

# 樓價向上 20屋苑估值首季全線升

## 康怡飆逾13%最勁 業界：新盤熱賣利好二手市場

### 表現強勁

樓價重拾升勢，《大公報》追蹤的20個屋苑單位估值全線上揚，多達半數單位估價於首季錄5%或以上升幅，其中以鯽魚涌康怡花園表現最突出，單位估值按季飆升逾13%，其次是屯門市廣場，身價首季急彈逾8%，可見樓市升勢全面覆蓋上車盤及中產屋苑。業界人士估計，新盤熱銷帶動整體樓市，第二季估價可望穩步上揚。

大公報記者 林惠芳

《大公報》抽選20大屋苑單位於恒生銀行進行估價，涉及一房至四房戶型，實用面積由282至975方呎，截至今年3月底，全數20個單位估價對比去年12月底均錄得上調，升幅介乎0.82%至13.16%。

當中，多達10個屋苑單位的估價升幅達5%或以上，涵蓋上車盤至四房大單位，升幅最多是康怡花園R座低層10室兩房戶，實用面積466方呎，該單位去年12月底獲恒生銀行估價是570萬元，最新3月底已上調至645萬元，短短3個月上升75萬元，升幅達13.16%。

### 太古城兩房則王升穿900萬

上車盤的估價升幅亦甚明顯，屯門市廣場3座高層E室，單位實用面積392方呎，今年3月底估價480萬元，

較去年12月底的443萬元，上升37萬元或8.35%。

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古，單位估價首季調升逾5%，天山閣中層E室兩房則王，實用面積582方呎，去年12月底的估價871萬元，上月已升穿900萬元，達915萬元，短短3個月上調44萬元或5.05%。

「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨的單位估價，於去年下半年已急速反彈，今年首季升勢相對落後，涉及單位為4期百老匯街101號中層C室，實用面積561方呎，上月底估價為589萬元，對比去年12月底輕微上調5萬元，升幅不足1%。

### 僅兩屋苑估價單月下跌

按月方面，綜觀《大公報》追蹤的20個屋苑單位，其中18個於3月份的

估值獲銀行上調，升幅介乎0.85%至6.09%，升幅最多仍屬康怡花園R座低層10室，單位估價較2月份急揚37萬元。至於估價下調的屋苑有兩個，其中將軍澳日出康城領都2座高層RD室，實用面積975方呎，屬四房戶型，上月底估價為1064萬元，按月輕微回落11萬元或1.02%。值得留意，該單位去年9月估值僅973萬元，今年2月已急升至1075萬元，短短5個月累計上調達10.48%，不排除估價屬於急升後的技術性調整。

業界人士分析，首季新盤熱銷，帶動樓市氣氛向好，隨着二手減價盤被市場消耗，反價成交開始出現，推動樓價上揚。踏入第二季，若新盤求價兼求量策略奏效，有望帶動整體樓價升勢延續，第二季樓市表現仍然看俏，銀行信心增加，估價有望穩步上揚。



▲康怡花園兩房戶估值首季飆逾13%。



▲太古城兩房則王估價首季升逾5%。

### 20屋苑最新估價變化

| 單位                     | 實用面積 (方呎) | 3月估值 (萬元) | 按月變幅 (%) | 按季變幅 (%) |
|------------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| 鯽魚涌 康怡花園R座低層10室        | 466       | 645       | ▲6.09    | ▲13.16   |
| 屯門市廣場3座高層E室            | 392       | 480       | ▲1.91    | ▲8.35    |
| 觀塘 麗港城25座高層F室          | 517       | 665       | ▲3.42    | ▲7.61    |
| 馬鞍山 新港城H座低層1室          | 519       | 713       | ▲2.59    | ▲7.22    |
| 將軍澳 新都城1期6座高層F室        | 364       | 612       | ▲0.99    | ▲6.81    |
| 紅磡 黃埔花園2期6座中層E室        | 389       | 645       | ▲1.90    | ▲6.61    |
| 大圍 名城3期1座高層SB室         | 786       | 1416      | ▲5.28    | ▲6.31    |
| 日出康城 晉海1A座中層F室         | 340       | 509       | ▼0.97    | ▲6.26    |
| 日出康城 領都2座高層RD室         | 975       | 1064      | ▼1.02    | ▲6.08    |
| 鯽魚涌 太古城天山閣中層E室         | 582       | 915       | ▲2.01    | ▲5.05    |
| 牛頭角 淘大花園C座高層2室         | 390       | 494       | ▲0.82    | ▲4.88    |
| 鴨洲洲 海怡半島2期10座低層F室      | 889       | 1448      | ▲2.12    | ▲4.85    |
| 牛頭角 得寶花園H座高層6室         | 282       | 388       | ▲2.37    | ▲4.58    |
| 藍田 匯景花園13座中層H室         | 720       | 987       | ▲1.54    | ▲4.56    |
| 元朗 YOHO Town第9座高層F室    | 461       | 675       | ▲1.96    | ▲4.49    |
| 沙田第一城10座低層C室           | 327       | 440       | ▲3.53    | ▲4.27    |
| 粉嶺 牽晴間2座中層D室           | 384       | 474       | ▲0.85    | ▲3.72    |
| 東涌 映灣園2期8座高層C室         | 550       | 585       | ▲1.04    | ▲1.56    |
| 荔枝角 美孚新邨4期百老匯街101號中層C室 | 561       | 589       | ▲1.38    | ▲0.86    |
| 天水圍 嘉湖山莊麗湖居6座中層C室      | 546       | 494       | ▲1.44    | ▲0.82    |

## 柏瓏連錄兩宗短炒 一房戶半年賺70萬

### 獲利離場

樓價反彈，造就去年「撈底」的新盤炒家紛紛獲利，元朗新晉屋苑錦上路站柏瓏連錄兩宗短炒獲利，其中一個一房單位半年炒賣約70萬元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區於復活節及清明節5日連假錄25宗二手買賣，包括柏瓏II第1座低層B7室，實用面積352方呎，一房間隔，減價10萬元，以620萬元成交，實用呎價17614元。原業主2025

年10月以549.99萬元一手買入，持貨半年賺70.01萬元或12.7%。同時，柏瓏I第6座高層B2室兩房戶，實用面積547方呎，以939.98萬元易手，實用呎價17184元，投資者去年9月以925.74萬元一手購入，持貨約半年，賬面微賺14.24萬元。

### 明翹匯持逾6年蝕110萬

個別高位入市的業主趁樓價反彈止蝕，利嘉閣地產助理營業董事彭錦添表

示，青衣明翹匯1座高層C室，實用面積409方呎，成交價649萬元，實用呎價15868元，原業主於2019年11月以759.2萬元一手買入單位，賬面虧損110.2萬或14.5%。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，天水圍嘉湖山莊7期8座高層F室兩房戶，實用面積442方呎，以404.8萬元連租約沽出，實用呎價9158元，原業主2017年以415萬元購入單位，賬面蝕10.2萬元，蝕幅2.5%。

## 柏傲莊III推98伙招標 今更新價單

【大公報訊】一手市場氣氛持續升溫，發展商推盤「開快車」。新世界(00017)旗下大圍站上蓋柏傲莊III連環出招，昨日上載重售以來首份銷售安排，推出98伙大宅招標，復於今日更新價單；另嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣II，同於今日公布首張價單。信和置業(00083)牽頭的日出康城海堤灣I，鐵定周日(12日)推出261伙進行第三輪銷售。

新世界營業及市場部總監何家欣表示，柏傲莊III連日參觀反應熱烈，昨日正式上載銷售安排，推出98伙三房及四房大宅招標，包括52個三房一套大宅，實用面積697至822方呎、46個四房一套及雙套大宅，實用面積991至1676方呎，大部分大宅享城門河景。招標期由下周一(13日)至7月13日，首日早上11時截標，其後每個星期一、三、五下午3時截標。

由於不少買家亦對內圍單位感興趣，因此今天更新價單，招標時購買四房大宅設提名優惠，於價單購買單位可享優惠，詳情今日公布。

柏傲莊III於2021年夏天被發現混凝土強度不達標，發展商主動將第1及第8座拆卸重建，容許已購買該期數的買家撻訂及作出賠償，撻訂個案錄逾500宗，佔已售出伙數845伙的59%，據知項目待售單位伙數約530伙。

### 海堤灣第三輪261伙周日開賣

其他新盤方面，海堤灣I銷情理想，發展商加緊推售。信和置業執行董事田兆源表示，項目落實周日進行第三輪價單銷售，推出261個單位，折實572.56萬至949.62萬元，折實呎價15335至19613元，折實平均呎價17032元，涵蓋33伙一房及228伙兩房戶，一組過發售及不設上限。田兆

源續指出，觀乎首兩輪公開發售，約三成買家屬非本地人士，除內地客外，亦有英、法、韓及美籍人士，反映買家對本港樓市前景有信心。

他補充，海堤灣I開賣不足三周累售523伙，套現逾46億元。其中117伙屬於海景單位，平均成交呎價近2萬元。

### 薈淳加推 周日推售10單位

另外，宏安地產(01243)黃大仙薈淳昨日加推價單3號，涉及20伙，實用面積355至520方呎，折實701.3萬至994.8萬元，折實呎價18652至20749元，折實平均呎價19558元，較上一張價單高約2%。同步上載全新銷售安排，周日推售當中10伙，折實702.2萬至994.8萬元。該公司執行董事程德韻表示，項目本月售出8伙，套現逾4500萬元。

### 日更新價單

何家欣(左二)表示，柏傲莊III今



田兆源指出，海堤灣I開賣不足三

## 瑜一·天海4777萬成交 呎價4.2萬雙破頂

【大公報訊】鐵路上蓋物業有價有市。華懋旗下何文田站上蓋瑜一·天海，一伙連天台特色戶剛以4777萬元成交，呎價近4.2萬元，齊創該期數新高。

瑜一·天海昨日經招標售出兩個單位，套現約6360萬元，其中第2B座29樓A室，三房一套連儲物室間隔，實用面積1145方呎，連862方呎天台，設內置樓梯，成交價4777萬元，呎價41721元。單位可望西九龍海景及多個地標，並享開揚何文田公園及京士柏上配水庫遊樂場景。

另一伙為第1A座2樓B室，兩房連儲物室間隔，實用面積591方呎，成交價1582.99萬元，呎價26785元。瑜一·天海前排向維港單位已累售

86伙，涉資逾20.8億元，平均呎價約3.28萬元。瑜一系列累售715伙，銷售金額逾121億元。

華懋集團銷售及市場總監封海倫表示，項目上



▲封海倫(右)表示，瑜一·天海連天台特色戶成交價及呎價齊創該盤新高。

周推出全新銷售安排，當中包括兩伙連天台戶及兩伙連平台特色戶應市，於復活節期間錄得逾500組客戶參觀，並於不足一周內獲買家入標。瑜一·天海同類型的連天台特色單位僅餘最後一伙，為第2B座29樓D室。

### LP10頂層賣9300萬冠將軍澳

其他樓盤方面，南豐旗下日出康城LP10錄得新高成交，該盤第1A座53及55樓A室頂層複式戶，實用面積3483方呎，為五套房設計，連1569方呎天台，設有私人泳池，連車位成交價9300萬元，售價創將軍澳分層單位新高紀錄，實用呎價約26701元。

## 上環商廈賣6.1億 八年跌價70%

【大公報訊】本港經濟回暖，商廈銀主貨吸引資金承接，上環皇后大道中287至299號299 QRC全幢商廈，以6.11億元登記售出，較8年前造價回落七成。

資料顯示，299 QRC全幢上月以6.114億元易手，以總面積約94417方呎計，平均呎價約6476元。物業樓高24層，寫字樓樓層介乎2852至6002方呎。翻查資料，本地財團於2018年以21億元向投資者羅子輝購入299 QRC全幢，惟物業去年遭接管並進行放售，按當年造價計算，樓價於8年間貶值14.886億元，身價蒸發約70%。

### 工商舖登記416宗 八個月新高

事實上，工商舖物業近期持續吸引投資者「撈底」。利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年表示，土地註冊處初步數字，3月全港共錄416宗工商舖物業買賣登記，較2月的363宗升14.6%，為8個月最旺；月內登記總值61.24億元，按月大升近1.33倍，主因有大額商廈登記所帶動。他認為，反映農曆新春淡月市況的3月登記量都能錄得理想升幅，顯示今年工商舖市道可望進一步回暖。

商廈買賣方面，黃應年表示，3月買賣登記量錄85宗，較2月的70宗反彈21.4%，逐漸整固回穩；同期商廈買賣登記總值急增近4.6倍至34.17億元，為3個月最多。

店舖表現方面，利嘉閣(工商舖)商舖、商業及投資部高級營業董事鄭明表示，3月店舖買賣登記量共錄106宗，按月升7.1%；店舖登記總值急升43.9%，共錄得12.3億元，呈現量值齊升之勢。

利嘉閣(工商舖)工商部高級營業董事朱亮恒表示，工商買賣登記量連升4個月，為8個月來首度重越200宗以上，錄225宗，創14個月最多，按月升近16%；工商登記總值錄14.78億元，按月增加27.1%。

### 何文田學生公寓招租

另外，獅峰地產學生宿舍品牌「多米學生公寓」位於何文田巴芬道9號的全幢學生公寓，提供約80個床位，將於今季起招租，目標於第三季分批入住，每個床位預計月租9000元至1.8萬元。