

德福凶宅僅4人競拍 未達底價收回

分析：投資者審慎 賣方宜提供更高折讓

另類物業

樓市回暖，另類物業趁勢放售，曾發生轟動全港的九龍灣德福花園「五屍命案」凶宅，昨日透過忠誠拍賣推出，開拍價230萬元，吸引4組準買家競逐，惟僅承價至260萬元，最終未達底價「流拍」。資深投資者伍冠流接受《大公報》訪問時表示，雖然樓市氣氛轉旺，樓價看升，但投資者購買另類物業時仍會較審慎，對超級凶宅的出價一定有較高折讓。

大公報記者 林惠芳

忠誠拍賣行昨日推出16項物業拍賣，當中包括德福花園一個曾發生「五屍命案」的凶宅，物業為C座低層01室2房單位，實用面積556方呎，連租約至今年9月，拍賣開價230萬元，每呎叫價僅4137元起，按單位目前月租1.1萬元計算，若以開價230萬元沽出，料租金回報達5.7厘。參考同座低層同面積單位最近造價約517萬元，意味着拍賣開價低出約56%。

開價230萬 最高僅叫至260萬

由於樓市氣氛好轉，加上物業開價吸引，現場所見，至少有逾50人出席。全場焦點之一的德福花園C座低層01室凶宅，拍賣開價230萬元，每口價10萬元，吸引4名出席者舉手競投，惟他們出價遲疑審慎，每人分別只承了一口價，競價至260萬元已後繼無力，拍賣官宣布因未達底價收回物業。

有「凶宅大王」之稱的資深投資者伍冠流回覆《大公報》查詢時表示，上述凶宅開價折讓幅度大，有委託朋友作代表到場競投，「我聽住佢哋競投，我個代表要聽到我話好才舉手，但都無機會舉就拍完了。」

伍冠流分析，昨日出席競投德福花園單位的投資者出價審慎，主要因為物業本身「太凶」，所以折讓率應該更高，但市況回暖，業主訂價或轉趨進取，投資者出價與業主意向存在



德福花園凶宅，但因未達底價而需流拍。

申請新酒牌公告

錦麗

現特通告：藍仲文其地址為香港大嶼山東涌達東路20號東晉城7樓703號舖，現向酒牌局申請位於香港大嶼山東涌達東路20號東晉城7樓703號舖錦麗的新酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

申請酒牌續期公告

文興酒家

現特通告：高永良其地址為新界大埔大埔墟大里5號地下，現向酒牌局申請位於新界大埔大埔墟大里5號地下文興酒家的酒牌續期。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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Four Seasons Chinese Restaurant

Notice is hereby given that KO WING LEUNG of G/F, 5 TAI MING LANE, TAI PO MARKET, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Four Seasons Chinese Restaurant situated at G/F, 5 TAI MING LANE, TAI PO MARKET, TAI PO, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 26-3-2026

申請新酒牌公告

餐泰

現特通告：陳焯賢其地址為九龍佐敦吳松街23號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦吳松街23號地下餐泰的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

申請酒牌轉讓及續期公告

MOMA

現特通告：鍾小麗其地址為香港中環士丹頓街22號 THE STAUNTON SUITES 地下G樓，現向酒牌局申請位於香港中環士丹頓街22號 THE STAUNTON SUITES 地下G樓 MOMA 的酒牌轉讓給簡美君其地址為香港中環士丹頓街22號 THE STAUNTON SUITES 地下G樓及續牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
MOMA

Notice is hereby given that CHUNG SIU YUEK of G/F, FLOOR G, THE STAUNTON SUITES, No.22 STAUNTON STREET, CENTRAL, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of MOMA situated at G/F, FLOOR G, THE STAUNTON SUITES, No.22 STAUNTON STREET, CENTRAL, HONG KONG to KAN MEI KWAN of G/F, FLOOR G, THE STAUNTON SUITES, No.22 STAUNTON STREET, CENTRAL, HONG KONG. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26-3-2026

申請新酒牌公告

明水然樂日式鐵板燒無菜單料理

現特通告：毛強榮其地址為九龍尖沙咀漢口道28號亞太中心1樓16號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀漢口道28號亞太中心1樓16號舖明水然樂日式鐵板燒無菜單料理的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

申請酒牌續期公告

THE DEMONIA HOME

現特通告：葉蕪玉其地址為香港中環雲咸街1號南華大廈地庫，現向酒牌局申請位於香港中環雲咸街1號南華大廈地庫 THE DEMONIA HOME 的酒牌續期。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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
THE DEMONIA HOME

Notice is hereby given that IP PIK YUK of Basement, South China Building, 1 Wyndham Street, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THE DEMONIA HOME situated at Basement, South China Building, 1 Wyndham Street, Central, H.K. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26-3-2026



九龍灣德福花園「五屍命案」凶宅昨日拍賣，吸引逾50人到場觀摩。

拍賣會排隊推出物業 (部分)

屯門掃管笏	The Carmel第1座低層H室	
實用面積：805方呎 拍賣開價：598萬元 每呎開價：7429元	拍賣日期：3月31日 拍賣行：環亞拍賣	備註： 原業主於2020年以912.1萬元購入
屯門掃管笏	帝御3期帝御·嵐天6座低層6室銀主盤	
實用面積：356方呎 拍賣開價：350萬元 每呎開價：9831元	拍賣日期：3月31日 拍賣行：環亞拍賣	備註： 原業主於2021年以589萬元購入
香港仔中心	美輝閣高層2號室銀主盤	
實用面積：662方呎 拍賣開價：720萬元 每呎開價：10876元	拍賣日期：4月1日 拍賣行：忠誠拍賣	備註： 比銀行估價900萬低開二成

短炒獲利

樓價反彈，新界西上車盤成炒家樂園，其中屯門區本月已錄至少9宗短炒個案，屯門市廣場個別炒家持貨約4個月便升值逾二成，反映細價樓成炒家樂園。

代理透露，屯門市廣場2座高層A室2房單位，實用面積318方呎，投資者去年11月以340萬元入市，最近以405萬元沽出，趁市旺反價至408萬元沽出，實用呎價12830元，賬面速賺68萬元，4個月炒貴20%。

同區青山公路新墟段錦興大廈中層F室，實用面積375方呎，投資者去年11月以312萬元購入，最近以355.8萬元轉手，賬面獲利43.8萬元，單位4個月升值14%。

入伙盤西沙SIERRA SEA再錄短炒個案，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，成交是1A期3座中層E室2房單位，實用面積443方呎，原業主去年5月以512萬元一手購入，剛以650萬元易手，實用呎價14673元，持貨10個月賬賺138萬元或27%。

屯門市廣場2房 4個月升值兩成

▲屯門市廣場有2房以408萬元沽出，原業主持貨4個月即賺二成。



▲屯門市廣場有2房以408萬元沽出，原業主持貨4個月即賺二成。

海堤灣昨標售12伙 套近1.7億

加快推盤

大型新盤起哄出籠。信置(00083)牽頭的日出康城海堤灣I，昨日經招標再沽12伙，涉資近1.7億元。有大手客添食，以逾4700萬元再購入4伙，連同早前購入的8伙，合共連掃12伙海景戶。昨日成交價及成交呎價最高單位為第2B座27樓A單位，實用面積775方呎，成交價1631.6萬元，呎價21053元。項目自上周五招標至今，6日速沽92伙，共套現逾13.2億元。

信置執行董事田兆源指出，海堤灣I價單部分暫收逾4200票，按已推出的381伙計算，超額逾10倍，日內公布銷售安排，最快下周初開售。美聯物業高級董事布少明表示，經該行入票認購的用家比例佔六成，同時亦錄得不少大手客有意購入5至8伙。

維港·灣畔2B料短期開賣

前日突擊上載樓書的維港·灣畔第2B期，變速強攻。中國海外地產助理總監何家

宜表示，示範單位周內正式對外開放，部署短期內銷售。維港·灣畔第1A期及第1B期合共套售232伙，總套現逾40.1億元，均為向海單位。

另新地(00016)荃灣形禧亦緊接上擊，項目已展開開銷，上周四於荃灣廣場進行路演，發展商早前表示，由於市場反應熾熱，將加快樓書製作步伐，有機會本周完成後盡快上架，示範單位可於下月對外開放。

美聯物業分析師岑頌謙指出，財政預算案滿月，其間資金流入新盤超過200億元，較財案公布前增加逾14%，為樓市投下信心一票。該行綜合一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，財案公布至今一個月(2月25日至3月24日)，全港一手成交量錄1722宗，較財案公布前一個月(1月28日至2月24日)的1670宗按月上升約3.1%，資金流入新盤市場力度明顯增強，期內一手住宅成交金額達約202.4億元，較前一個月約176.9億元增加約14.4%，資金投入，反映市場對樓市前景具信心。



▲何家宜(左)表示，維港·灣畔第2B期可望短期內開賣。旁為中國海外地產董事總經理游偉光。

首匯周六開售 買家最多可購8伙

新盤混戰

海量新盤殺入市場，綜合一手住宅物業銷售網，本周五及六(27日及28日)兩天共15個新盤涉及538伙上擊，其中4個新盤包辦452伙或佔84%。建源地產旺角映居、宏安地產(01243)黃大仙蒼亭，兩個九龍單幢盤周五對撼；恒地(00012)北磡首匯及會地黃竹坑站DEEP WATER SOUTH 6A，翌日接力。

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，首匯已有眾多大手客查詢，首輪銷售為回應訴求設立大手安排，買家最多可購8伙。截至昨日下午，該盤5日內共收逾2750票，按首輪發售的123伙計，超額認購逾21倍。

同於周六開賣的DEEP WATER SOUTH 6A，當日以價單及招標形式推售93伙及6伙；至於周五硬撼的兩個九龍盤映居及蒼亭，同日各推122伙及100伙，後者收582票，超額近5倍。

受DEEP WATER SOUTH帶動，毗鄰新盤交投暢旺。路勁地產黃竹坑晉環售出第1A座28及29樓B室複式戶，4房1套間隔，實用面積1292方呎，成交價4091.3萬元。計及同系屯門凱和山日前以半億元售出的洋房，集團兩日套現逾9000萬元。

新世界(00017)牽頭發展的黃竹坑激晨，剛以1566萬元售出第1A座39樓A單位，實用面積486方呎，2房設計，呎價32222元。

新世界銅鑼灣舊樓群 下周強拍

舊樓重建

新世界(00017)或有關人士動用數十億元收購的銅鑼灣波斯富街數幢舊樓，將在下周四進行強制拍賣程序，底價為26.79億元。

該舊樓群於波斯富街54至76號(雙號)、利園山道5至27號(單號)及羅素街60號多個地段舊樓，新世界等於數年前樓市高峰期時展開收購行動，粗略估計已花逾30億元。於2022年中正式向土地審裁處提出強拍申請，去年8月獲

批強拍令，當時底價為28.38億元。然因商業市道仍低迷及整體樓市前景仍未明朗，新世界提出上訴，並於去年底獲批將底價調低至26.79億元及延後強拍時間。新世界等目前已持有該舊樓群約90%業權。

該批舊樓總地盤面積約19831方呎，地契並無限制發展，若作純商業發展，可建樓面約達30萬方呎；若作商住發展，位置屬C類地盤，可建樓面約22萬方呎。