

十大屋苑八個升值 康怡呎價四年高

太古城均呎重上1.9萬元 年內累漲22.6%

二手暢旺

新盤求價策略奏效，小業主趁勢收窄議價空間，推動樓價升勢持續擴大。綜觀十大屋苑，上半月多達8個屋苑平均呎價報升，其中鯽魚涌康怡花園平均實用呎價突破1.6萬元關，按月飆升8.2%，創近4年新高。惟業主反價室礙入市步伐，十大屋苑上半月僅錄得80宗買賣，按月減少26%。

業界人士分析，市民入市意欲仍然高漲，待新盤向隅客回流二手，交投量有望反彈。

大公報記者 林惠芳



▲鯽魚涌康怡花園最新平均實呎升穿1.6萬元，創近4年新高之外，今年累升逾22%。

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	3	▼40.0	16106	▲8.2
東涌映灣園	3	▼62.5	10803	▲5.4
鯽魚涌太古城	5	▼64.3	19122	▲3.3
鴨脷洲海怡半島	7	無升跌	15002	▲3.2
觀塘麗港城	7	▼53.3	12300	▲2.9
紅磡黃埔花園	10	▲25.0	14551	▲2.5
沙田第一城	5	▼66.7	15045	▲2.2
荔枝角美孚新邨	15	無升跌	11365	▲1.6
將軍澳新都城	12	▲300	15576	▼3.2
天水圍嘉湖山莊	13	▼27.8	8580	▼5.0
合共	80	▼25.9		

《大公報》綜合地產代理資訊，十大屋苑之中，上半月多達8個屋苑平均呎價錄得上揚，升幅介乎1.6%至8.2%，其中康怡花園急速追落後，最新平均實用呎價達16106元，按月升8.2%，今年累計升幅擴大至22.5%，呎價創該屋苑2022年8月以後、接近4年呎價新高。

同區指標屋苑太古城持續領漲大市，最新平均實用呎價衝破1.9萬元，達19122元，按月上升3.3%，是2022年7月以來首次重上1.9萬元大關，今年累計升幅達22.6%。

回落3.2%。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，用家積極於將軍澳低水屋苑覓盤，新都城呎價相對其他屋苑低水，吸引部分用家流入，帶動本月二手交投，例如1座高層C室，單位實用面積364方呎，兩房間隔，上周以609萬元沽出，實用呎價16731元。

入市意欲高漲 交投料反彈

業內人士認為，美國聯儲局將於本周議息，市場預期維持利率不變，焦點將落在新任聯儲局主席沃什上任以來的首場議息會議，以及最新的經濟及利率預測。由於準買家普遍觀望息口未來走勢，加上樓價近期升勢轉急，個別屋苑造價較年初已累計上升約兩成，市場需時消化，料本月二手交投仍然緩慢。

美聯物業高級董事布少明認為，6月份持續有新盤入市，搶佔大批市場購買力，加上不少二手筭盤早前已被市場吸納，普遍二手業主議價空間亦因市況向好而收窄，市場筭盤選擇減少，難免窒礙本月二手屋苑交投。惟也表示，市民入市意欲仍然高漲，加上不乏新盤向隅客會回流二手，待二手凝聚一定購買力後，相信交投量亦會反彈。

6屋苑買賣跌 第一城僅5宗

十大屋苑本月暫錄80宗二手買賣，對比5月同期約108宗，按月減少28宗或25.9%。當中，有6個屋苑成交量回軟，按月跌幅由27.8%至66.7%，有4個屋苑的成交量更急挫五成或以上，包括觀塘麗港城、東涌映灣園、鯽魚涌太古城及沙田第一城，當中沙田第一城上半月僅錄5宗買賣，相比5月同期的15宗，大跌10宗或66.7%。

將軍澳新都城交投量逆市造好，由5月上半月的3宗增至本月上半月的12宗，按月急升3倍，惟最新平均實用呎價僅15576元，較5月同期

SIERRA SEA兩房750萬沽 一年大賺49%

【大公報訊】樓價升勢轉急，帶挈去年於低位入市的業主獲利甚豐，新晉短炒天堂西沙SIERRA SEA有兩房戶最新以750萬元轉手，原業主持有僅約一年炒賣48.8%，賺幅創該屋苑入伙以來新高。

中原地產資深分區營業經理吳謙成表示，上述成交是SIERRA SEA第1A(2)期3座中層J室，實用面積461方呎，最新獲用家以750萬元承接，實用呎價16269元，原業主於2025年5月以503.62萬元一手購入單位，持貨約13個月，賬面賺246.38萬元，賺幅達48.9%屬屋苑新高。

一號銀海持10個月獲利240萬

奧運站豪宅屋苑一號銀海有單位不足一年炒賣逾「2球」。地產代理透露，成交是一號銀海5座高層C室，實用面積665方呎，三房間隔，炒家於去年8月以

1350萬元入市，單位剛以1590萬元轉手，持有僅10個月賬面賺240萬元，期內升值17.8%。

外區租客950萬買海翩滙

美聯物業區域聯席董事馬立成表示，將軍澳海翩滙5座中層J室兩房戶，實用面積519方呎，獲外區客「租轉買」以950萬元承接，實用呎價18304元，成交價及呎價均創屋苑同類型單位近3年新高。

樓市升溫，無契樓亦獲市價承接，代理表示，薄扶林貝沙灣4期南灣5座中層B室，實用面積1886方呎，四房間隔，享全海景，由於屬無契物業，原業主於2020年10月以5200萬元低市價三成購入，事隔5年多，最新以5800萬元易手，實用呎價30753元，屬貼市價，現賬面賺600萬元或11.5%。

此外，屯門掃管笏NAPA HOUSE

雙號洋房，實用面積1798方呎，原業主於2019年2月以2900萬元一手購入，近日以2150萬元轉手，賬面虧蝕750萬元或25.9%。



▲SIERRA SEA有兩房戶約一年炒賣近五成。

賽馬會幼童健齒計劃「愛護孩子·從齒開始」里程碑慶典圓滿舉行

6月15日，「賽馬會幼童健齒計劃「愛護孩子·從齒開始」里程碑慶典」於香港會議展覽中心隆重舉行。醫務衛生局基層醫療健康專員彭飛舟、香港大學副校長(健康)劉澤星、香港賽馬會慈善事務部主管陳載英、香港大學牙醫學院院長金力堅等主禮嘉賓親臨現場，業界同仁、幼稚園師長、家長代表及傳媒朋友濟濟一堂，一同見證這項意義深遠的公益計劃圓滿收官，分享多年耕耘所得的豐碩成果與寶貴經驗。



▲主禮嘉賓大合照。

劉澤星：口腔健康關乎全身 預防須從幼童做起

劉澤星表示，牙齒健康與人身整體健康息息相關，口腔問題不僅會影響孩童日常起居與學習成長，更有可能誘發各類身體隱患。香港大學向來用心關懷少年兒童的身心發展，積極推動各項健康培育工作。感謝香港賽馬會長久以來的鼎力支持，讓這項健齒計劃得以穩步開展。透過早期關懷與專業服務，從根源守護孩童口腔狀態，減低日後出現健康問題的機會，同時亦感謝基層醫療團隊同心協力，攜手為兒童健康保駕護航。

彭飛舟：跨界合作成效顯著 重塑健康護理觀念

彭飛舟談到，本計劃自推行以來，積極走進全港各大幼稚園，深入社區開展多元化牙科服務與口腔衛生教育工作，收穫有目共睹的良好成效。項目充分響應政府重視預防、及早介入的基層醫療發展方向，扭轉大眾對幼童牙齒護理的片面認知。口腔健康是全人健康不可或缺的一環，從小養成良好的護齒習慣，方能為終身健康築牢根基，各界亦會持續推動口腔保健理念走進千家萬戶。

陳載英：持續投入資源 推動基層口腔醫療發展

陳載英回顧計劃發展歷程，香港賽馬會自項目啟動之初便全力支持，後續亦繼續撥款擴大服務範圍，讓更多學前兒童從中受惠。這套成熟的服務模式獲得社會各界廣泛認同，相關服務亦會持續延伸下去。一直以來，賽馬會關注不同群體

的牙科保健需求，積極扶持基層牙科服務建設與專業人才培育。未來也會繼續聯合不同界別，同心協力推動本港基層醫療事業不斷向前。

金力堅：落實預防理念 累積公共衛生經驗

金力堅指出，團隊多年來深入校園，開展口腔檢查、預防護理、師生培訓及健康宣導等各項工作，將預防優先的健康理念扎根社區。香港大學牙醫學院秉持服務社會的初心，持續深耕專業領域，以專業力量助力大眾健康發展。

活動尾聲，計劃負責人朱振雄全面展示項目成果、服務概況，介紹各式口腔健康教育物資，細數計劃諸多亮點。是次慶典圓滿落幕，進一步普及兒童護齒知識，各界亦期盼這份健康理念持續傳播，用心守護每一位孩童快樂茁壯成長。

互信共融 共同成長

活動結束後，項目負責人朱振雄聯同香港大學兒童齒科講座教授姚嘉榕以及賽馬會幼童健齒計劃牙科醫生余嘉鳳接受媒體專訪，解答為何是次計劃可以取得成功。他們表示，在社會層面上，香港大學早於2010年已經與一些辦學團體合作。我們發現相比擁有牙科衛生背景的員工，擁有幼兒教育背景更能在幼稚園服務中展現優勢。他們瞭解學校運作，懂得與學校教職員和學童溝通，讓服務成效事半功倍。從受惠兒童的層面看，計劃模型的設計是讓兒童親身體驗牙科檢查，加深他們對自身口腔健康關注，提高本身的預防意識和知識。(特刊)



▲朱振雄(中)、余嘉鳳(左)、姚嘉榕(右)接受專訪。

山頂豪宅四房戶租65萬 回報2.6厘

【大公報訊】豪宅租賃轉活，「亞洲樓王」山頂MOUNT NICHOLSON一伙分層大宅剛以65萬元租出，業主享租金回報達2.6厘。

市場消息透露，MOUNT NICHOLSON繼早前有四房高層單位以天價88萬元租出後，新近再錄大額租賃，涉及低層D室單位，實用面積4596方呎，四房間隔，遠望維港景，新近以月租65萬元租出，實用呎租141.4元，業主於去年以約2.96

億元購入單位，按最新月租計算，租金回報達2.6厘，以超級豪宅而言屬理想水平。

九龍站豪宅亦錄租賃，香港置業首席聯席董事戴志文表示，Grand Austin第3A座高層A室，實用面積909方呎，屬三房間隔，單位以5.9萬元放租約兩星期，獲外區客零議價承租，實用呎租64.9元。資料顯示，業主於2024年5月以1995萬元購入上址，享租金回報約3.6厘。

月初至今缺大盤 一手成交降至540宗

【大公報訊】發展商經過大半年促銷後，本月放慢推盤步伐，上半月新盤市場僅售出約540伙，按月大減近60%，創14個月同期新低。

樓市去年第二季開始反彈，發展商經過逾一年的清庫存後，目前賣樓壓力大減，近期更提價加推單位，令市場成交減慢。本月上半月在無全新大盤推售下，一手市場暫錄約540宗成交。翻查資料，樓市自去年4月開始反彈，該月上半月錄約430宗一手成交，隨後每個月的上半月成交量最少逾700宗，最多是今年5月上半月的約1250宗，故本月

成交是14個月來同期最少。

上半月成交的約540個一手單位中，包括恒基地產(00012)牽頭的紅磡首岸，佔逾70伙；新世界發展(00017)九龍塘激蘊佔約60伙。

市場不乏一手豪宅成交。中信泰富旗下大坑峻譽，渣甸山，昨日售出第1座5樓A室，實用面積1679方呎，四房間隔，連車位成交價8280萬元，呎價49315元。由恒地等6家發展商合作發展的啟德天瀧，昨日售出5座29樓B室四房戶，實用面積1382方呎，成交價6036萬元，呎價43676元。

會地古洞項目快命名 下月賣

下半年陸續有矚目新盤出場，市場料一手成交會反彈。其中新地(00016)元朗錦田新盤及恒地紅磡大型重建項目新一期，今日會進行命名活動及軟銷宣傳。

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，旗下古洞北鄉梓路23號項目已展開軟銷，為該項目特設的古洞北都會新篇展銷，早前錄逾1000名參觀人次，短期會為樓盤命名，最快下月推售。該盤分兩期發展，共提供781伙，主打一房及兩房戶，預計關鍵日期為明年9至12月之間。



▲黃光耀(右二)表示，古洞北都會新篇展銷早前錄逾1000名參觀人次。

新地粉嶺北項目完成改契 補價4263萬

【大公報訊】新地(00016)於前年透過原址換地取得的粉嶺北第10區商住發展項目，政府為其收回第三方所持3幅共約7642方呎土地，令項目發展更為完整，發展商亦為此於月前再完成改契補地價，涉資4263萬元。

涉3幅地 共7642呎

該項目在天平山村附近，整個項目佔地約10.65萬方呎，新地當時已持有逾90%業權，符合

原址換地條件，於2024年跟政府達成換地協議，涉及5.1668億元補地價。至於由第三方持有餘下的3幅土地，則由政府負責收地程序收回，及經新地再補地價後併入整個發展內。相關過程於月前完成改契補地價，單就該3幅地的補地價為4263萬元，而整個項目補地價金額約5.5931億元。

資料顯示，該項目的總商住樓面約33.6萬方呎，即平均每呎樓面補地價約1665元。新地計劃興建約600個中小型單位。