

十大屋苑半月買賣79宗增11% 七個呎價上揚 康怡二手放盤115個 逾十年最少

樓市動態

受外來人才及內地資金湧港帶動，二手出現「筍盤荒」，樓價升勢進一步擴大，十大屋苑多達7個呎價按月報升，其中鯽魚涌康怡花園單月上漲近12%，最新放盤量只剩約115伙，屬逾10年最少；同區太古城升勢更驚人，現時最平兩房戶叫價780萬元起，短短兩個月急彈三成。

大公報記者 林惠芳

《大公報》綜合代理數字，十大屋苑本月暫錄79宗買賣，按月增逾11%，多達7個屋苑平均呎價按月上揚，升幅介乎1.3%至11.8%，其中康怡花園平均實用呎價按月急漲11.8%至14844元，惟成交量縮減至4宗，按月大跌逾四成。

中原地產首席分區營業經理楊文傑分析，康怡花園開始鬧盤荒，現時全屋苑放售盤源只約115伙，比去年同期約170伙大削逾三成，為逾10年來最少。最平入場單位是R座低層11室，即凶宅對落一層，實用面積466方呎，銀主叫價620萬元；其次為P座高層03室，實用面積461方呎，叫價730萬元已屬全屋苑正常單位中最便宜，入場銀碼較一年前約550萬元，大幅上調180萬元或32.7%。他補充，現時全個「下康怡」兩房單位交吉放盤只得兩伙，其他主要是連租約，有部分可以交吉易手。

二手市場掀「盤荒」，買家不惜高於估價入市，康怡花園R座中層02室，實用面積466方呎，本月初以730萬元易手，比銀行估價703萬元高出3.8%。

太古城入場費780萬 兩月貴30%

「樓市風向標」鯽魚涌太古城樓價升勢驚人，入場費較年初初三成。美聯物業區域經理吳肇基表示，太古城最新放盤量約440伙，較去年同期減少約110伙；現時洞庭閣一個實用面積489方呎的入場單位，叫價由780萬元起，比同類今年2月造價600萬元，高出180萬元，短短兩個月跳價30%。太古城上半年共錄13宗買賣，按月增44%，平均實用呎價則微跌

2.5%至15791元。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳新都城本月暫錄4宗買賣，按月減少33.3%，平均實用呎價則按月升6.1%至14839元。新都城最新放賣盤180伙，較一年前約220伙減少約18%，現時兩房單位入場費約530萬元，對比去年同期的約490萬元，上升約40萬元或8.2%。

黃埔價量齊升 成交8宗倍增

美聯物業高級分區營業經理易秉中表示，紅磡黃埔花園本月暫錄8宗買賣，按月倍升，最新平均實用呎價14574元，較上月大增9.3%，主要受到新盤銷情帶動，加上二手盤源開始短缺，買家加快入市決定，刺激二手價量齊升。

樓價反彈，短炒賺幅可觀，中原地產區域營業經理王勤學稱，元朗朗天峰2座低層H室一房戶，實用面積291方呎，獲上車客以410萬元購入，實用呎價14089元，原業主2025年2月以284.5萬元一手入市，僅14個月炒賣125.5萬元或44%。



▲康怡花園兩房單位叫價730萬元，較一年前貴逾三成。

十大屋苑上半月成交價量變化

屋苑	成交量 (宗)	按月變幅 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變幅 (%)
鯽魚涌康怡花園	4	▼42.9	14844	▲11.8
紅磡黃埔花園	8	▲100.0	14574	▲9.3
將軍澳新都城	4	▼33.3	14839	▲6.1
荔枝角美孚新邨	12	▲50.0	10519	▲4.5
沙田第一城	8	▲14.3	14605	▲3.5
藍田麗港城	4	▼42.9	12068	▲2.1
天水圍嘉湖山莊	17	▲21.4	9137	▲1.3
鯽魚涌太古城	13	▲44.4	15791	▼2.5
東涌映灣園	4	▼20.0	9724	▼3.2
鴨脷洲海怡半島	5	▲25.0	14212	▼5.0
合共	79	▲11.3		

MOUNT PARKER 四房租11萬 八年新高

【大公報訊】租金升勢持續，鯽魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES有四房戶獲內地客以每月11萬元承租，創屋苑近八年新高。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，MOUNT PARKER RESIDENCES中層E室，實用面積1733方呎，採四房雙套連工人套房間

隔，因地勢較高，享開揚山景及市景，以每月11萬元租出，創屋苑近八年新高，平均實用呎租63.5元。租客為內地客，心儀單位空間大和景觀開揚，而且設獨立升降機大堂，私隱度高，故決定承租。業主於2025年11月以3800萬元購入物業，可享3.5厘租金回報。

本月新盤成交料2500宗 連續15月破千

【大公報訊】4月上半月全新盤供應未到位，致一手成交略減。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，上半月一手成交紀錄930宗，較3月同期逾千宗縮減約10%。多個新盤於下半月蓄勢待發，市場料全月可達2500宗，與3月相若，連續15個月成交逾千宗。

上半月暫缺全新盤應市，期內由逾80個貨尾盤撐起，截至昨日暫錄930宗成交。當中以日出康城海堤灣Ⅱ表現最標青，首輪於上月31日沽清後，本月上半月接連進行兩輪銷售，連招標在內共售出240伙，暫為本月銷量冠軍，計及3輪價單及招標，半月共售599伙，套現逾52億元。

柏傲莊收3500票 超額39倍

此外，日前透過招標售出53伙的新世界發展(00017)大圍站上蓋柏傲莊Ⅲ，由開放現樓到收票反應踴躍。新世界發展營業及市務部總監何家欣稱，過去6日已收約3500票，按周六以價單形式發售88伙計，超額認購近39倍。

下半年新盤方面，恒基地產(00012)牽頭的紅磡庇利街首岸，示範單位昨天首日局部對外開放。據悉，參觀反應熱烈，設於尖沙咀美麗華商場的售樓處及示範單位人頭湧湧，發展商正積極考慮加推，月底前賣。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一手成交持續暢旺，隨著新盤陸續到位，購買力全面釋放，預料全月埋單可達2500宗。



▲柏傲莊Ⅲ開放全新現樓單位，何家欣(右)表示，項目入票人士中，約七成為本地客。

責任編輯：陳少文

特刊

「香港悅讀周2026」四月登場 營造全城閱讀氛圍

為響應每年4月23日的「香港全民閱讀日」，香港公共圖書館將與多個社區夥伴合作，於2026年4月舉辦「香港悅讀周2026」，在全港不同地點以實體及網上形式進行多元化活動，營造全城閱讀氛圍，將香港打造成書香城市。活動以「閱讀／細味幸福」為主題，鼓勵市民慢讀書中樂，在生活中品嘗生活滋味，閱讀生活之美，以提升獲得感和幸福感。



●宣傳海報

「讀家上線」名人短片推介好書

為提升公眾對「香港悅讀周2026」的興趣和參與度，香港公共圖書館特設立專題網站，提供各項活動的資訊，涵蓋活動詳情及宣傳短片等。此外，五位不同界別的名人包括歌手羅啟豪、運動員張敬怡、節目主持劉偉恒、攝影師林曉敏及插畫師蘇頌文，特別拍攝宣傳短片「讀家上線」，與眾分享閱讀樂趣及推介好書。短片將上載至「香港悅讀周2026」專題網站、香港公共圖書館YouTube頻道、「喜閱·飛越」社交媒體專頁及「幸福字在」網站等平台。

為拉響活動頭炮，香港公共圖書館將聯同香港出版總會於4月18日在沙田新城市廣場舉行「香港悅讀周2026暨2026香港閱讀+」開幕禮，為本年度「香港悅讀周」一連串閱讀推廣活動揭開序幕。香港公共圖書館亦於現場介紹電子資源服務，並安排親子閱讀活動供公眾參與。

全城聚集「共讀半小時」

4月23日「香港全民閱讀日」當天為活動重點所在，香港公共圖書館於全港設約三百個「共讀點」，包括公共圖書館、區議員辦事處及伙伴機構、社區圖書館、中小學、安徒生會轄下中心、以及首度與香港大學、東華學院、香港恒生大學、嶺南大學及香港中文大學共五所高等教育院校圖書館合作；還有中山紀念公園、油街實現、九龍公園體育館、香港鐵路博物館、荃灣體育館、坑口體育館和香港文化博物館共七個指定康文場地。教育局亦會於啟德體育園舉辦「閱讀無界限分享會暨中小學聯校共讀半小時」，邀請各中小學校參與。而東九文化中心除設「共讀點」外，更會舉辦「童趣共讀嘉年華」。嘉年

華將開放讓市民參與精彩閱讀活動，包括互動工作坊及由星級嘉賓潘芳芳分享閱讀心得。

同樂日多元節目 展示藝文多面向

4月25至26日期間，將於香港中央圖書館展覽館舉辦連串同樂日活動，透過不同特色的節目，提升市民對活動主題的認識。

同樂日內容精彩豐富，包括：「細築香港」微型藝術展覽，共展出十五件微型藝術作品，引領市民穿越時空，重現小時候的美好時光，4月26日特設一場由策展人帶領的導賞團及分享會；於4月25日活動包括由王者區(Harry哥哥)主導的魔術表演與工作坊，以及音樂治療和繪本故事藝術創作工作坊；同日舉行之躍動舞蹈，由藝人狄易達主理的香港創科演藝教育協會有限公司，將透過水袖舞和霹靂舞，讓觀眾體驗舞蹈的力量，帶領大家一起學習簡單街舞及霹靂舞的基本動作，進行全場大合跳，感受舞者全情投入表演時散發的快樂能量；於4月26日舉行之親親導盲犬，由香港導盲犬協會帶來互動體驗，包括導盲犬及治療犬的訓練示範，舉辦體驗工作坊及與導盲犬互動環節，提升公眾對導盲犬的認識，同時希望社會能夠對殘疾人士更包容，從而促進共融社會。

與此同時，歌手林奕匡將於4月25日晚上在香港中央圖書館舉行《幸福索引——書與旋律之間》

音樂故事分享會，現場演唱及朗讀精選書本篇章。活動透過音樂與故事的結合，展現多元藝文面向，推廣閱讀文化，利用故事和旋律向觀眾傳遞正能量，一同享受愉悅的音樂故事時間。現場活動需持票入場，活動將於香港公共圖書館社交平台「喜閱·飛越」Facebook同步直播。

同樂日其他節目還包括沙畫魔法表演和體驗親子工作坊、「尋靜書旅」探索個人幸福裝置、音樂匯演及電子閱讀推廣體驗區等。

(特刊)



●導盲犬及治療犬訓練示範。



●香港鐵路博物館為「共讀半小時」約三百個「共讀點」之一。

●「細築香港」微型藝術展覽作品。

快閃圖書館@香港悅讀周2026

為鼓勵並方便市民參與「香港悅讀周」，香港公共圖書館除於全港各區圖書館舉辦活動外，更於4月25日在又一城G層展覽場地舉辦快閃圖書館，以「幸福，『BOOK』見不散」為主題設置主題閱讀區暨書籍展覽，結合「聽、說、讀、寫、玩出幸福」各項元素，讓參加者沉浸式體驗閱讀及小確幸無處不在。此外，讀者在「香港悅讀周」期間借閱圖書館資料，可獲贈精美書籤以作紀念。