

高盛料港樓價上升 15% 明後年再漲

市場氣氛持續好轉，香港樓市呈現明顯上揚勢頭。



【大公報訊】受惠於市場氣氛持續好轉、供應偏緊以及減息預期升溫，香港樓市近期呈現明顯上揚勢頭。

高盛表示，鑒於今年以來香港住宅價格及寫字樓租金走勢持續強於預期，預計2026年全年住宅價格將上升15%，較此前預測的12%上調3個百分點。該行同時維持對2027年及2028年的預測不變，分別預計樓價將再升7%及4%。

高盛指出，今年首4個月住宅樓價已累漲約8%，一手住宅銷售量更錄得48%的強勁增長，在上升周期的最初一至兩年，樓價及租金

將會出現急升，以反映強勁的積壓需求及受市場情緒驅動的需求，而年初至今的租金增長已放緩至1.2%，反映部分需求已「轉租為買」。

中環商廈租金升幅調升至10%

寫字樓方面，高盛將2026年租金增長預測從持平上調至3%，其中核心區中環的租金增長預測更由3%大幅上調至10%，但非核心區因空置率仍高，而維持按年持平。不過，高盛強調，參照歷史數據，核心中環寫字樓租金的周期性波動更大，特別今次市場復甦主要集

中於金融及資產管理行業。

至於個股方面，高盛持續看好擁有較多可售資源的地產發展商。恒基地產(00012)目標價由38元上調至41元，升幅8%，並被列入「確信買入名單」；新鴻基地產(00016)目標價由164元上調至170元，評級為「買入」；至於信和置業(00083)及太古地產(01972)目標價亦分別獲上調。

惟高盛將新世界發展(00017)目標價由12.5元下調至11元，降幅12%，評級「中性」，對九龍倉集團(00004)則維持「沽售」評級。

新盤搶手 發展商上半年銷售大豐收

恒地套現270億超去年全年 會地伙數金額升逾2倍

成交暢旺

恒地(00012)今年賣樓成績理想，不足6個月售逾2400伙，套現270億元遠超去年全年的約233億元，並較去年上半年分別勁升1.4倍及1.8倍。恒地物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該部門貢獻其中1300伙及160億元，主要來自啟德天瀧及近月熱銷的紅磡首岸。首岸上月展開銷售以來，累售553伙，套現47億元，平均每伙成交價850萬元，平均呎價約2.1萬元。

大公報記者 梁穎賢

樓市大翻身，發展商賣樓也豬籠入水。翻查資料，恒地去年上半年主力推售兩個全新盤，分別為南首及長沙灣Belgravia Place第2期，分別售出逾260伙及170伙。同時，集團密密減價重推多個貨尾盤，包括啟德THE HENLEY定價最多下調17.5%、紅磡必嘉坊曦匯曾減價22%等，「以價換量」去庫存。連同啟德合作項目計，期內共售逾千伙，套現逾83億元。今年不足半年賣樓成績已大幅超越去年同期，分別勁升1.4倍及1.8倍，套現金額更遠超去年全年約233億元的16%。

恒地下半年推兩盤

韓家輝補充，下半年部署推售兩盤，涉及約768伙。計劃先推出旺角利奧坊第6期，涉及約120伙，主打中小型單位。至於首岸的第二及第四期，目前正待批預售樓花同意書，計劃下半年推售，兩座合共提供648伙。全年銷售數字將會大躍進。

今年新盤銷情熾熱，發展商均主動派發賣樓成績表。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今年銷售金額已突破200億元，達201億元，比去年提早半年達標，涉及售出伙數1725伙，較去年同期累售單位增加2.5倍，銷售金額增加2.7倍，可謂價量兼備，相信餘下時間銷售成績將有望打破去年紀錄。

黃光耀透露，集團多個優質項目陸續登場，包括九龍塘龍庭里超級豪宅項目THE MONET及北部都會區古洞項目，會適時公布銷售推廣部署。

興勝創建(00896)旗下九龍塘PARK COLLEGE，單日沽2伙套現1.23億元。分別為2樓A及B室，實用面積1405及1390方呎，均屬3房連套房間隔，各連696及301平方呎平台，各連1個車位售6300萬及6000萬元，呎價44840及43166元。

PORTO加推18伙 每呎賣貴5%

宏安地產(01243)旗下鴨洲PORTO加推5號單單涉及18伙，實用面積220至436方呎，開放式至2房間隔，折實527.3萬至1246.7萬元，折實呎價23968元至30755元，折實平均呎價28057元，較上一張價單賣貴逾5%。銀碼及呎價最低單位同為7樓J室，實用面積220方呎，開放式間隔。發展商同步上載銷售安排，周日推售6伙。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年樓市交投好，尤其是一手新盤市場，根據市場數據顯示，今年年初至今，一手成交錄得逾1萬宗，較上年同期7800宗急增28%，反映市場購買力持續釋放。



恒地今年上半年主要推售新盤

新盤	售出伙數	套現
<ul style="list-style-type: none"> 紅磡首岸 紅磡首匯 馬頭角壹沐 西半山天御 啟德THE HENLEY系列 啟德天瀧 	2400伙	270億元

去年上半年主要推售新盤

新盤	售出伙數	套現
<ul style="list-style-type: none"> 馬頭角南首 長沙灣Belgravia Place第2期 紅磡必嘉坊曦匯 	逾千伙	約83億元

韓家輝(中)表示，首岸銷情理想，累售553伙，項目獲中原提供置業優惠。

SIERRA SEA 2房687萬沽 持貨1年賬賺44%

【大公報訊】二手炒炒鑊氣十足，短炒王西沙SIERRA SEA，賺幅再創新高。新近一伙2房減價逾21萬元後，賬面仍大賺近209萬元，1年賬賺近44%。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，近日整體交投氣氛向好，不少買家入市步伐加快，整體交投明顯增加，SIERRA SEA本月暫錄約19宗成交，新近1A(2)期3座低層F室兩房，實用面積443方呎，開價約708萬元，議價後以686.8萬元易手，呎價15503元。據了解，原業主去年5月以478萬元一手購入，持貨約1年，轉手賬面獲利208.8萬元，期內升值43.7%，獲利幅度屬項目新高，堪稱賺幅王。

黃金海灣開放式半年升值11%

晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，屯門黃金海灣3座中層H室，實用面積312方呎，原則為開放式間隔，成交價345萬元，呎價11058元。原業主2024年10月以311萬一手購入，收樓後隨即轉售，賬面獲利34萬元，持貨約1年半升值11%。

利嘉閣地產助理分區經理朱子華稱，元朗富安大廈高層A室，實用面積451方呎，原則為3房望開揚景觀，剛以385萬元易手，呎價8537元。原業主去年7月以303萬元購入，持貨不足1年，賬面獲利82萬元，物業升值27%。



▲二手樓市交投暢旺，其中SIERRA SEA本月暫錄約19宗成交。

內地專才1.25萬租幸薈開放式 呎租53元

【大公報訊】本港住宅租務市場持續活躍，其中入伙不久的長沙灣幸薈，有內地專才剛以月租1.25萬元承租開放式單位。

香港置業區域董事方文偉表示，該單位為低層A室，實用面積237方呎，業主原叫租1.28萬元，放盤僅4日，便獲內地專才承租，議價後終以月租1.25萬元租出，呎租近53元，以業主去年底約371萬元一手購入

價計，租金回報逾4厘。另該行高級聯席董事翁嘉慧透露，大角咀利奧坊，曦岸第2座中層K室開放式單位，實用面積約194方呎，業主放租約一周，剛由外區單身客以月租1.2萬元承租，呎租近62元，業主去年中以約381萬元買入單位，現租金回報約3.7厘。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門新屯門中心第2座高層C室2房單位，實用面積464方呎，獲3位韓籍空姐以月租1.25萬元合租單位，呎租約27元。業主早於2012年斥約215萬元買入單位，現租金回報近7厘。中原地產高級分行經理謝家偉表示，荃灣柏傲灣第

2A座高層E室1房單位，實用面積348方呎，日前獲一名日本公司客以月租2.1萬元承租，呎租逾60元。業主於去年底斥約615萬元買入單位，現租金回報約4.1厘。該行高級資深分區營業經理陳偉傑表示，大角咀瓏璽第8座中層B室3房單位，實用面積1003方呎，日前以月租5.2萬元租出，呎租約52元。業主早於2011年中以約1986萬元購入單位，現租金回報約3.1厘。另該行副分區營業經理何家樂表示，天水圍屏欣苑A座中層13室1房單位，實用面積383平方呎，業主數年前完成補地價，放租僅2日，即以月租1.08萬元租出，呎租約28元。

藍灣半島1房月租1.68萬 回報4.1厘

世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島第5座中層H室1房單位，實用面積約323方呎，業主放租約1個月，終毋須降價下，剛以1.68萬元租出，呎租約52元，業主於去年中以約488萬元買入單位，現租金回報逾4.1厘。

申請酒牌續期公告
SAGA CLUB
現特通告：李靈峰其地址為九龍尖沙咀東加連威老道96號希爾頓大廈1樓1號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東加連威老道96號希爾頓大廈1樓1號舖 SAGA CLUB 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5月21日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
SAGA CLUB
Notice is hereby given that LI TING FUNG of Shop No. 1, 1/F, Hilton Towers, No. 96 Granville Road, Tsim Sha Tsui East, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of Liquor Licence in respect of SAGA CLUB situated at Shop No. 1, 1/F, Hilton Towers, No. 96 Granville Road, Tsim Sha Tsui East, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 21-5-2026

申請酒牌轉讓公告
Bing Bing
現特通告：鄧軍鵬其地址為香港銅鑼灣雲東街15號OLIV 22樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣雲東街15號OLIV 22樓 Bing Bing 的酒牌轉讓給黃得生其地址為香港銅鑼灣雲東街15號OLIV 22樓，其附加批註為酒吧及跳舞。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年5月21日
NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
Bing Bing
Notice is hereby given that Tang Kwan Pang of 22/F OLIV No. 15 Sharp Street East Causeway Bay H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Bing Bing situated at 22/F OLIV No. 15 Sharp Street East Causeway Bay H.K. with endorsement of bar and dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 21-5-2026

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
老碗會
Notice is hereby given that Hui Shu Pan of SHOP NO.G15-16, G/F, MIKIKI, 638 PRINCE EDWARD ROAD EAST, SAN PO KONG, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 老碗會 situated at SHOP NO.G15-16, G/F, MIKIKI, 638 PRINCE EDWARD ROAD EAST, SAN PO KONG, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 May, 2026
申請酒牌續期公告
老碗會
現特通告：許書斌其地址為九龍新蒲崗太子道東638號MIKIKI地下G15-16號舖，現向酒牌局申請位於九龍新蒲崗太子道東638號MIKIKI地下G15-16號舖老碗會的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。
日期：2026年5月21日

申請新酒牌公告
NO WAY
現特通告：馬俊賢其地址為香港銅鑼灣雲東街15號OLIV 15樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣雲東街15號OLIV 15樓 NO WAY 的新酒牌，其附加批註為酒吧。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年5月21日
申請新酒牌公告
HEAVELL
現特通告：杜震聰其地址為九龍尖沙咀廣東道82-84號流尚坊8樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀廣東道82-84號流尚坊8樓 HEAVELL 的新酒牌，其附加批註為酒吧。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5月21日

申請新酒牌公告
THE CLASSIC SPOON
現特通告：RANA, DEVINDAR Singh 其地址為香港赤柱佳美道23號赤柱廣場地下G07號舖，現向酒牌局申請位於香港赤柱佳美道23號赤柱廣場地下G07號舖 THE CLASSIC SPOON 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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年5月21日

申請新酒牌公告
東北虎燒烤
現特通告：黃繼興其地址為香港興發街98-104號及威菲路23-35號佳景大廈地下10號舖，現向酒牌局申請位於香港興發街98-104號及威菲路23-35號佳景大廈地下10號舖 東北虎燒烤的新酒牌。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年5月21日