

# 朗天峰15月兩易手 樓價累漲近五成

## 升勢凌厲

樓價升勢轉急，上車盤錄得「炒上炒」成交個案。元朗朗天峰有低層一房單位於過去逾一年兩度轉手，樓價由「2字頭」炒上「4字頭」，最新造價達419.8萬元，短短15個月累計炒貴近五成，升幅遠超同期二手樓價指數。

大公報記者 林惠芳



▲朗天峰有一房單位樓價於15個月內炒貴近五成。

## 最新二手住宅成交個案

元朗 朗天峰2座低層J室	
實用面積	286方呎
成交價	419.8萬元
備註	15個月兩度易手，累計炒貴47.6%
啟德 天璽·天1期5座低層A3室	
實用面積	299方呎
成交價	886萬元
備註	19個月炒貴20.5%
北角 101 KINGS ROAD低層K室	
實用面積	376方呎
成交價	1005萬元
備註	8個月炒貴15.9%

美聯物業營業經理郭展鵬表示，朗天峰2座低層J室，實用面積286方呎，投資者今年1月透過二手市場以361萬元買入後，早前以428萬元放盤，新近減至419.8萬元沽出，實用呎價14678元，持貨僅約4個月，賬面速賺58.8萬元或16.3%。值得注意的是，此單位去年3月由發展商以284.5萬元賣出，今年1月以361萬元轉手，現再炒上419.8萬元，15個月內兩度易手，「炒上炒」樓價累漲135.3萬元或47.6%。

反映二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報156.14點，按周升0.36%，較去年3月低位反彈15.8%，上述朗天峰一房單位同期樓價升幅達47.6%，明顯跑贏大

市，可見本港置業剛需強勁，上車客憂遲買更貴，不惜積極追價入市。

郭展鵬表示，朗天峰現只有約35伙放售，當中一房戶佔約20伙，400萬元以下放盤已絕跡，最平的一房單位連租約叫價415萬元。

## 寶星中心持三個月賺35萬

葵涌有上車盤僅3個月炒貴12%，利嘉閣地產聯席市務董事司徒俊傑表示，寶星中心A座中層2室兩房單位，實用面積288方呎，獲上車客出價308萬元洽購，惟與業主叫價存在差距，眼見樓市持續上升，市場上400萬元放盤買少見少，買家遂加碼至320萬元入市，實用呎價11111元。據悉，原業主今年2月僅以285

萬元買入單位，本月初收樓，現賬面迅速獲利35萬元，單位約3個月炒貴12.3%。

啟德天璽·天亦有細單位短炒獲利，地產代理透露，該屋苑1期5座低層A3室一房單位，實用面積299方呎，成交價886萬元，實用呎價29632元，原業主於2024年10月以735.13萬元一手購入，持貨約19個月轉手，賬面賺150.87萬元，單位炒貴20.5%。

美聯物業首席高級營業經理盧浩表示，北角101 KINGS ROAD低層K室，單位實用面積376方呎，兩房間隔，獲用家以1005萬元承接，實用呎價26729元，原業主於2025年9月以867.4萬元一手買入物業，持

貨約8個月，賬面獲利137.6萬元或15.9%。

## CCL四連升 創兩年半新高

展望後市，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，買家入市意欲強勁，CCL已升穿156點，連漲4周共1.61%，創2023年10月初後逾兩年半新高。由於業主封盤反價日漸普遍，部分買家願意追價入市，樓價升勢未止，展望第三季CCL挑戰165點，現時只差8.86點或5.67%。

銀主趁勢放售物業，消息透露，大圍柏傲莊II期7A座高層E室，實用面積264方呎，銀主以620萬元放盤，料為項目首宗銀主盤，原業主於2020年底以751萬元一手購入。

## 大手客斥1.59億 掃峻譽·渣甸山兩伙

【大公報訊】豪宅新盤搶手，單日連錄3宗「一客兩食」個案，共成交金額逾2.198億元。其中，中信泰富旗下大坑道峻譽·渣甸山涉逾1.59億元最大宗。

峻譽·渣甸山錄得的「一客兩食」為第1座6樓A及B室，實用面積1679及1686方呎，同屬四房雙套間隔，均配備私人升降機大堂，各連1個車位沽7960萬元，總代價1.592億元，平均呎價47311元。

信置(00083)夥中電(00002)的何文田加多利山豪宅St. George's Mansions，昨日連沽兩個兩房戶，總成交價4674萬元。據悉，兩伙均由一客買入。

## 海盈山單日沽22伙 套現11億

嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣2昨日售出5伙，套現逾6788萬元。其中2A座30樓A室三房戶，實用面積771方呎，成交價2006.8萬

元創項目新高，呎價26029元。

嘉里建設(00683)牽頭的黃竹坑站海盈山第4B期昨日首推34伙招標，售出22伙，套現逾11億元。其中1A座33樓A室，實用面積1515方呎，作價7367萬元，呎價48627元，雙創項目新高。市場反應理想，即日加推22伙，由下周三(20日)開始招標。

恒基地產(00012)牽頭發展的紅磡首岸第3期，加推價單第4號共78



▲中信泰富物業代理董事李肇文稱，峻譽·渣甸山錄「一客兩食」個案。

伙，折實724.08萬餘至1679.67萬餘元，折實平均呎價23151元。同步下周二推售58伙。

## 東涌東住宅地收六標書 估值最多16億

【大公報訊】特區政府推售的第二幅東涌東住宅地昨日截標，共收6份標書。該地市場估值約8.5億至16億元。

## 新地獨資 信置夥嘉里競逐

地政總署公布，東涌106A區臨海地皮共收6份標書，入標財團包括新地(00016)、嘉華國際(00173)、中國海外(00688)及建源地產等，信和置業(00083)則夥嘉里建設(00683)組財團競逐。

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，近期樓市氣氛理想，發展商對後市樂觀，該地臨海兼享機場景觀，遂獨資競投。建源地產行政總監林綺華指出，樓市已漸復甦，公司有信心物色住宅地發展。

新地在去年樓市低谷時以每呎樓面地價約1500元投得毗鄰106B區地皮。目前市場對此地估值較參差，約由8.5億至16億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，發展商毋須為政府興建社福設施，和不建地庫停車場也可取得相關豁免樓面，可大減建築成本，估計該東涌東地皮每呎樓面地價約5820元。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事徐浩賢則認為，東涌東仍在開發中，顧及現時地緣政治風險、建築成本、利率走勢及一手市場競爭等各種因素，估計每呎樓面地價約1800元。

責任編輯：陳少文

# 百載英皇 立校般咸承厚澤 淵源西角 傳薪學苑續春風

慶祝香港英皇書院般咸道建校一百周年及  
弘揚西角書院教育使命一百六十九周年

一群英皇舊生敬賀

KING'S COLLEGE