

樓市二手交投旺 升浪擴至大價豪宅 海璇三房逾半億沽 年半大賺過千萬

樓市熾熱

二手短炒進入

火熱狀態，炒賣範圍由細價樓熾燒至千萬豪宅。港島東樓王北角海璇1伙三房早前沽逾半億，呎價撲4.7萬元貴絕屋苑二手，原業主持貨年半狂賺過千萬或24%；重貨區啟德月內過半成交有錢賺，跑道區天瀧首錄二手即賺錢，1伙三房剛沽3250萬元，業主持貨約兩年賬面獲利110萬或3.5%。

大公報記者 梁穎賢



北角海璇1伙3房戶早前沽逾半億，呎價達4.7萬元。

最新矚目短炒個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
北角海璇2B期第1座中層B室	1164	5468	46976	呎價創二手新高，業主持貨年半賬賺1071.2萬元或24%
九龍站凱旋門觀星閣高層C室	1103	4888	44316	年半賬面炒賣1170萬元或31%
啟德跑道天瀧2座低層B室	1002	3250	32435	首宗二手即賺錢，2年炒賣110萬元或3.5%
啟德天璽·天2期第1座低層B2室	308	752	24416	約半年賬賺55萬元或7.9%
啟德跑道區柏蔚森3座低層H室	385	727	18883	8個月炒賣87.2萬元

市場消息指，海璇2B期第1座中層B室，實用1164方呎，三房套連工作間間隔，設私人升降機大堂，享維港海景。本月中以5468萬元轉手，呎價46976元，破盡屋苑歷來二手呎價新高。原業主登記英文姓名屬普通話拼音，於2024年11月以4396.8萬元購入，持貨約一年半，賬面炒賣1071.2萬元或24%，料是屋苑賺價最勁個案。

天瀧首宗二手成交即賺錢

啟德區5月暫錄得21宗二手成交，當中12宗或57%是賬面獲利個案。其中，恒地(00012)牽頭的天瀧，錄得首宗二手成交即賺錢。單位為2座低層B室，實用面積1002方呎，三房間隔，剛以3250萬元易手，呎價32435元，是屋苑首宗二手個案。原業主2024年3月以3140萬元購入，持貨約2年，賬面獲利110萬元，期內升值3.5%。

九龍站凱旋門觀星閣高層C室，實用面積1103方呎，原業主2024年11月以約3718萬元購入，新近以4888萬元轉手，呎價44316元，持貨約1年半，賬面炒賣1170萬元或31%。

一度膾炙人口的啟德天璽，天再錄「割禾青」個案，2期第1座低層B2室，實用面積308方呎，一房間隔，剛以752萬元易手，呎價24416元。業主去年11月底以697

萬元一手購入，持貨約半年賬賺55萬元或7.9%。另跑道區的柏蔚森3座低層H室，實用面積385方呎，一房間隔，原業主去年9月以約639.8萬元購入，日前以727萬元易手，呎價18883元。原業主持貨約8個月，賬賺87.2萬元，期內升值14%。

緹岸持貨不足半年升值19%

一役蝕讓王的屯門緹岸，亦否極泰來錄得短炒獲利個案。利嘉閣地產助理分區董事陳龍勳稱，緹岸1期2A座低層D室，實用面積約383方呎，兩房望內園，剛以370萬元易手，面積呎價9661元。原業主去年底以約310萬元購入，持貨不足半年，賬面獲利60萬元或逾19%。

美聯物業元朗助理區域經理張國成表示，漆柏3座中層A室，實用面積786方呎，三房加工人套房間隔，向南有裝修，剛售760萬元，呎價9669元。原業主2024年11月以約600萬元購入，持貨18個月賬賺160萬元，升值約26.7%。

中原地產馬鞍山資深區域營業董事徐可志表示，西沙SIERRA SEA本月暫錄約22宗二手成交，最新第1B期3座中層G室兩房，實用面積444方呎，650萬元成交，呎價14640元。原業主2025年5月以約509萬元一手購入，持貨1年賬面獲利141萬元，單位期內升值約28%。

天璽·海呎租高見94元 啟德新高

【大公報訊】啟德區近年迅速崛起，成為港人及專才最搶手的擇居地之一，租金屢創紀錄。市場消息指，區內指標屋苑天璽，海呎租一個多月兩破頂，1伙四房盛傳以月租10.2萬元租出，呎租94元貴絕東九龍，對上一個新高紀錄於4月所造的88元，意味1個多月再升6.8%。

啟德區生活配套日趨成熟，區內租盤極度搶手。綜合代理數據，啟德區今年至今錄逾800宗租務，租客大多為專才及內地學生，租盤供應逐步短缺，租金

再進一步被搶高。代理消息透露，天璽·海第3座低層B室，實用面積1089方呎，四房間隔，有指最新以10.2萬元租出，呎租93.7元，再破啟德新高，兼貴絕東九龍。啟德及東九龍上一個新高紀錄，同由天璽·海所創，屋苑1座中層A室，實用面積2157方呎，四房三套間隔，於4月以19萬元租出，以1萬元之差打破同區天璽·天四房單位造出的紀錄，呎租88元同破啟德及東九龍歷史新高紀錄，意味呎租於一個月內再推高近7%。

根據中原放租網頁顯示，天璽·海暫沒有放租盤紀錄；另據代理，該屋苑即使有放租盤，也是「5隻手指數得晒」，供應相當緊張，可見其租金高企不下。

市場消息續指，同區GRANDE MONACO第1A座鳳凰樓層A室，實用面積1350方呎，四房間隔，最新以月租11萬元租出，呎租81.5元，雙創屋苑新高。

美聯物業馬鞍山區域經理李文彪表示，海典居3座高層B室，實用面積1066方呎，三房間隔，家庭客以月租4萬元承租，創屋苑新高，呎租37.5元。資料顯示，業主2017年10月以約1628萬元購入，租金回報率約3厘。



天璽·海呎租一個多月兩度破頂。

豪宅斥近4億掃峻譽·渣甸山五伙

【大公報訊】近月樓價及租金升勢轉急，投資者及炒家大舉入市掃貨。中信泰富旗下大坑道峻譽，渣甸山，獲兩組關連人士購入5伙，涉及成交金額3.98億元。

上述5伙包括第2座12樓C室，實用面積710方呎，兩房間隔，成交價2980萬元，呎價41972元。第1座12樓A室，1679方呎，連1個車位及1個電單車位，作價8642萬元，呎價51471元；第1座12樓B室，1684方呎，連2個車位售價8642萬元，呎價51318元；第1座16樓A單位，1679方呎，連兩個車位售9800萬元，呎價58368元；第1座16樓B單位，1684方呎，連2個車位作價9750萬元，呎價57898元。該盤4月30日至今售出12伙，套現超過10億元。

新鴻基地產(00016)旗下荃灣形璿，剛落實銷售安排，全盤餘下91伙將於周六(30日)晒冷，包括52伙價單及39伙招標。價單部分涵蓋16伙一房及36伙兩房戶，折實506.17萬至798.83萬元，折實呎價約17601至20034元，折實平均呎價19148元，今晚(27日)截止登記。招標部分則包括20伙特色戶及19伙三房戶。

形璿周六盡推餘下91伙

其餘新盤方面，華懋旗下薄扶林VICTORIA COAST，剛以招標形式售出A座19樓單位，三房套連工作間戶型，實用面積1367方呎，連車位售3050萬元，呎價22312元。項目累售15伙，套現逾4.1億元。

佐敦吳松街相連舊樓放售 意向價9000萬

【大公報訊】樓市回升，舊樓業主趁勢放售物業。持有佐敦吳松街76至78號舊樓的業主，現以「現狀」及連租約形式出售，總意向價約9000萬元，以現收總租金約24.35萬元計，回報率約3.2厘。

吳松街76至78號現為兩幢相連舊樓，地盤面積同約633方呎，意向價各約4500萬元。中原工商舖高級分區營業董事陳尚表示，吳松街76號現樓高9層，總建築面積約4113方呎，地下及1樓為商舖用途，2至8樓有7個住宅單位，部分已完成翻新。該物業現時每月租金收入約13.5萬元。

吳松街78號現樓高6層，地下為商舖，1樓至5樓為住宅，總建築面積約3100方呎，現每月租金收入約10.85萬元。新買家可一併購入該兩幢相連物業作長線發展，業主亦接受準買家議價洽購，議價幅度約10%至15%，回報可升至近4厘。

此外，有業主將持有近40年的油麻地地舖，以「現狀」連同現有租約放售。物業位於砵蘭街39至41號順好樓地下A及B號連閣樓，總建築面積約4100方呎，有長期租約及續租安排。據了解，業主已持有該舖位物業逾38年，現意向價約5800萬元，當年買入價僅約500萬元。

中洲大坑道項目申建176伙 逾90%中小單位

【大公報訊】本港豪宅近期雖受富豪追捧，但個別發展商卻反其道而行，將位處豪宅區的項目，重建時擬改為提供中小型單位。由中洲集團完成收購多時的大坑道4至4C號物業，現申請興建176個單位，逾90%是單位面積小於753方呎的中小型單位。

該重建項目的地盤面積約1.84萬方呎，發展商於2022年獲獲城規會批准興建1幢連停車場共30層高住宅大廈，可建樓面約10.47萬方呎，僅提供61個面積逾千方呎大單位，7至20樓每層4伙，22至26樓每層2伙，27至30樓為4個複

式單位，32至33樓為1個複式單位，全數為61個逾1000方呎單位，平均單位面積約1717方呎。

不過，中洲現稱因為本港樓市的最新狀況及長遠房屋供應，決定維持可建樓面及物業高度不變下，更改重建項目的發展設計。7至27樓為每層9伙合共162個中小型單位，28至29樓為空中花園及會所設施，30至32樓為每層4伙共12個逾千方呎單位，33樓是兩個單位，全數有176個單位，平均單位面積縮小逾65%至約595方呎。預料居住人數則接近1.8倍至約458人。

證券代碼：000726、200726 證券簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2026-026

魯泰紡織股份有限公司 第十一屆董事會第十次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事會會議召開情況
魯泰紡織股份有限公司（以下簡稱“公司”）第十一屆董事會第十次會議通知於2026年5月23日以電子郵件方式發出，會議於2026年5月26日上午9:30在總公司一樓會議室召開。本次會議為臨時會議，召開方式為現場與通訊表決相結合。本次會議由公司董事長劉子斌先生主持，出席董事12人，實際出席董事12人；其中現場出席6人，通訊表決6人。董事許楠、許健、鄭會、鄭立軍、鄭立軍、鄭立軍、鄭立軍、鄭立軍以通訊方式表決。公司董事會秘書列席了本次會議。公司會議通知及召開程序符合《中華人民共和國公司法》《魯泰紡織股份有限公司章程》等有關規定，會議決議合法有效。

二、董事會會議審議情況
本次會議審議通過了以下議案：
1、審議通過了《關於變更公司類型的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。根據《中華人民共和國外商投資法》《中華人民共和國外商投資法實施條例》等有關規定，公司擬向市場監督管理部門申請將公司類型由“股份有限公司（中外合資、上市）”變更為“股份有限公司（外商投資、上市）”，其他信息保持不變。
2、審議通過了《關於修訂〈魯泰紡織股份有限公司章程〉部分條款的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。
3、審議通過了《關於公司衍生品交易計劃的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。詳情請參閱同日披露的《魯泰紡織股份有限公司外匯衍生品（套期保值）交易計劃公告》（公告編號：2026-027）。
4、審議通過了《關於召開2026年第二次臨時股東會的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。詳情請參閱同日披露的《關於召開2026年第二次臨時股東會的議案》（公告編號：2026-028）。
上述第1、2、3項議案尚需提交公司2026年第二次臨時股東會審議。
三、備查文件
公司第十一屆董事會第十次會議決議。

魯泰紡織股份有限公司董事會
2026年5月27日

證券代碼：000726、200726 證券簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2026-028

魯泰紡織股份有限公司 關於召開2026年第二次臨時股東會的通知

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、召開會議的基本情况
1、股東會層次：2026年第二次臨時股東會
2、股東會的召集人：董事會
3、本次會議的召集、召開符合《中華人民共和國公司法》《深圳證券交易所股票上市規則》《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》等法律、行政法規、部門規章、规范性文件及《公司章程》的有關規定。
4、會議時間：
(1) 現場會議時間：2026年06月12日14:00
(2) 網絡投票時間：通過深圳證券交易所系統進行網絡投票的具體時間為2026年06月12日9:15-9:25、9:30-11:30、13:00-15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間為2026年06月12日9:15至15:00的任意時間。
5、會議的召開方式：現場表決與網絡投票相結合。
6、會議的授權登記日：2026年06月04日。B股股東應在2026年06月04日（即B股股東能參加的最後交易日）或更早買入公司股票方可參加。
7、出席對象：
(1) 在授權登記日持有公司股份的全體股東或其代理人；截至2026年6月4日（B股最後交易日）下午收市時在中國結算深圳分公司登記在冊的公司全體股東均有權出席股東會。因故不能出席會議的股東，可以書面形式委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是本公司股東。
(2) 公司董事和高級管理人員。
(3) 公司聘請的見證律師。
(4) 根據相關法規應當出席股東會的其他人員。
8、會議地點：魯泰紡織股份有限公司總公司一樓會議室（淄博市淄川區松齡路81號）。

二、會議審議事項
1、本次股東會提案編碼表

提案編碼	提案名稱	提案類型	備註
1.00	總議案：除累積投票提案外的所有提案	非累積投票提案	該項打勾的欄目可以投票
1.00	關於變更公司類型的議案	非累積投票提案	✓
2.00	關於修訂《魯泰紡織股份有限公司章程》部分條款的議案	非累積投票提案	✓
3.00	關於公司衍生品交易計劃的議案	非累積投票提案	✓

2、上述提案已經公司第十一屆董事會第十次會議審議通過，內容詳見公司2026年5月27日披露的《魯泰紡織股份有限公司第十一屆董事會第十次會議決議公告》。

三、網絡投票的具體操作程序
1、普通股的投票代碼與投票簡稱：投票代碼為“360726”，投票簡稱為“魯泰投票”。

2、填報表決意見或選舉票數。
對於非累積投票提案，填報表決意見：同意、反對、棄權。
3、股東對總議案進行投票，視為對除累積投票提案外的其他所有提案表達相同意見。

股東對總議案與具體提案重複投票時，以第一次有效投票為準。如股東先對具體提案投票表決，再對總議案投票表決，則以已投票表決的具體提案的表決意見為準，其他未表決的提案以總議案的表決意見為準；如先對總議案投票表決，再對具體提案投票表決，則以總議案的表決意見為準。

四、通過深交所交易系統投票的程序
1、投票時間：2026年06月12日的交易時間，即9:15-9:25、9:30-11:30和13:00-15:00。
2、股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。
3、通過深交所互聯網投票系統投票的程序
1、互聯網投票系統開始投票的時間為2026年06月12日，9:15-15:00。
2、股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所上市公司股東會網絡投票實施細則》《深圳證券交易所互聯網投票業務股東身份認證操作說明》的規定辦理身份認證，取得“深交所數字證書”或“深交所投資者服務密碼”。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統 <https://wltp.cninfo.com.cn> 規則指引欄目查閱。
3、股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄<https://wltp.cninfo.com.cn> 在規定時間內通過深交所互聯網投票系統進行投票。

五、備查文件及備查地點
1、備查文件：公司第十一屆董事會第十次會議決議。
2、備查地點：公司證券部
特此公告。

魯泰紡織股份有限公司董事會
2026年05月27日

附件1 參加網絡投票的具體操作程序

提案編碼	提案名稱	備註	同意	反對	棄權
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	非累積投票提案	✓		
1.00	關於變更公司類型的議案	非累積投票提案	✓		
2.00	關於修訂《魯泰紡織股份有限公司章程》部分條款的議案	非累積投票提案	✓		
3.00	關於公司衍生品交易計劃的議案	非累積投票提案	✓		

委託人名稱（蓋章）：
委託人身份證號碼（社會信用代碼）：
（委託人為法人股東，應加蓋法人單位印章。）
委託人股東賬號： 持證數量：
受託人： 受託人身份證號碼：
簽署日期： 委託有效期：