

樓價升勢延續 二線屋苑現炒風

大埔八號花園速賺20% 南豐新邨9個月獲利61萬

交投暢旺

樓市升勢蔓延至二、三線屋苑，大埔八號花園有兩房單位以418萬元易手，約4個月炒貴兩成；交投向來疏落的北角樂嘉中心亦錄短線獲利，一個三房單位一年半升值70萬元；至於樓齡已屆48年的鯽魚涌南豐新邨，有兩房單位9個月炒高13%。

大公报記者 林惠芳



大埔八號花園上車盤樓價四個月炒貴兩成。

消息透露，八號花園3座低層E室兩房單位，實用面積431方呎，投資者今年1月以348萬元購入，上月27日收樓，火速以418萬元轉售，實用呎價達9698元，持貨不足4個月，上車盤炒貴70萬元，升幅達20.1%。

交投疏落的樂嘉中心錄今年第二宗買賣，中原地產首席分區營業董事林志達表示，該盤2座低層A室，實用面積709方呎，為三房連工人房「則王」間隔，去年10月以955萬元放盤，略減17萬元，即獲換樓客以938萬元購入，實用呎價13230元。原業主於2024年10月以868萬元入市，單位一年半升值70萬元或8.1%。

中原地產分行經理梁嘉駿表示，南豐新邨9座低層F室兩房單位，實用面積391方呎，獲上車客以535萬元承接，實用呎價13683元。原業主於2025年8月以474萬元購入單位，現

轉售賬面獲利61萬元，短短9個月炒高12.9%。

尚悅兩房連天台戶高見460萬

新界多個二線屋苑乘勢追落後，中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗尚悅12座頂層兩房連天台戶，實用面積356方呎，天台面積約429方呎，以460萬元易手，單位實用呎價12921元，屬尚悅「細兩房」戶近3年新高價，較毗鄰單位5個月前造價升約9%，原業主於2024年4月以433萬元入市，持貨約2年，賬面獲利27萬元或6.2%。

美聯物業營業經理郭展鵬表示，元朗世宙3座高層B室，實用面積426方呎，成交價669萬元，實用呎價15704元，屬同類近期高價，原業主於2020年以638萬買入，賬面賺31萬元。此外，元朗好景洋樓高層J室銀主

盤，單位實用面積310方呎，反價2萬元，以230萬沽出，惟原業主於2017年以300萬元入市，物業9年貶值70萬元。

西沙盤呎價17113元 標準戶新高

美聯物業聯席區域經理葉容生表示，粉嶺逸峯5座中層A室套三房戶，實用面積616方呎，以750萬元成交，實用呎價12175元，原業主2024年6月以660萬元入市，不足2年賬面賺90萬元或13.6%。

炒家天堂西沙SIERRA SEA本月暫錄16宗二手買賣，美聯物業聯席區域經理區祺彬透露，SIERRA SEA第1B期3座高層A室，實用面積523方呎，三房間隔，剛以895萬元成交，實用呎價達17113元，創屋苑標準單位二手呎價新高，一手原業主持貨一年，賬面賺206.42萬元或30%。

翻查紀錄，SIERRA SEA最高二手呎價於今年3月錄得，為1A期一個地下連花園兩房戶，成交呎價17222元，紀錄保持至今。

近日二手市場高價成交

大埔八號花園3座低層E室	
實用面積	431方呎
成交價	418萬元
實用呎價	9698元
備註	不足4個月炒貴70萬元

鯽魚涌南豐新邨9座低層F室	
實用面積	391方呎
成交價	535萬元
實用呎價	13683元
備註	9個月炒貴12.9%

北角樂嘉中心2座低層A室	
實用面積	709方呎
成交價	938萬元
實用呎價	13230元
備註	一年半升值70萬元或8.1%



西沙SIERRA SEA第1B期3座高層A室	
實用面積	523方呎
成交價	895萬元
實用呎價	17113元
備註	屋苑標準單位二手呎價新高

元朗尚悅12座頂層兩房連天台	
實用面積	356方呎
成交價	460萬元
實用呎價	12921元
備註	屋苑「細兩房」近3年新高價

沙田欣廷軒2座高層D室	
實用面積	397方呎
成交價	718萬元
實用呎價	18086元
備註	屋苑近3年呎價新高

租盤受捧 元朗YOHO Midtown呎租升穿40元



▲在專才及學生需求帶動下，私宅租金屢創新高。

私人住宅租金輪流破頂，元朗指標屋苑YOHO Midtown呎租首次升穿40元大關，一個三房單位以2.48萬元租出，實用呎租40.8元創該屋苑歷史新高。

地產代理透露，YOHO Midtown第2座高層E室三房戶，實用面積608方呎，獲本地商人以2.48萬元承租，實用呎租40.8元，打破5座低層A室一房單位於2023年造出的呎租39.5元紀錄，創屋苑新高。據悉，業主於

2022年以1026萬元入市，租金回報約2.9厘。

據了解，同類三房單位去年12月以月租2.18萬元成交，相隔約5個月，今次租金高出3000元或13.8%。地產代理表示，目前YOHO Midtown只有9個單位放租，是去年暑假後最少，同類三房戶月租叫價已升至2.5萬元起。

其他租賃方面，西營盤蒼綠頂層兩房單位，實用面積414方呎，連367呎天台及209呎平台，消息透露以3.8

萬元租出，實用呎租達91.8元，創屋苑2014年入伙以來新高，業主於2015年以約1563.9萬一手購入，享約2.9厘租金回報。

天璽·天四房戶18萬租出

此外，啟德天璽，天1期3座高層A室四房單位，實用面積1993方呎，剛以每月18萬元租出，屬近期高價，實用呎租90.3元，業主2024年10月以約6989萬元一手買入，租金回報約3.1厘。

上月內地客買港住宅1892伙 兩年最多

【大公報訊】內地客來港掃樓蔚然成風，今年4月內地買家於本港一、二手住宅的註冊量共1892宗，按月增47.7%，創兩年新高。

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，按已知買家姓名作分析，並以買家姓名的英文拼音鑒別，4月內地買家於本港一、二手住宅市場的註冊量共1892宗；涉及金額按月上升30.7%至約189億元，為17個月高位。值得注意的是，內地買家註冊宗數已連續14個月超越千宗，涉及金額亦連續11個月突破百億元，同創2010年有紀錄以來最長。

美聯物業分析師岑頌謙指出，雖然2月底中東地緣局勢升溫，但本港樓市依然向好，4月一手私樓及二手住宅註冊量創兩年新高，反映內地買家入市動力強勁。展望未來，人民幣走強會提升內地買家入市意欲，特區政府積極搶人才，不少內地專才來港工作，在租金持續上升的情況下，部分「轉租為買」，相信內地買家入市情況延續。

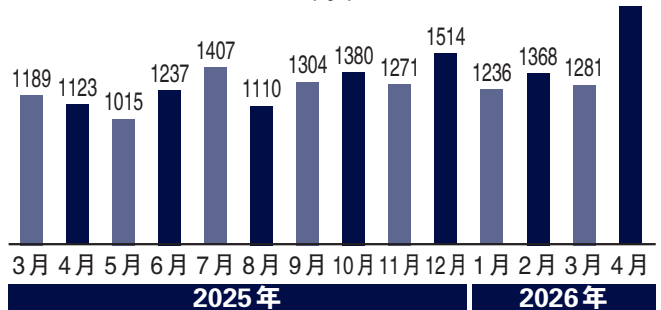
至於今年首4個月內地買家入市港樓共5777宗，相當於去年全年13906宗的41.5%，涉及金額616億元，相當於去年約1379億元的約45%。隨著多項利好因素持續，岑頌謙預期，今年內地買家註冊量及金額將再創新高。

主力掃新盤 涉逾千伙

4月內地買家註冊量急升，主要來自一手市場，涉及1032宗，按月大升95.8%；同期二手住宅錄860宗，按月漲14.1%，反映內地買家入市港樓明顯傾向新盤市場。若單以新盤計算，4月最多內地買家購入的新盤為尖沙咀瑜意，暫涉95宗；日出康城海堤灣暫涉92宗排第二位。

此外，美聯物業高級區域營業董事張詠思透露，西貢區湖居剛錄投資移民入市，該屋苑第2期D段兩間相連屋，實用面積共3886方呎，望內海，議價1680萬元後，以6000萬元成交，實用呎價15440元，較市價低約兩成。

內地買家於本港一、二手住宅註冊量



形璿次輪121伙周六賣 入場費483萬

【大公報訊】3個於剛過去周末沽清的新盤，本周踏入次輪銷售。新地(00016)荃灣形璿落實全銷售安排，本周六推出121伙應市，計及恒基地產(00012)馬頭角壹沐2期及紅磡首岸第3期，3盤共241伙於今日起分途出擊。



▲譚錫湛表示，形璿剛落實銷售安排，周六次輪推售121伙。

新地代理特別發展部助理總經理(銷售及市務)譚錫湛表示，形璿昨日上載全新銷售安排，落實本周六推出121伙進行次輪銷售，該批單位來自價單3號、1A及2A號，包括33伙一房及88伙兩房，實用面積273至416方呎。一房入場單位為6樓K室，扣除最高15%折扣後，折實483.31萬元，呎價17704元；兩房入場單位為6樓N室，折實655.69萬元，呎價16856元。形璿續採用首輪開賣模式，分A組(可購2至6伙)及B組(可購1至2伙)，今日截票，周五進行抽籤。

形璿日前加推3號價單涉55伙，實用面積273至416方呎，折實487.22萬至784.12萬元，折實呎價16941至19125元，折實平均呎價約18141元。同時更新1及2號價單尚餘單位售價，涉約57伙，加價幅度1%至4%。

壹沐今發售50戶 或提價加推

另外，恒地繼續開動兩頭馬車賣樓。恒地物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，該部門負責銷售的壹沐2期，今日次輪以

先到先得形式發售50伙，不排除即日加推，具提價空間。壹沐2期上周六首輪150伙售罄，套現10.8億元；計及壹沐1期，兩期累沽548伙，套現35.7億元。

由營業(二)部負責銷售的首岸第3期，首輪130伙於剛過去周日沽清，並落實明日(14日)次輪推售70伙。



▲林達民指出，壹沐系列共沽548伙，套現35.7億元。

柏瓏III單日沽18伙 吸金1.3億

【大公報訊】貨尾成交繼續熾熱。信和置業(00083)牽頭的錦上路站柏瓏III，昨日連沽18伙，套現逾1.3億元，售出伙數及套現均為昨日單日之冠。成交分別為4伙兩房及14伙一房戶，呎價最高為5座12樓B3室，實用面積352方呎，成交價660.53萬元，呎價18765元創該期數新高。柏瓏系列累售1941伙，佔全盤逾88%，累積套現逾167億元。

PARK COLLEGE呎價逾4萬

同由信置牽頭發展的日出康城海堤灣，昨日沽出8伙，套現逾6080萬元，其中5伙由一組大手客斥資逾3810萬元購入。最高成交價及呎價單位為1B座48樓B兩房戶，實用面積457方呎，成交價逾880萬元，呎價19256元。海堤灣I自3月底推出以來，

一個多月速沽718伙，套現突破63億元。

中價豪宅亦錄得成交。興勝創建(00896)旗下九龍塘PARK COLLEGE，一手成交紀錄顯示，昨日共沽兩伙，涉資1.2億元，分別為6樓A室及6樓B室，實用面積1478及1463方呎，三房兩套間隔，各連一個車位以6000萬元成交，呎價40595及41012元。

會德豐地產旗下黃竹坑站上蓋DEEP WATER SOUTH第6A期，售出2A座11樓F室一房單位，實用面積337方呎，成交價890.1萬元，呎價26412元。項目累售159伙，套現近28.7億元。

新地(00016)沙田瓏珀山經招標售出Queen Tower 2的21樓D室，實用面積967方呎，三房一套連工作間隔，連車位成交價2279.59萬元，呎價23574元。

佐敦物業放售 意向價1.1億

【大公報訊】本港零售改善，核心區街舖空置率回落，大業主伺機善價放售相關物業。第一太平戴維斯(香港)表示，獲委任出售佐敦道30至30A號及上海街89至93號永盛大廈地下至3樓，物業總建築面積約11272方呎，意向價1.1億元，以現狀連同現有租約出售。

永盛大廈坐落佐敦核心地段，屬區內罕有連租約放售之地下至3樓物業組合。第一太平戴維斯投資部資深助理董事馮偉全表示，是次放售項目的意向價為1.1億元，呎價約9759元，物業100%租出。

據悉，地舖租客包括便利店及餐廳，樓上由會所等租用，每月租金收入共約41萬元，按意向價計，預料租金回報近4.5厘。

此外，美聯工商客戶經理袁錦標表示，獲業主委託出售葵涌禾塘咀街31至39號香港毛紡工業大廈17樓04室，建築面積約5092方呎，意向價917萬元，呎價僅1800元。