

二手樓獲利成交13795宗 五載新高

平均每宗賺299萬 山頂洋房進賬2億最勁

樓市火熱

本港樓價去年起觸底反彈，帶挈低位入市的業主獲利甚豐，據中原樓市大數據顯示，今年上半年全港二手私樓共錄13795宗獲利個案，創5年新高，涉及總獲利金額達412億元，相當於平均每宗買賣獲利近300萬元，足以購入屯門新晉屋苑NOVO LAND一個開放式單位。

大公報記者 林惠芳

樓價從去年3月低位反彈逾18%，不少業主趁機止賺，今年上半年已知買入價的20270宗二手私樓買賣登記中，獲利成交佔13795宗，較去年下半年9728宗大增42%，佔已知買入價個案約68%。

上半年獲利個案涉及總金額逾1163億元，總獲利金額達412億元，每宗獲利金額由2000元至2.09億元，平均賺幅55%，平均每入袋299萬元，足以買入屯門上車盤。

參考中原地產網上放盤資訊，全港現有約1000個單位放盤叫價300萬元內，私樓佔610伙，主要分布於屯門，其中NOVO LAND有5伙，單位實用面積235至253方呎，全屬開放式間隔，叫價介乎280萬至300萬元。

土瓜灣舊樓摸貨 16日袋28萬

綜觀上半年的獲利個案，賺價最多為「亞洲樓王」山頂Mount Nicholson第1期6號洋房，實用面積9455方呎，今年1月以10.39億元售出，實用呎價約10.9萬元，原業主10年前以8.3億元購入，當時創下全港屋苑式洋房造價新高，如今轉手賬面勁賺2.09



▲鯽魚涌太古城上半年錄129宗獲利個案，平均每宗賬賺逾513萬元。

億元或25%，成為上半年「賺錢王」。

今年短炒獲利如雨後春筍，上半年賺錢個案中，業主持貨最短只有半個月，成交來自樓齡59年的土瓜灣木廠街錦堂樓中層12室，實用面積347方呎，投資者今年4月14日以300萬元買入，事隔16日即以328萬元「摸出」，短短16日賬面速袋28萬元或9.3%。

上半年多達8個屋苑錄得逾百宗獲利個案，以將軍澳日出康城佔306宗最多，平均每宗賺176萬元；緊隨其後是西沙SIERRA SEA及天水圍嘉湖山莊，各錄202及154宗，平均每宗賺119萬及247萬元。被喻為樓市風向標的鯽魚涌太古城，上半年錄129宗獲利，平均每宗大賺513.6萬元。

值得一提的是，上半年13795宗獲利個案中，有1601宗是2024年2月樓市全面「撒辣」後購入，佔整體獲利成交逾一成，平均每宗賺84.7萬元或15%，

上半年最多獲利的屋苑或地區

屋苑／地區	獲利宗數	平均獲利（萬元）	平均賺幅（%）
將軍澳日出康城	306	176.3	28.4
西沙SIERRA SEA	202	119.8	23.9
天水圍嘉湖山莊	154	247.0	101.5
大嶼山愉景灣	137	265.9	47.1
鯽魚涌太古城	129	513.6	76.6
沙田第一城	126	230.7	84.0
荔枝角美孚新邨	115	293.9	66.0
大圍名城	102	430.3	46.4
將軍澳天晉	92	335.5	36.8
紅磡黃埔花園	91	359.8	75.0

資料來源：中原樓市大數據

反映撤辣後入市的買家已有不少成功獲利離場。

據積金局統計數據，全港僱員一整年的強積金強制性供款額約330億元，換言之，上半年私樓業主沽樓共賺412億元，已超越全港僱員一整年的強積金強制性供款額。

分析：財富效應帶動換樓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，樓市展現強烈的財富效應，不少業主賣樓獲利後將帶動新一輪換樓熱潮，勢刺激物業市場交投量，若樓價企穩，下半年獲利率有望重返七成水平。

不過，當年高位入市的業主仍未返家鄉，上半年共錄得6308宗私樓蝕讓，按年升近四成，創2008年金融海嘯後新高，佔整體交投量約三成，反映半新樓業主沽售壓力仍大。

朗日峰租1.38萬 每呎50元破頂

租賃暢旺

暑期租賃旺季來臨，私樓租金輪流破頂。元朗朗日峰有一房單位以1.38萬元租出，實用呎租撲50元創屋苑新高；另馬鞍山薈晴有開放式戶以呎租逾57元租出，追平該屋苑最貴紀錄。

中原地產區域營業經理王勤學表示，朗日峰高層D室一房戶，實用面積277方呎，獲元朗南發展工程人員以1.38萬元承租，實用呎租49.8元創屋苑新高。業主今年2月以449萬元購入，租金回報約3.7厘。

利嘉閣地產首席聯席董事何億儀表示，薈晴1座中層B05室開放式戶，實用面積220方呎，獲本地客以1.26萬元承租，實用呎租57.3元，追平該屋苑最高呎租紀錄。

維港頌四房8.8萬租出

大額租賃持續活躍，美聯物業高級營業經理謝國安表示，北角維港頌8座中層B室，實用面積1245方呎，四房間隔，連一個車位獲外區客以月租8.8萬元承租，實用呎租70.7元，業主2017年以4263萬元購入物業，租金回報約2.5厘。

柏瓏9個月兩度易手 累計升值113萬

代理透露，柏瓏Ⅱ第1座低層B7室一房戶，實用面積352方呎，炒家去年10月中旬以549.99萬元一手買入，今年4月以620萬元轉售，半年賬賺70.01萬元；買家同樣為投資者，接貨後隨即放盤，本月以663萬元沽出，實用呎價18835元創屋苑二手新高，單位僅3個月再炒貴43萬元或7%，換言之，物業於短短9個月內轉手兩次，樓價累計炒貴113萬元或20.5%。

樓齡38年的元朗「樓仔」同樣熱炒，中原地產區域營業經理王勤學表示，好順泰大廈B座高層7室，實用面積377方呎，投資者今年4月以370萬元入市，剛以418萬元易手，實用呎價11088元，持貨僅3個月賬面獲利48萬元或13%。

元朗朗天峰連錄兩宗短線獲利，其中2座中高

層G室一房戶，實用面積291方呎，以428萬元轉售，投資者去年2月以327.1萬元一手購入，不足年半炒貴100.9萬元；另2座高層E室一房戶，實用面積288方呎，售435萬元，原業主去年2月以379.6萬元一手入市，樓價升值55.4萬元。

中環單位售298萬 兩個月賺86%

代理透露，中環鐵行里6至12號中層12室，實用面積319方呎，以298萬元易手，實用呎價9342元，原業主今年5月以160萬元買入，短炒約2個月賬賺138萬元或86.3%。

屯門華都花園5座高層H室，實用面積414方呎，炒家今年5月以385萬元入市，剛以415萬元轉手，單位2個月炒升30萬元或7.8%。

嘉居·天后特色戶賣2980萬 呎價3.4萬

【大公報訊】隨着世界盃曲終人散，新盤成交略見起色，市區盤再錄靚價。嘉華國際（00173）旗下北角嘉居·天后的30樓A室天際特色戶，全層設計，實用面積857方呎，三房一套房間隔，昨日以2980萬元售出，呎價34772元。

嘉居·天后開售至今累售73伙，套現逾8億元。隨着上述單位售出，項目僅餘最後一伙待售，單位為31樓連平台的天際特色戶。

此外，新鴻基地產（00016）旗下元朗錦田北芊御，市傳截至昨日黃昏6時，復活票連新票累收逾8000個購樓意向登記，按周六次輪發售的118伙，超額認購近67倍。

MIAMI QUAY加推 入場費566萬

會德豐地產牽頭的啟德MIAMI QUAY I上

錦上路站二期補價23.7億 每呎1968元

【大公報訊】信和置業（00083）等投得合作發展權的元朗錦上路站物業發展第二期項目，由港鐵（00066）承擔補地價逾23.744億元，每呎樓面地價不足2000元。此舉相信對準備競投屯門南延綫16區站第二期物業的發展商具參考價值。

錦上路站物業發展第二期商住項目由信置、中國海外（00688）、招商局置地（00978）及鷹君（00041）所組財團，於今年4月投得。該項目是由發展商出價競爭，價高者得；另港鐵將來可在出



▲錦上路站二期商住項目可建樓面約120萬方呎。

售住宅部分的利潤中，收取19%的固定分紅。市傳項目中標價逾50億元，補地價由港鐵負責。換言之，港鐵料賬面獲約26億元地價收入。

據了解，該項目的補地價逾23.744億元，以總可建商住樓面約120.65萬方呎計，每呎樓面地價僅1968元，低於新地（00016）去年投得屯門南延綫16區站首期的每呎樓面補地價2922元；不過，高過新世界（00017）等元朗龍田村項目及麗新發展（00488）等的元朗麗新中心重建項目，兩項目的每呎樓面補地價各約1600元及1610元。

可成為屯門16區站二期參考價

業內人士指出，屯門16區站首期是純住宅項目，錦上路站二期則包括近44萬方呎商場樓面，基於商業零售市場還未全面復甦，會拖低項目的地皮價值。至於現正招標的屯門16區站第二期，同屬商住項目，總可建樓面逾302萬方呎，商場樓面佔約33.5萬方呎。相信發展商會視錦上路二期的補地價作參考資料之一。

第七屆BDO環境、社會及管治大獎2026

由BDO主辦的第七屆「BDO環境、社會及管治大獎」頒獎典禮於2026年7月22日圓滿舉行，表揚得獎的香港上市公司在環境、社會及管治（ESG）範疇上的出色表現以及鼓勵更多企業關注社會責任，將可持續發展納入其商業模式。各個市值組別前三名的非H股公司獲選為今屆「ESG最佳表現大獎」及「最佳ESG報告大獎」的得獎者，同時在此兩項大獎中取得最佳成績的公司則獲選為「ESG年度大獎」。而前三名的H股公司獲選為「ESG突出表現大獎—H股公司」的得獎者。

大會今年的主題為「ESG人工智能卓越大獎」，旨在表彰可持續發展與人工智能之間的緊密聯繫。本屆的「主題大獎」頒發給利用人工智能提升ESG實踐和報告，同時展現有效的人工智能管治和堅守操守的上市公司。



得獎名單

ESG最佳表現大獎

大市值#
華潤啤酒（控股）有限公司
中電控股有限公司
恒基兆業地產有限公司

中市值#
華潤飲料(控股)有限公司
嘉里建設有限公司
新世界發展有限公司

小市值#
中國光大綠色環保有限公司
協合新能源集團有限公司
遠東發展有限公司

最佳ESG報告大獎

大市值#
中國海外發展有限公司
中電控股有限公司
保誠有限公司

中市值#
和黃醫藥（中國）有限公司
新世界發展有限公司
越秀地產股份有限公司

小市值#
中國光大綠色環保有限公司
協合新能源集團有限公司
越秀服務集團有限公司

ESG年度大獎

大市值#
中電控股有限公司

中市值#
新世界發展有限公司

小市值#
中國光大綠色環保有限公司

ESG突出表現大獎—H股公司

赤峰吉隆黃金礦業集團股份有限公司 中國建材股份有限公司 中國電信股份有限公司

主題大獎「ESG人工智能卓越大獎」

安樂工程集團有限公司

中電控股有限公司

恒基兆業地產有限公司

主辦機構



大市值: > 港幣\$500億
中市值: 港幣\$100億 - \$500億
小市值: < 港幣\$100億

*以公司英文名稱排名