

業主叫價趨進取 樓市呈量跌價升

嘉湖呎價重上9000元 按月急漲近8%

樓價向好

港股重拾升勢，小業主叫價進取，導致十大屋苑交投連月下滑，上半月僅錄32宗買賣，按月急削60%，創近2年半同期新低。不過，市場量跌價照升，多達4個屋苑均價上揚，被喻為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊平均實呎重上9000元大關，按月急漲近8%。業界人士分析，發展商紛紛部署月內推盤，勢攤薄二手購買力，料本月大型屋苑樓價繼續乾升。

大公報記者 林惠芳



▲天水圍嘉湖山莊平均實呎按月急升近8%至9255元。

十大屋苑7月上半月成交量變化

屋苑	成交量(宗)	按月變化	平均實呎(元)	按月變化
鯽魚涌太古城	8	+60%	18800	-1.7%
鯽魚涌康怡花園	0	--	--	--
鴨脷洲海怡半島	1	-85.7%	16375	+9.2%
荔枝角美孚新邨	5	-66.7%	11180	-1.6%
觀塘麗港城	3	-57.1%	11488	-6.6%
紅磡黃埔花園	6	-40%	14855	+2.1%
將軍澳新都城	1	-91.7%	15468	-0.7%
沙田第一城	2	-60%	14452	-3.9%
天水圍嘉湖山莊	3	-76.9%	9255	+7.9%
東涌映灣園	3	無升跌	10899	+0.9%
總數	32	-60%	--	--

《大公報》綜合市場資訊，7月截至14日十大屋苑僅錄32宗二手買賣，比6月上半月約80宗大幅回落60%，為連續2個月減少，兼屬2024年2月上半月錄得31宗以來、近29個月的同期新低。當中，鯽魚涌康怡花園踏入7月迄今仍未錄買賣，是2023年12月後再度出現「零成交」局面。

太古城交投逆市增60%

十大屋苑上半月成交量全部跌至「個位數」，多達8個按月下跌，撇開未錄成交的康怡花園，其餘7個交投量跌幅介乎40%至91.7%。香港置業首席分區董事劉浩勤透露，將軍澳新都城7月份暫錄1宗買賣，較6月同期約12宗減少逾九成，成為新都城3期都會豪庭1座高層A室2房戶，實用面積470方呎，以727萬元易手，實用呎價15468元，原業主2011年以368萬元入市，賬面大賺359萬元，單位15年升值約98%。

細價樓身價急飆，室礙上車客入市步伐，沙田第一城上半月僅2宗成交，按月減少60%；天水圍嘉湖山莊上半月



買賣僅3宗，比6月同期急跌約77%。

被喻為樓市風向標的鯽魚涌太古城，本月暫錄8宗買賣，按月增加60%，平均實呎18800元，按月微跌1.7%。中原地產副區域營業董事張光耀表示，雖然世界盃進入最後激戰階段，令睇樓人流略減，但太古城未受影響，最新成交包括恆山閣低層H室2房戶，實用面積593方呎，放盤3星期即以943萬元賣出，實用呎價15902元。

分析：新盤搶奪二手購買力

樓價方面，十大屋苑之中，有4個平均呎價按月報升，其中嘉湖山莊最新平均實呎達9255元，按月升7.9%。鴨脷洲海怡半島8座中低層G室3房戶，實用面積742方呎，剛以1215萬元易手，實用呎價達16375元，比樓上高一層G室今年2月成交價1095萬元，短短5個月賣貴120萬或11%，由於海怡半島本月暫時只錄上述1宗買賣，導致平均實呎按月大幅拉高9.2%，未能完全反映屋苑實況。

業界人士分析，港股重上24000點，利好市場氣氛，小業主進一步反價封盤，令買賣雙方陷入拉鋸戰。與此同時，發展商紛紛部署月內推盤，當中不乏大型焦點項目，勢搶去二手市場焦點，預料本月二手屋苑樓價將持續乾升。

◀康怡花園在7月至今仍未錄得買賣，為2023年12月後再度出現「零成交」。

新聞分析

香港樓市持續強勁復甦，上半年新盤成交宗數創22年新高，二手成交量亦為近5年最多，樓價方面升幅亦見加快，CCL去年升近半成之後，今年上半年再漲逾11%。港樓丁財兩旺，一方面由剛性需求帶動，包括本地購買力及專才來港定居，另一方面是投資需求增加，其中內地買家更已成為重要動力。

撤辣後內地買家急增

內地樓市持續鞏固，加上利率下

人民幣升值 港樓添動力

行令存款回報受壓。適逢香港樓市已築底回升，住宅物業成為內地資金追捧目標。有地產代理統計，特區政府自2024年全面撤銷住宅物業「辣招稅」後，內地買家入市情況急增。撤辣兩年（2024年3月至2026年2月）一二手住宅註冊量達27702宗，較撤辣前激增1.63倍，其中有60%流入一手市場。另一代理行統計，今年4月來自內地買家的成交近1900宗，也是連續14個月超過1000宗，預計未來內地買家佔整體成交比重約20%至30%。值得注意的是，人民幣匯價持續

穩中有進，從2024年底的7.33兌1美元，上升至2025年底的6.97，而今年上半年再升值至6.79水平，即過去18個月累計漲8%。貨幣升值加上撤辣，令內地買家投資港樓的成本大減。IMF、高盛及德銀等先後表示，人民幣匯率仍被市場低估15%至20%，瑞銀預計明年進一步升值至6.5。換言之，入市的成本更低，且可享受今輪樓價反彈的紅利。有地產代理指，個別地區內地客戶佔比已高達七成，並預計未來一段時間入市需求保持強勁。

Coasto 1房505萬元易手 逾1年賺16%

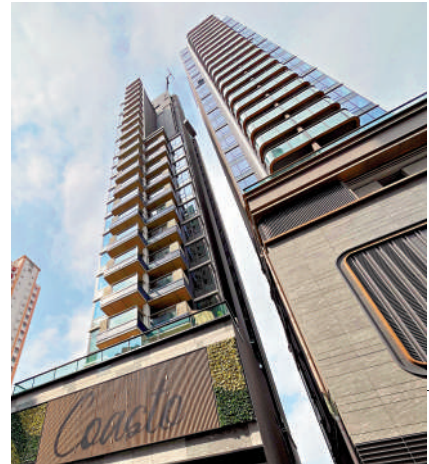
【大公報訊】二手樓價升勢未止，細單位短炒獲利頻仍，其中鴨脷洲Coasto有1房單位以505萬元連租約轉手，逾1年炒賣約16%。

中原地產副分區營業經理蘇苡晴透露，Coasto中層C室，實用面積246方呎，單位露台可享受部分避風塘海景，獲投資者連租約以505萬元買入，實用呎價20528元，按單位月租約1.58萬元計，料享3.8厘租金回報。據了解，原業主去年3月以436萬元一手購入單位，賬面獲利69萬元，單位逾1年升值15.8%。

尚悅·方1房3個月升值6.3%

利嘉閣地產助理分區經理莫家進

表示，元朗尚悅，方中高層A室1房單位，實用面積310方呎，獲換樓客以340萬元承接，實用呎價10968元。



據了解，原業主今年4月以320萬元買入單位，收樓不足2周即售出，賬面速賺20萬元，上車盤不足3個月炒升6.3%。

同區滙都再添一宗短線獲利，利嘉閣地產助理分區經理朱子華表示，滙都2期6座中層B05室2房單位，實用面積424方呎，獲區內投資者無睇樓之下，以480萬元買入，實用呎價11321元。據透露，原業主於2024年11月以430.2萬元一手買入單位收租，持貨逾1年半，賬面獲利約50萬元，物業升值近12%。

◀Coasto有1房戶以505萬元連租約轉手，逾1年炒賣15.8%。

海堤灣Ⅱ上樓書 2房戶佔七成

【大公報訊】新盤陸續登場。信置（00083）夥嘉華（00173）、嘉里（00683）及招商局置地（00978）合資的日出康城海堤灣Ⅱ，昨日公布命名後極速上樓書，有機會今日開價，部署月內發售。

信置執行董事田兆源表示，海堤灣Ⅱ提供1284伙，戶型由1至3房，主打2房，佔逾七成，短期內公布售價。

該盤公布命名後，樓書連隨閃電上載於一手住宅物業銷售網。據樓書顯示，該期數建有2座，分別為第3及5座，1房單位佔108伙，實用334至347方呎；主打的2房單位共920伙，佔今期近

72%，實用面積445至602方呎；3房戶佔218伙，實用面積628至840方呎。項目同時提供38個特色單位，實用303至1314方呎。

面積最細僅303方呎

面積最細為5B座6樓D室1房平台戶，實用面積303方呎，平台面積



58方呎；面積最大為5B座72樓A室，實用面積1314方呎，3房套間隔。海堤灣Ⅱ預計關鍵日期為明年6月，樓花期約12個月。

海堤灣Ⅱ截至昨日累售832伙，套現逾73億元，平均呎價17354元。

太古地產（01972）牽頭發展的柴灣海德園1期，向傳媒開放現樓。

太古地產住宅業務董事杜偉業表示，該期數暫售350伙，套現約31億元；所有標準1房單位沽清，2房單位只餘少量。隨着樓市表現持續樂觀，海德園有加價空間。此外，設於第2期的巴士交匯處將短期內啟用。

◀田兆源（右二）表示，海堤灣Ⅱ將短期內公布售價。

鄰近大學 白石角盤呎租超48元破頂

【大公報訊】租賃旺季來臨，鄰近大學的私樓租金持續搶破頂。中原地產高級分區營業經理徐家倫表示，大埔白石角University Hill最新錄租賃成交，為5A座中層B8室2房戶，實用面積406方呎。業主月租叫價19800元，微減200元以19600元租出，實用呎租48.3元，租金及呎租均創屋苑2房分層單位新高。

內地專才零議價 搶租曼克頓山

徐家倫表示，新租客為一名內地男學生，新學年將於香港中文大學升學，見屋苑環境舒適，即以前付1年租金形式租入自用，涉資約23.52萬元。

優質租盤短缺，有內地專才為打動業主，不惜出招突圍搶盤。利嘉閣地產分區董事郭永峰表示，荔枝角曼克頓山6座一個連平台2房特色戶，實用面積607方呎，另連95呎平台，獲內地專才以3萬元租入。

郭永峰表示，新租客因小朋友落實在荔枝角區讀書，不惜由外區遷入，由於心儀上述單位間隔四正，附平台空間感足，加上區內配套完善，眼見睇樓期間同時有3拾租客洽租，決定不議價，並且預繳1年租金，用誠意打動業主，終以3萬元租入，實用呎租約49元。據了解，業主於2019年12月以1100萬元買入單位，租金回報約3.3厘。

尖沙咀舊樓重建 南益補價2.12億

【大公報訊】由南益集團重建發展的尖沙咀金巴利道舊樓地盤，現正重建作商廈發展，早前終跟政府達成修改地契協議，補地價2.12億元。

該重建項目位於金巴利道49至51號金興大廈，原為1幢於1964年落成的9層高商住大廈。由於所在土地規劃為商業用途，加上尖沙咀屬旅遊區，南益遂欲作為銀座式商廈。項目地盤面積約7200方呎，2023年獲批准1幢18層加1層地庫的商廈圖則，可建樓面約8.55萬方呎。隨項目在今年初落成，南益亦拍板完成改契手續，以便可進行招租活動，涉及補地價2.12億元，每呎樓面補價約2480元。

該廈現已命名為南益，銀座，地下至7樓作零售食肆用途，8樓以上為寫字樓。每層面積約4600至6400方呎，呎租約35至50元之間。

九龍塘物業申強拍 估值7000萬

此外，由內地客收購的九龍塘秀竹園道14號及14號A物業，現向土審處申請強拍令。該物業涉及兩個地段，現為2幢3層高分層住宅，共6個單位，樓齡逾70年，申請人已持有4個，即逾66.7%，符合新的強拍門檻。受委託估值的測量師行，估算該物業的現價值約7041萬元。兩地段面積各約2602及2386方呎。

芊御周六推售142伙 暫收逾5000票

【大公報訊】下半年新盤第一擊落實周六（18日）上陣。新地（00016）旗下元朗錦田芊御，昨日落實首輪發售安排，鐵定周六首輪推出142伙，包括138伙價單及4伙招標。消息指截至昨晚暫收逾5000票，相對周六以價單發售的138伙，超額認購高達35倍。

該138伙價單發售的單位，涵蓋17伙1房及121伙2房，實用面積289至413方呎，折實393.1萬至585.8萬元，折實呎價11950至14745元，折

實平均呎價13660元。入場單位為第2座3樓C室，實用面積289方呎，一房間隔，折實393.1萬元，折實呎價13602元；最低呎價為第3座3樓M單位，實用面積412方呎，兩房間隔，折實492.34萬元，折實呎價11950元。市值逾8.3億元。

周六開賣當日分A及B組發售，A組可購買2至4伙，B組可購1至2伙。周四（16日）截票，翌日抽籤。

其餘4伙則以招標形式推售，主要為平台特色單位，實用面積373至400

方呎。

華懋西貢盤3房 1524萬沽出

華懋旗下西貢WHITESAND COVE，昨日售出第1座3樓B室，實用面積894方呎，3房1套房連工人套房間隔，成交價1524萬元，呎價17047元。據悉，買家為外區家庭客，睇中周邊環境，加上項目已居現樓，迅速決定入標購入單位，計劃作家庭度假之用。項目開賣至今累售11伙，套現近2.7億。