

# 華貴邨綠表售 485 萬 港島公屋新高

## 四年升值 17% 專家：地緣局勢無礙市場信心

### 二手暢旺

儘管中東局勢升溫，但二手盤仍獲高價承接，香港仔華貴邨一個全海景兩房單位反價至 485 萬元賣出，貴絕港島區綠表公屋；啟德天璽·天有一房單位以逾 720 萬元轉售，約一年炒貴一成。業界分析，雖然中東戰局近日升溫，但本港二手樓市暫未受影響，多個新盤更部署開售，料二手樓價仍然向升，中原 CCL 指數目標維持 156 點水平。

大公報記者 林惠芳



市場人士透露，華貴邨華孝樓高層 10 室，實用面積 598 方呎，現為兩房間隔，單位享全海景，原業主去年 11 月透過第二市場（綠表）放盤，當時叫價 448 萬元，其後趁樓市回暖，累計反價 37 萬，剛以 485 萬元沽出，實用呎價 8110 元，登上港島區最貴未補地價公屋王寶座，較同邨華禮樓低層 544 方呎單位於 2018 年 9 月創下的 450 萬元舊紀錄，高出 35 萬元或 7.8%，原業主於 2022 年 1 月以 415 萬元購入，持貨約 4 年，賬面獲利 70 萬元或 16.9%。

### 天璽·天持逾一年賺 64 萬

值得留意，上述成交亦晉身全港綠表公屋榜第三位，較觀塘彩霞邨中層單位於 2020 年造出的紀錄高出 5 萬元，可見本港樓市剛需強勁，未補地價資助房於「僧多粥少」之下，買家憂遲買會貴，不惜高價入市。

現時全港最貴的未補價公屋仍屬黃大仙鳳德邨雪鳳樓一個高層 598 方呎單位，早於 2019

年以 526 萬元賣出。

私人住宅買家出價亦勇猛，中原地產高級分行經理顏澤泳表示，長沙灣 Belgravia Place 第 1B 座中層 6 室，實用面積 264 方呎，外望山景，以 508 萬元易手，屬屋苑同類單位新高價，實用呎價 19242 元。據悉，買家為上車客，原業主於 2024 年以 442 萬元一手購入單位，持貨約 2 年，現賬面獲利 66 萬元，單位升值 14.9%。

利嘉閣地產分行經理林玉燕表示，啟德天璽·天第 3 座低層 B5 室一房單位，實用面積 298 方呎，新近議價至 721.5 萬元沽出，實用呎價 24211 元。據了解，原業主於 2024 年底以 657.1 萬元一手購入上址，持貨逾一年轉售，賬面獲利約 64.4 萬元或 9.8%。

### CCL 微跌 新界西逆市升

反映 2 月 9 日至 15 日、即新春前一周市況的中原城市領先指數（CCL），最新報 149.36 點，按周微跌 0.03%，中原地產研究部高級聯

席董事楊明儀指出，CCL 指數仍連續 4 周企穩 149 點以上，今年暫升 3.64%。雖然近日中東局勢惡化，環球股市波動，但並未阻礙樓市進入新春後傳統季節性旺季，最近二手成交增多，多個新盤亦準備開售，相信樓價繼續向升，CCL 目標 156 點水平，現時只差 4.45%。對於月初中東緊張局勢升溫，引發金融市場波動，對本地二手樓價的影響，將於 2026 年 3 月底公布的 CCL 才開始反映。

綜觀 CCL 八大指數，近期落後大市的新界西指數，本周逆市上升，該指數報 136.86 點，按周漲 1.66%，指數創 2024 年 1 月初以後逾兩年新高。

其餘 7 項指數本周全線向下，其中以港島指數跌幅最大，本周報 148.41 點，按周急削 1.55%，結束兩周連升，但今年累計仍錄得 5.89% 升幅，仍屬八大指數中升幅最高。其次，新界東二手樓價指數報 158.62 點，按周下跌 0.5%，連跌 3 周共 1.03%，該指數今年升幅已完全蒸發。

### CCL 八大指數最新表現

指數	最新數據 (點)	按周變化 (%)
CCL	149.36	▼0.03
大型屋苑	150.47	▼0.13
中小型單位	149.31	▼0.02
大型單位	149.60	▼0.09
港島	148.41	▼1.55
九龍	151.03	▼0.10
新界東	158.62	▼0.50
新界西	136.86	▲1.66

\*主要反映 2 月 9 日至 15 日市況  
資料來源：中原地產

◀香港仔華貴邨有大單位反價至 485 萬元賣出，貴絕港島區綠表公屋。

## 緹外大宅 2.3 億成交 發展商代繳 1495 萬稅

【大公報訊】一手億元豪宅錄得加辣後第 5 宗億元大宅。嘉里建設（00683）旗下石硤尾緹外，一個四房分層大宅以 2.3 億元成交，由發展商支付近 1500 萬元辣稅。

上述成交為緹外 5 座 3 樓 B 室分層大宅，實用面積 4483 方呎，四房四套房連兩間工人房間隔，連兩個車位以 2.3 億元售出，為今年九龍區新高，呎價約 51305 元。按新稅階 6.5% 計，買家須繳付 1495 萬元印花稅，較舊稅階 977.5 萬元多付 517.5 萬元。根據支付條款顯示，買方將獲賣方提供相等於該物業樓價之 6.5% 的從價印花稅津貼，意味該稅款由發展商代繳。

緹外累售 48 伙，總成交金額逾 145 億元。項目尚餘 14 個標準分層大宅及 2 個頂層連天台特色大宅待售。

此外，新世界（00017）旗下尖沙咀瓊瑤昨日開始收票。新世界營業及市務部總監何家欣表示，瓊瑤提供新登記安排，系內馬頭角瓊瑤及尖沙咀瓊瑤較早時開賣受捧，市場仍有不少向隅客，為吸納該批潛在準買家，過往曾入票認購該兩盤的買家或向隅客，可額外於瓊瑤遞交多一個購買意向登記。項目會於日內公布銷售安排，下周開賣。

### 雲向首日收 460 票 超額 2 倍

何家欣續指出，系內的大圍柏傲莊 III 及九龍塘激蕪，兩者客源有別，不排除緊接瓊瑤之後也同步推出，已入伙的柏傲莊 I 及柏傲莊 II 近期不乏二手賺錢個案，相信柏傲莊 III 為市場受落。

永泰地產（00369）旗下新界北粉錦公路雲向，同於昨日首天收票，據市場消息指，即日收逾 460 票，相對首批 154 伙，超額 2 倍。



◀緹外累售 48 伙，總成交金額逾 145 億元。

## 中國東方資產管理(國際)控股有限公司 關於博康藥業(香港)有限公司債權的處置公告

中國東方資產管理(國際)控股有限公司(以下簡稱「我司」)擬公開處置以下所述資產：我委接受 Allabout Thrive Limited 及 Glorious Champ Limited (我委及前述主體合稱「我方」) 委託，代為處置其對博康藥業(香港)有限公司(BOCOM PHARMACY (HK) CO. LIMITED) 享有的債權以及附屬擔保權利及其他權益。

為此，我委擬根據具體情況將以上資產採取合適的處置方式進行處置，特發佈此公告。截至 2026 年 2 月 28 日(以下簡稱「基準日」)，該債權情況如下：

債務人名稱	債權資產 (本金)	債權資產 (利息)	債權資產 (罰息)	主要擔保措施 (具體以相關法律文件約定及法律規定為準)
博康藥業(香港)有限公司(BOCOM PHARMACY (HK) CO. LIMITED)	美元 100,000,000.00 元	美元 17,516,666.67 元	美元 156,755,143.89 元	廠房抵押、股權質押、保證擔保

特別提示：以上資產信息僅供參考，具體以相關合同及法律規定為準，我方不對其承擔任何法律責任。擬處置資產及其項下的權益狀況以現狀為準。我委可能根據有關規定和要求對各戶資產的項目和處置方案作適當調整。如有調整，調整結果將按照有關規定履行告知義務。

標的資產可能存在風險和瑕疵，以上信息僅供參考，如有錯漏，以相關方簽署的交易合同、法律文件約定及司法裁判(如涉及)為準。如需瞭解標的資產的詳細情況，請登錄中國東方資產管理股份有限公司對外網站 www.coamc.com.cn 查詢，或與交易聯繫人接洽。意向競買者需自行對標的資產進行盡職調查，並對調查情況及結果自行承擔負責。任何擬參與本交易的意向競買人，無論是否成功競得標的資產，均無權以標的資產存在瑕疵、信息披露不充分等事由，向我方主張任何法律責任。

該資產的交易對象須為合法設立並存續的法人、其他組織或具有完全民事行為能力的自然人，並且資金實力、財務狀況條件良好；交易對象不得為：國家公務員、金融監管機構工作人員、政法幹警、金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人管理人員、參與資產處置工作的律師、會計師、評估師等中介機構等關聯人或者上述關聯人參與的非金融機構法人；以及與債權轉讓的金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人或者受託資產評估機構負責人員等有直系親屬關係的人員。

為嚴格防範交易各方及其關聯人士的道德風險，防止不正當交易，防範項目操作風險，非經合作對方同意，任何一方不得擅自通過任何中介(包括任何自然人、法人或其他組織)安排、實施本項目合作事宜。

交易雙方不得以任何理由向對方及其工作人員、相關組織機構及其工作人員及前述組織和個人的關聯方進行商業賄賂、饋贈錢物(現金、有價證券、信用卡、禮金、獎金、補貼、物品等)或進行其他任何形式的利益輸送。

任何一方在項目運作過程中發現對方存在上述行為，有權提醒對方相關人士立即糾正，經制止拒不糾正的，應告知對方及時採取相應的法律行動。

有受讓意向者請速與我委聯繫商洽。任何對本處置項目有疑問或異議者均可提出徵詢或異議。徵詢或異議的有效期限為自發佈之日起至 20 個工作日(含發佈日)。

聯繫人：孫先生/王先生  
聯繫電話：852-39872819  
電子郵件：sunxiuke@coamci.com/wangyanan@coamci.com  
通訊地址：香港特別行政區中環港景街 1 號國際金融中心一期 36 樓  
對排斥、阻撓異議或徵詢的行為可向有關部門舉報。  
舉報電話：010-66507825 (中國東方資產管理股份有限公司紀檢部門)  
0755-36833229 (我委紀檢部門)

特別聲明：本公告不構成一項要約。  
本公告的有效期限為自發佈之日起一年。

中國東方資產管理(國際)控股有限公司  
2026年3月7日

## ONE STANLEY 首宗租賃 連花園戶租 6.5 萬

【大公報訊】特區政府積極引入外來人才，本港租賃需求殷切，赤柱豪宅 ONE STANLEY 錄首宗租賃成交，一伙地下連花園特色戶以 6.5 萬元租出，租金回報達 3.2 厘。

中原地產副區域營業經理尹偉光表示，ONE STANLEY 錄得項目首宗租賃成交，單位為 5 座地下連花園特色戶，實用面積 834 方呎，連 463 方呎花園，採兩房一套間隔，月租 6.5 萬元，實用呎租 78 元。據悉，租客為本地客，為公司高層人員，



▲ONE STANLEY 一個連花園特色戶，獲本地客以月租 6.5 萬元承租。

鍾情赤柱具歐洲小鎮氣氛，背山面海，加上項目鄰近多個沙灘、市集及南區交通總匯，遂決定承租。業主於 2025 年 2 月以 2450 萬元購入單位，是次出租可享 3.2 厘租金回報，參考同區豪宅項目，是次回報率相當理想。

### 鹿茵山莊零議價 3.6 萬租出

其他租務成交方面，大埔有低密度豪宅零議價租出。中原地產首席分區營業經理陳韻兒表示，大埔鹿茵山莊 5 座低層 B 室套三房單位，實用面積 1105 方呎，月租叫價 3.6 萬元，日前零議價租出，實用呎租 32.6 元。租客為外區客，見屋苑環境舒適，即決定租入自住。據了解，業主早於 2005 年以 730 萬元購入單位，租金回報 5.9 厘。

入伙盤西沙 SIERRA SEA 租賃持續暢旺，中原地產分行經理曹嘉滙表示，SIERRA SEA 第 1A 期 3 座中層 D 室，實用面積 574 方呎，三房間隔，議價至 2.35 萬元租出，實用呎租 40.9 元。租客為外區客，業主於 2025 年 5 月以 614 萬元購入單位，是次租出可享約 4.6 厘租金回報。

## 觀塘活化商廈申改宿舍 床位 517 個

【大公報訊】特區政府早前確認 25 宗城中學舍申請符合資格，相關投資者陸續進行規劃程序。其中由江姓富商持有的觀塘活化商廈，現向城規會申請改裝作學生宿舍，提供 517 個床位。

該幢由工廈活化的商廈，位於創業街 31 號，現名為 LT Tower。業主指出，政府提出的「留學香港」政策和「城中學舍計劃」，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和商廈，增加學生宿舍供應，滿足對學生住宿的迫切需求。該物業所在符合其高質地帶的規劃意向及發展限制，與周邊地方的用途又非不協調，不會對周邊地方造成交通、景觀及環境方面的負面影響。而且，業主於去年 10 月向教育局遞交參與城中學舍計劃的申請，並於 11 月獲回覆及確認初步符合有關資格。

### 樓高 14 層 房間 274 個

該商廈樓高 14 層，除地下部分車位及上落貨設施、商舖，以及 1 樓全層商舖樓面保留不作改動外，2 至 13 樓會改為學生宿舍及提供相關設施。根據規劃申請文件顯示，地下是大堂及儲物櫃，2 至 13

樓預計會分間為 274 個單人或雙人房房間，共提供 517 個床位。各層均設公共浴室、廁所、茶水間及閒聚地方。另物業會提供自修室、會議室、多用途室、活動室、健身室、洗衣房等共用設施予學生使用。

該物業地盤面積約 9946 方呎，總樓面約 9.45 萬方呎。江姓富商於 2015 年購入該物業時，仍屬工廈用途，後斥約 3 億元活化為商廈，於 2020 年推出招租，當時意向呎租約 19 元。

截至今年 2 月初，特區政府收到 25 宗共涉及



▲LT Tower 樓高 14 層，2 至 13 樓會改為學生宿舍。

約 5100 個床位的申請，大多位於市區，包括紅磡、觀塘、深水埗、上環等地區，且已全部獲確認符合計劃資格。該 25 宗個案的負責方正陸續按計劃下經放寬的發展管制程序尋求審批，有關部門亦正全速處理這些申請。其中由協成行持有的旺角中心，樓高 23 層，早前獲城規會批准改裝為學生宿舍，提供 198 間房，共 276 個床位。另星地產所持的觀塘偉業街地盤，去年底獲批建 1 幢 31 層高酒店，提供 984 間酒店房，該公司表明有意興建作學生宿舍。