

樓市升勢未止 銀行對住宅評估趨進取

20大屋苑估價全升 康怡半年漲18%

追價入市

樓價升勢未止，買家積極追價入市，銀行估價亦愈趨進取，《大公報》追蹤的20個大型屋苑單位估價，多達18個按月獲得上調，比例達9成；總結上半年，全線屋苑單位估價都錄得上揚，其中8成升幅達10%或以上，有「中產屋苑」之稱的鯽魚涌康怡花園，其2房單位身價短短半年飆升逾百萬元，升幅逾18%最顯著。

大公報記者 林惠芳

《大公報》抽選20個大型屋苑單位於恒生銀行進行網上估價，涉及1房至4房戶型，實用面積由282至975方呎，發現其中18個、即9成單位的估價按月上調，升幅介乎0.32%至3.56%，明顯多於之前一個月僅75%單位估值獲得調升。

當中，有3個屋苑估價單月上升達3%或以上，包括牛頭角淘大花園、沙田第一城及鯽魚涌太古城，分別按月上揚3.56%、3.1%及3.01%。升幅最多為淘大花園C座高層2室，實用面積390方呎，恒生銀行對該單位於6月底的估價為524萬元，比一個月前增長18萬或3.56%。同屬上車屋苑的沙田第一城身價亦明顯急揚，涉及10座低層C室2房戶，實用面積327方呎，最新估價為465萬元，按月上揚14萬或3.1%。

太古城則王估價逼千萬

除上述2伙上車盤外，被喻為「樓市風向標」的太古城估價亦錄得明顯升幅，涉及天山閣中層E室2房「則王」，實用面積582方呎，最新估價991萬，較之前一個月上調29萬或3.01%。

同時期只有一個屋苑估價下

跌，紅磡黃埔花園2期6座中層E室2房戶，實用面積389方呎，最新估價668萬元，按月微跌3萬元，跌幅只有0.45%。另一個估價未有調升的屋苑為牛頭角得寶花園，單位為H座高層6室，實用面積282方呎，估價409萬元，按月無升跌。

總結上半年，上述20大屋苑單位估價全線上揚，升幅介乎2.45%至18.25%，當中16個屋苑的估價半年升幅達1成以上，比例達8成；有11個屋苑、即逾半數跑贏大市，半年升幅達11%以上，優於中原二手指數CCL今年暫錄10.7%升幅。

上半年身價升勢最凌厲的屋苑為鯽魚涌康怡花園，R座低層10室2房單位，實用面積466方呎，去年12月底的估價只有570萬元，今年2月份重上「6字頭」後一直節節上揚，最新攀上674萬元，僅半年累升104萬元，漲幅達18.25%。

新都城連升六個月

將軍澳新都城亦表現亮麗，該屋苑1期6座高層F室2房戶，實用面積364方呎，估價連升6個月，最新報658萬元，半年揚升85萬或14.83%。



▲樓價反彈，鯽魚涌康怡花園2房單位估價半年飆升逾百萬元。

10屋苑最新估價變化

單位	實用面積 (方呎)	最新估值 (萬元)	今年升幅 (%)
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	674	18.25
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	658	14.83
日出康城晉海1A座中層F室	340	550	14.82
日出康城領都2座高層RD室	975	1151	14.76
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	991	13.78
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	516	12.91
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1547	12.02
馬鞍山新港城H座低層1室	519	744	11.88
觀塘麗港城25座高層F室	517	690	11.65
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	720	11.46

一手成交放緩 半月不足200宗

【大公報訊】世界盃熱潮下，樓市稍為回氣，下半年一手成交略顯放緩。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，7月上半月一手成交不足200宗，較6月同期下跌逾六成，為今年最差的頭半月。下半月暫有兩個新盤撐場，寄望7月全月成交可重上千關。

上半年新盤交投熾熱，不足5個月已極速破萬宗交投，創一手新例後最快破萬紀錄。惟踏入6月開始展現疲態，該月僅錄約850宗成交，連續16個月破千宗後斷纜。延至本月，新盤市場備受世界盃及港股波動等影響，陷入突然停電狀態，發展商開盤態度轉趨審慎，個別原定月內出擊的新盤，紛紛變陣擱置開盤大計，致上半月零新盤供應，大市靠貨尾撐起，令期內成交乏善可陳。

隨着新地(00016)元朗錦田芊御、信置(00083)牽頭的日出康城海堤灣II開賣有期，有助帶動下半月

一手交投量，寄望全月可重上千關，仍要視乎發展商實際推盤步伐是否全面加快。

海堤灣II銷售駛入直路。信置執行董事田兆源表示，項目落實周六收票，全新示範單位今日(17日)正式對外開放，維持最快下周開賣，賣前有機會加推。

項目全新示範單位參照第3B座38樓D室作藍圖，實用面積554方呎，兩房開放式廚房連書房間隔，連接面積約38方呎

三合一露台。

芊御收票逾7100張

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，芊御收票情況理想，周六正式開售，有機會即日加推單位應市。經核數後共接獲7176票，以首輪價單發售的138伙計，超額認購51倍，對銷情充滿信心。

新盤市場交投氣氛放緩，惟億元大刁持續。恒隆地產(00101)發展的東半山御峯，昨日(16日)再度錄得成交。29樓A室複式大宅，實用面積約2337方呎，樓底高達6米，上層配設御庭式的空中平台，連車位售1.34億元，呎價約5.72萬元。

發展商表示，項目一直吸引頂尖實力租客及買家垂詢，市場反應熱烈。集團繼續採取「以租賃主導」的策略，秉持長線持有的理念，審慎把握市場機遇。

責任編輯：龍森娣

2026「香港·名牌巡禮」系列選舉

Hong Kong • The Parade of Top Brands



出海名牌選舉暨 出海服務名牌選舉

Go Global Top Brand Awards &
Go Global Top Service Brand Awards

首次舉辦，表彰馳譽國際的領航品牌
First Award for Brand Pioneers Going Global



香港名牌選舉暨 香港服務名牌選舉

Hong Kong Top Brand Awards &
Hong Kong Top Service Brand Awards

香港人引以為傲的品牌榮耀
To Honour Top Brands Making Hong Kong Proud



香港新星品牌選舉暨 香港新星服務品牌選舉

Hong Kong Emerging Brand Awards &
Hong Kong Emerging Service Brand Awards

激勵品牌的明日之星
Empowering Emerging Brands of Tomorrow

評審程序

資格認定、實地審核、初賽、決賽面試；「香港名牌／香港服務名牌選舉」及「出海名牌／出海服務名牌選舉」將於2026年12月12日至2027年1月2日於維園「工展會」舉行公眾投票。

評審標準

知名度(香港、中國內地及海外)，經營特色，創新意念，品質，形象，環保、社會責任及企業管治；「出海名牌／出海服務名牌選舉」還需評核「國際化表現」(包括環球視野、國際化營運及香港聯繫)。

決賽評審團

由政府主管官員、業界領袖及社會知名人士組成；各選舉評審團主席分別為商務及經濟發展局常任秘書長李頌恩女士 JP、副局長陳百里博士 JP，工業貿易署署長廖廣翔先生 JP及引進重點企業辦公室主任任景信先生 JP。

頒獎典禮

2027年2月2日舉行，由香港特區政府財政司司長陳茂波先生，大紫荊勳賢 GBS MH JP主禮。

現正接受報名
Calling for Entries
1/7 - 31/8

歡迎查詢及報名
www.hkbrand.org
☎ 2542 8634
✉ info@hkbrand.org



主辦機構
Organisers



商會
The Chinese Manufacturers' Association of Hong Kong



活動贊助
Event Sponsor



審計師
Official Honorary Auditor



特別鳴謝
Special Acknowledgement

