

上半年交投1260宗 創四載同期新高

# 十大屋苑呎價全線升 康怡飆22%最勁

## 量值齊漲

官方樓價指數連升12個月

月，十大屋苑造價觸底反彈，上半年全線呎價報升，其中鯽魚涌康怡花園膺升幅王，身價半年飆逾22%，最新平均實用呎價衝破1.6萬元關口，攀上近4年高位；惟樓價升勢轉急，窒礙用家入市，十大屋苑6月份僅錄137宗買賣，按月減少四成。總結上半年，十大屋苑成交量錄逾1260宗，較去年同期升約15%，創4年同期新高。

大公報記者 林惠芳



▲康怡花園平均實用呎價突破1.6萬元，攀上近4年高位。

## 十大屋苑6月成交量變化

屋苑	成交量 (宗)	按月變化 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變化 (%)	上半年變化 (%)
鯽魚涌康怡花園	3	▼72.7	16106	▲6.5	▲22.5
鯽魚涌太古城	12	▼61.3	18391	▼0.4	▲17.9
沙田第一城	17	▼52.8	15148	▲3.4	▲14.6
紅磡黃埔花園	15	無升跌	14501	▼3.3	▲9.6
藍田麗港城	14	▼53.3	12240	▼5.6	▲9.1
荔枝角美孚新邨	18	▼4.2	11339	▼0.7	▲8.7
鴨脷洲海怡半島	9	▼50.0	15143	▼4.7	▲6.4
將軍澳新都城	17	▲21.4	15308	▼0.2	▲5.1
東涌映灣園	7	▼63.2	10176	▼1.9	▲1.9
天水圍嘉湖山莊	25	▼13.8	8672	▼5.1	▲1.3
合計	137	▼40.9			

樓市於上半年呈現報復式反彈，市場連日錄得短炒獲利，傳統屋苑身價明顯上揚。綜合前線代理資訊，十大屋苑全線平均呎價較去年底錄得增長，升幅介乎1.3%至22.5%。當中，被喻為「中產屋苑」的康怡花園6月份平均實用呎價達16106元，為2022年8月錄得16279元後新高，上半年累漲22.5%，跑贏中原二手指數CCL今年暫時錄得的11%升幅。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園6月暫錄3宗買賣，其中J座高層8室套三房單位，實用面積902方呎，屬遺產物業，因區內盤源短缺，單位最終以1500萬元獲用家承接，實用呎價16630元，翻查成交數據，是次造價屬該屋苑2023年5月後逾3年新高。

被喻為樓市風向標的鯽魚涌太古城同樣跑贏大市。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城上半年共錄172宗買賣，較去年同期增長

24.6%，最新平均實用呎達18391元，雖按月微跌0.4%，但上半年累漲達17.9%。

## 第一城呎價15148元 創三年高

熱門上車屋苑沙田第一城呎價攀上3年高位，中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，該屋苑6月錄約17宗成交，按月跌52.8%，主要是市場上筍盤買少見少，增加入市難度，最新平均實用呎價15148元，創2023年7月後新高，上半年升幅達14.6%，料下半年樓價持續上升。

據悉，沙田第一城再錄短炒獲利，單位為24座高層D室兩房戶，實用面積326方呎，成交價496萬元，原業主今年1月以456.8萬元入市，單位半年炒賣39.2萬或8.6%。世紀21奇豐高級分行經理李嘉文表示，沙田第一城52座中層E室，實用面積284方呎，成交價483萬元，實用呎價17007元，為今年第二宗呎價超1.7萬元的成交。

中原地產首席分區營業經理洪金興表示，多個新盤推出市場，而且集中於中九龍一帶，分薄二手客源，藍田麗港城6月僅錄得14宗成交，按月減少53%，最新平均實用呎價亦跟隨下調至12240元，按月跌5.6%。上半年計，麗港城錄得逾百宗成交，平均實用呎漲9.1%，表現優秀。

## 代理：筍盤減少 樓價升勢延續

總結6月，十大屋苑共錄137宗成交，按月減少40.9%；今年上半年共錄逾1260宗成交，較去年同期增加約15%，對比去年下半年則增加約3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，6月份樓市踏入整固期，受世界盃因素影響，加上近期金融市場波動，影響部分投資者信心，而且二手筍盤減少，不少業主叫價較進取，買家入市難度提升，但樓價升勢延續，相信下半年樓市依然向好，短期成交量回調屬正常現象。

## 將軍澳租賃726宗 11個月最旺

【大公報訊】外來人才及留學生帶旺租賃需求，近年不乏新晉屋苑入伙的將軍澳區，吸引大批租客湧入。據代理統計，該區6月份共錄得約726宗租務成交，上半年達2850宗，是近5年同期新高。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，暑假租務旺季漸近，將軍澳租務市場持續升溫，據該行統計，6月將軍澳區共錄約726宗租賃成交，是2025年7月錄得743宗後、近11個月最旺。上半年租賃成交則達2850宗，比去年同期增加約22%，以上半年計，為近5年來最旺。

劉卓豪表示，康城站一帶租賃最活躍，6月份已錄得約391宗租賃，佔全區總成交量逾半，當中海茵莊園錄得約81宗最出色，佔康城站一帶屋苑約兩成。

## LP10四房月租6.8萬成交

大額租務方面，6月最大宗為日出康城LP10第2A座中低層A室，實用面積1525方呎，四房間隔，以每月6.8萬元租出，實用呎租44.6元，業主今年初以2952萬買入，租金回報近2.8厘。6月呎租最高成交為海茵莊園1座低層B3室開放式戶，實用面積183方呎，以月租1.23萬元租出，實用呎租達67.2元，業主2023年斥361萬入市，租金回報4厘。

劉卓豪補充，將軍澳私樓租盤量充足，全區約有2600伙供應，隨着7月租務旺季展開，租賃成交料升至800宗水平，勢超越去年7月紀錄。

另一邊廂，堅尼地城KENNEDY 38呎租破頂，中原地產分區營業經理鄭焯稱，KENNEDY 38高層H室，實用面積228方呎，為開放式戶型，以月租2.15萬元租出，實用呎租94.3元，創屋苑呎租新高。新租客為內地生，心儀單位鄰近校園，遂以先付一年租金方式租入自用。業主於今年3月以740萬元購入單位，現享3.5厘租金回報。

## 內地專才820萬購柏傲莊 一房戶新高

【大公報訊】二手樓價升不停，個別買家憂遲買會貴，不惜高價入市。大圍柏傲莊一房單位獲內地專才以820萬元承接，創該屋苑同類單位新高價。

中原地產高級分行經理鍾志聰表示，柏傲莊1A座中層D室一房單位，實用面積307方呎，享內園景，輕微議價5萬元，以820萬元沽出，實用呎價26710元，創同類單位新高價。據了解，買家為內地專才，鍾情港鐵上蓋屋苑，原業主於2021年以778萬元購入單位，持貨約5年，賬面

獲利42萬元，單位期內升值5.4%。

## 柏瓏短炒10個月賺204萬

二手短線獲利不斷出現，利嘉閣地產助理分區經理鄧遠華表示，元朗柏瓏I第5座高層A5室，實用面積762方呎，屬三房一套連工人套房間隔，輕微減價20萬元，即獲區內客以1360萬元購入，實用呎價17848元。據了解，原業主去年8月以1155.9萬元購入上址，持貨只有10個月，賬面獲利204.1萬元，期內物業炒賣17.7%。



▲柏傲莊有一房單位獲內地專才以高價購入。

小西灣藍灣半島兩房戶造價再度突破「8字頭」，世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，該屋苑6座極高層F室兩房戶，實用面積489方呎，略減2.9%以806萬元成交，實用呎價16483元。

## 新盤成交1.15萬宗 SIERRA SEA 膺雙冠王

【大公報訊】本港樓市自2024年全面撤辣後，積壓多年的購買力全面大爆發。中原地產住宅部統計，在本地剛需與內地南下資金的雙重推動下，上半年多個矚目新盤即日沽清，一手共錄逾1.15萬宗成交，連升4年兼為2013年一手住宅

新例以來次高，總成交金額逾1400億元，較去年同期約830億元大增近七成。

## 一手庫存降至1.7萬伙

上半年一手交投暢旺，發展商手上的貨尾盤消化速度明顯加快。截至6月，一手庫存降至不足1.7萬伙，較高位大減逾兩成。

新盤百花齊放下，各大發展商積極推盤。新地(00016)西沙SIERRA SEA 2A及2B期上半年共售1472伙，屬期內唯一銷量破千伙新盤，涉及總金額達92.03億元，膺上半年銷量王及吸金王雙寶座。連同SIERRA SEA系列過往期數，該盤共12輪公開銷售均於開售當日沽清所推出單位，至今累售逾3000伙，套現逾170億元。事實上，不少向隅客流向屋苑二手市場，樓價升幅亦見驚人，有單位短短一年大賺約五成。

緊隨其後的是由信和置業(00083)牽頭的日出康城海堤灣I，以819宗成交位列次席，套現72.64億元；第三位是恒基地產(00012)牽頭的紅磡岸，錄得654宗，成交額55.58億元。

然而，一手市場在經歷連續16個月「月月升宗」的高速消耗後，購買力難免被透支，加上近期缺乏大型全新盤，發展商賣樓策略轉趨「重價不重量」，在價格急升下市場需時消化，導致6月份一手交投明顯減速，全月成交不足900宗，正式中斷了連續破千宗的強勢紀錄。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，市場短暫「回氣」調節屬正常現象。展望下半年，隨着大批人才來港發展及全面撤辣效應，樓市的置業需求持續釋放，加上北水南下，發展商將保持積極推盤，估計下半年潛在一手供應量近1萬伙，全年一手成交料達2萬伙。



▲SIERRA SEA 2A及2B期年初至今累沽1472伙，吸金逾92億元，膺上半年銷量及吸金王。



▲張卓秀敏(左)表示，芊御維持7月開賣。旁為林青龍。

**熱烈慶祝**  
中國共產黨成立105周年暨  
香港回歸祖國29周年

上水、粉嶺、  
沙頭角、打鼓嶺  
北區四區鄉事委員會

致意

**熱烈慶祝**  
中國共產黨成立105周年暨  
香港回歸祖國29周年

香港的人士商會有限公司

致意

**熱烈慶祝**  
中國共產黨成立105周年暨  
香港回歸祖國29周年

福萬集團有限公司

致意

## 芊御最快下周上樓書 共566伙 兩房佔七成

【大公報訊】發展商積極部署下半年開盤大計，新地(00016)旗下元朗錦田北芊御最快下周上樓書，7月發售。

## 目標維持7月開盤

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，芊御早前於元朗舉行的路演錄得逾2萬人次參觀，暫錄約2500個查詢。該盤最快下周上樓書，維持7月開售計劃。另外，該盤住客會所連園林逾10萬方呎，綠化率高達六成。

發展商昨日率先向傳媒公布芊御的布局圖及戶型分布，由3座大樓組成，合共提供566個住宅單位。

新地代理業務部助理總經理林青龍表示，芊御間隔多元化，實用面積約250至760方呎，戶型由一房至三房，標準兩房戶佔約七成，當中低於400方呎的兩房單位更佔逾五成。標準分層住宅層與層之間的高度約3.5米，空間感十足。