香港為基地拓展海外市場。她感謝科技園公司在客戶資源、國際展會及資金對接上的全方位支持，將契合6G趨勢助力相關萬億市場，設立香港子團隊深化大灣區科創對接，於海外試點後逐步推廣規模化中國6G方案。

深度融合AI與物理化學 聚焦市場空白領域

AilsynBio打造融合人工智能與理化法則的藥物研發技術體系，自研專屬的PyTorch模型、L3BA物理引擎及稀缺的AI Agent技術，簡化藥物分子設計流程。團隊率先聚焦大環類環狀藥物研發，填補市場空白；同時打造自動化DTN系統，實現藥物研發全閉環，並通過AI學習持續優化分子篩選結果。目前團隊已與全球7家不同地區藥廠達成合作，演算法與系統獲市場驗證。

營運總監顧兆光表示，科技園帶領團隊參展韓國，展示團隊



▲AilsynBio Limited營運總監顧兆光介紹公司自主研發的AI藥物發現引擎。

創新藥物研發解決方案，促進了團隊尋求海外市場的合作進度。同時推動團隊核心技術的國際化落地，提升團隊在國際藥物研發領域的知名度，為後續全球合作與布局奠定基礎。

科技園作出海基地 推進科研進軍國際市場

醫克生物專注創新免疫療法，包括核酸藥物及抗體，針對傳染病、炎症、以及癌症。行政總裁兼聯合創始人金俠表示，團隊研發出全球首創的愛滋病治療性核酸疫苗「ICVAX」，且已成功完成一期臨床試驗。他表示，出海首先要扎實的基礎，科技園作為團隊向國際進軍的基地，使得團隊能依託香港發展國際創科中心的定位，將中國的愛滋病醫療研發成果惠及全球市場，提升中國在全球生物醫藥領域的話語權。



▲醫克生物行政總裁兼聯合創始人金俠介紹愛滋病治療性疫苗ICVAX的臨床進展。

科技園公司致力於為創科企業提供全方位的支援，從實驗室研發、技術驗證、融資對接到市場拓展，透過多元化的培育計劃及國際網絡資源，助力企業將創新理念轉化為具商業價值的解決方案。科技園公司表示，此次率團參與三大國際盛事，是其推動香港創科「出海」的重要舉措，期望吸引更多國際人才、資金及合作夥伴，共同推動香港發展成為國際創新科技中心。

（特刊）