

億元新盤受捧 半月21宗歷來最旺

天御系列累沽55伙 套現額破百億元

資金流入

資金持續流入追逐一手超級豪宅，昨日市場再錄得4宗一手億元成交，其中2宗來自近日大熱、恒基地產（00012）夥新世界（00017）的西半山天御第二期，刺激項目吸金額突破百億元大關，並同時帶動9月上半月億元新盤成交達21宗，料為2013年一手新例實施後同期最旺，推動今年不足三季總成交量已達130宗，遠超去年全年約100宗，總成交金額達159億元，料同創一手新例後新高。

大公報記者 梁穎賢

西半山天御系列近月成交大勇，一手成交紀錄冊顯示，該系列本月不足15日已錄得11宗成交，吸金高達近15.8億元，暫為本月豪宅王。成交包括昨日售出的第二期第1座8樓A室及12樓A室，實用面積同為2772方呎，四房四套間隔，成交價分別近1.27億及逾1.283億元，呎價4.58萬及4.63萬元，買家需於明年10月31日或之前完成交易。計及上述2個單位，天御系列累售55伙，套現突破百億元。

另一個西半山超級豪宅波老道應天，亦頻頻錄成交，連日連沽2伙四房雙套大宅，套現逾2.76億元。一手成交紀錄冊顯示，該2伙為8樓9號及9樓9號單位，實用面積同為2137方呎，各連一個車位成交價逾1.37億及逾1.39億元，呎價6.42萬及6.52萬元。該期數今年6月開賣至今售出14伙，套現逾25億元，連同1期則共售出18伙，吸金逾30億元。項目銷情理想，昨日再添食推出兩套大單位招標。

天璽·海四房售逾1.1億

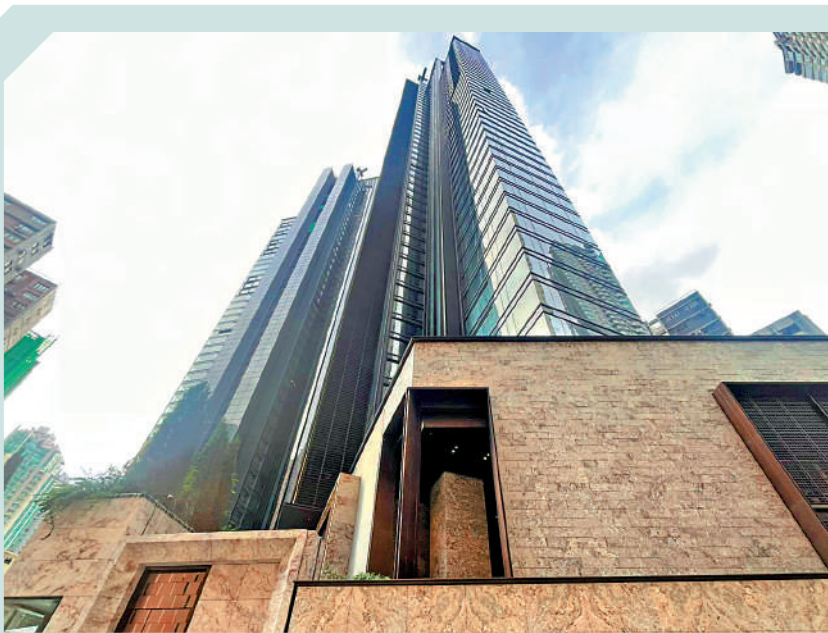
新地（00016）啟德天璽，海同錄得一宗億元大刁，為周內第二單破

億元成交。單位為第1座3樓A室，實用面積2093方呎，四房四套間隔，成交金額1.168億元，呎價55805元。第1座同類型單位只餘下3伙待售。項目以現樓推售以來，累沽47伙，套現近32億元。

綜合發展商消息及一手成交紀錄冊顯示，備受天御系列帶動，本月上半月一手億元豪宅新盤錄達21宗，涉及成交金額逾33.4億元，較8月全月16宗及逾30億元，分別上升31%及11%，成交量料破盡一手新例後近13年以來最旺的半個月份，相比起今年1月一手新例後新高的26宗，相差只僅5宗。天御及應天仍有單位有待截標，料全月有機會破1月紀錄，或再改寫歷史。

年內成交130宗 遠超去年

若按季度計，第三季即7月起至今，一手億元大刁最少錄得46宗，總成交金額達74億元，與新例後的歷史高位第一季錄得的49宗及93.56億元，宗數有機會超越首季；而首三季總成交量達130宗，已較2024年及2025年全年的約100宗大增30%，料是一手新例後新高兼最快破百關，涉及成交金額近232億元。



▲天御系列本月不足15日已錄11宗成交，吸金近15.8億元。 資料圖片

今年首三季一手億元成交

第一季	成交量	49宗
	成交金額	93.56億元
	涉及新盤	淺水灣南灣坊1號、西半山天御、港島南壽臣山15號、藍塘道洋房等
第二季	成交量	35宗
	成交金額	79.7億元
第三季	成交量	46宗
	成交金額	74億元
	涉及新盤	西半山天御、西半山寶峰、啟德天璽·海等

靚璟Ⅱ上載樓書 今日開價

【大公報訊】華潤置地旗下西南九龍靚璟Ⅱ樓書剛出爐，預告今天（15日）公布首張價單，售價參考第1期。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，靚璟Ⅱ樓書昨日正式上載，提供407個單位，實用面積269至730方呎，間隔一房至三房，主打一房及兩房，共佔60%；三房戶佔34%，亦設平台及頂層特色戶。項目今日開價，示範單位同步對外開放，最快下周開售，售價參考1期。

施偉賢補充說，靚璟Ⅱ累售485伙，套現近46.1億元，呎價最高逾2.9萬元。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷副總監岑菲菲表示，靚璟Ⅱ首度推出三房套連儲物房及工作間連洗手間戶型，

實用面積730方呎，暫屬系列最大面積標準戶。

其他新盤方面，由周大福等持有、新世界發展（00017）負責銷售的北角皇璇，昨日正式上載首份銷售安排，首推15伙三房大宅及特色戶，周六起招標發售。

皇璇首推15伙 周六起招標

皇璇樓書日前曝光，查詢者眾，為回應市場需求，遂上載首份銷售安排，首推15伙全部分佈於26樓至30樓的A、B及C室，部分單位享維港海景及可以選購停車位，實用面積由610至799方呎，其中26樓C室及B室均為連平台單位，平台面積分別46及81方呎。

該批單位周六（19日）起招標發售，首日截標時間為上午11時，其後截標時間每日下午3時，採取每日招標及截標形式出售。



▲施偉賢（左）及岑菲菲預告靚璟Ⅱ今日開價。 大公報攝

十大屋苑半月買賣44宗 嘉湖增1.7倍

【大公報訊】市場靜待美國議息結果，十大屋苑上半月買賣錄44宗，按月微升2宗，屋苑表現兩極化，沙田第一城及天水圍嘉湖山莊價量齊升，其中嘉湖山莊成交8宗為十大屋苑中最旺，按月大增近1.7倍，惟中產屋苑交投全線插水，其中鰂魚涌康怡花園未擺脫零成交悶局。業界分析，市場觀望多項重磅消息本周出爐，待議息結果及施政報告長遠發展藍圖出台後，二手走勢才趨明朗。

綜合代理資訊，十大屋苑上半月暫錄44宗二手買賣，雖然較8月同期增加2宗，惟有半數屋苑買賣按月減少，備受中產買家歡迎的鰂魚涌太古城、康怡花園、鴨脷洲海怡半島及紅磡黃埔花園交投量全線插水，其中康怡花園

本月暫時零成交；海怡半島則按月急削75%至1宗；太古城及黃埔花園交投量均按月回落逾三成。

買家觀望議息 康怡零成交

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，多個新盤開售，搶去市場焦點，加上最新數據顯示，美國聯儲局加息機率愈來愈高，買家觀望本周公布的議息結果，令二手交投明顯放緩，康怡花園本月暫未錄得成交。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，二手樓價較去年3月低位反彈近兩成，部分買家感到升勢過急，擔心樓市轉勢向下，近期開始放慢入市步伐，惟業主議價態度仍強硬，導

致買賣雙方處於拉鋸，海怡半島本月暫時只錄1宗二手買賣。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，美國加息預期升溫，準買家擔心港銀跟隨，市場氣氛觀望，將軍澳過去周末二手買賣急削約二至三成，全區本月暫錄70宗二手買賣，比8月同期減少6宗或7.9%。當中，將軍澳新都城本月暫錄3宗買賣，按月回落40%，最新平均實用呎價1.45萬元，按月下調7.8%。

第一城實呎14221元 月漲2.5%

不過，上車屋苑表現持續造好，利嘉閣地產助理營業董事彭錦添表示，沙田第一城上半月已錄6宗買賣，按月升50%，最新平均實用呎價14221元，按月上揚2.5%，形成價量齊升局面。

中原地產資深區域營業經理文家輝表示，嘉湖山莊延續上月旺勢，本月已錄得8宗買賣，按月飆升近1.7倍，最新平均實用呎價8441元，按月微升0.01%，可見低水屋苑仍獲用家追捧。

業界人士分析，美國聯儲局將於本周四凌晨公布最新議息結果，由於美國通脹數據高於預期，聯儲局加息呼聲高唱入雲，今次也許是美國3年來首次重啟加息。再者，特區政府將於明日發表新一份施政報告以及《香港第一個五年規劃》，多項重磅消息周內出爐，準買家觀望重要政策及美國議息結果，導致過去周末二手陷入爭持格局，預計有待民生及經濟發展規劃藍圖出爐，以及息口走勢明朗化後，二手累積的購買力才有望釋放。



▲太古城上半月共錄4宗二手成交。 資料圖片



▲嘉湖山莊成交量按月增加近1.7倍。 資料圖片

十大屋苑9月上半月成交價量變化				
屋苑	成交量 (宗)	按月變化 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變化 (%)
鰂魚涌太古城	4	▼33.3	18715	▲7.7
鰂魚涌康怡花園	0	—	—	—
鴨脷洲海怡半島	1	▼75.0	14063	▼0.9
荔枝角美孚新邨	6	▲50.0	10652	▼3.7
觀塘麗港城	6	▲20.0	12768	▲0.3
紅磡黃埔花園	4	▼33.3	14688	▲1.9
將軍澳新都城	3	▼40.0	14500	▼7.8
沙田第一城	6	▲50.0	14221	▲2.5
天水圍嘉湖山莊	8	▲167.0	8441	▲0.01
東涌映灣園	6	▲100.0	9952	▼3.6
合共	44	▲4.8		

元朗舊樓306萬易手 十個月漲價42%

【大公報訊】美國聯儲局本周加息呼聲高唱入雲，炒家先行止賺離場鎖定利潤。元朗過去周末錄5宗二手買賣，不乏短線獲利，其中樓齡達48年的順好樓有低層單位以306萬元轉手，短短10個月樓價炒貴逾四成。

代理透露，元朗合財街40號順好樓極低層B室，實用面積433方呎，炒家去年11月以215萬元購入，日前以306萬元售出，實用呎價7067元，賬面速賺91萬，單位10個月炒貴42.3%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，過去周末元朗區錄得約5宗二手買賣，全部賬面獲利，當中不乏持貨2年或以下的短線轉售獲

利，包括映御1座中層J室，實用面積454方呎，叫價520萬元，剛減至495萬元沽出，實用呎價10903元，持貨5個月賬面速賺57萬元，升值13%。

天水圍入伙盤7宗二手全部有賺

個別炒家選擇微利離場，市場消息透露，元朗好順意大廈B座高層5室，單位實用面積283方呎，成交價358.5萬元，原業主持貨約1年半，賬面微賺18.5萬元；另元朗漆柏9座中層G室，實用面積272方呎，投資者以318萬元沽出，持貨26個月，賬面只獲利18萬元或6%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，入伙盤天水圍YOHO West Parkside本月暫錄得7宗二手買賣，全部賬面獲利，賺幅12.8%至32.5%，其中1B座低層B7室兩房戶，實用面積412方呎，以550萬元易手，實用呎價13350元，原業主持貨約1年半，賬面賺134.97萬元或32.5%。

中原地產分行經理曾嘉滙表示，大埔白石角海日灣A2座中層B室套三房戶，實用面積1411方呎，開價3088萬元，剛減至2968萬元沽出，實用呎價21035元，原業主去年7月才以3244萬元購入，持貨1年多，賬面虧蝕276萬元或8.5%。

私宅租金指數四年累升28%

【大公報訊】私人住宅租賃市場表現突出，中原城市租金指數CRI近4年累積升幅近28%，其中有19個屋苑的升幅逾三成，以紅磡黃埔花園表現最好，升幅高近四成。

中原地產研究部發表的中原城市租金指數CRI，今年首8個月上升6.94%，2023年至今累積升幅達27.63%；其中，累升超過三成的大型屋苑共有19個，

包括由將軍澳新寶城的升30.13%至黃埔花園的升39.33%不等。

不過，亦有部分屋苑的租賃表現稍為遜色，其中有14個屋苑的近4年租金升幅少於一成，明顯落後大市，主要集中在新界西，屯門豫豐花園更逆市跌9.12%，是大型屋苑中表現最差；馬鞍山雅典居也倒跌約0.15%；其餘12個屋苑的升幅約3.68%至9.44%。



▲海盈山呎租不足半月又再破頂。 資料圖片

海盈山三房租7.3萬 每呎76元再破頂

【大公報訊】外來人才帶動住屋剛需，新晉屋苑租金持續破頂，黃竹坑站海盈山有三房單位以每月7.3萬元租出，實用呎租突破76元，為不足半月內兩度破頂。

消息透露，海盈山第4B期1B座低層A室，實用面積960方呎，屬三房間隔，獲家庭客以每月7.3萬元承租，實用呎租逾76元，打破同座較高層A室於本月初造出的每呎73.4元紀錄，再創海盈山系列呎租新高，業主於今年6月以約3703萬元一手買入，租金回報約2.4厘。

值得留意的是，海盈山同座中層A室三房戶，位於上述單位高4層，無論間隔或面積均一樣，本月初以每月7.05萬元租出，實用呎租73.4元一度貴絕海盈山系列，現相隔不足半月，屋苑租金紀錄已推高3.5%。

海德園兩房月租2.68萬

此外，新入伙的柴灣海德園租賃熾熱，自7月中旬入伙至今已錄逾30宗租賃成交，平均實用呎租約50元。世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，海德園最新租務成交包括3座中層D室，實用面積538方呎，屬兩房兩廳開放式廚房設計，望城市及泳池景，上月中旬收樓後放租，原叫租2.9萬元，下調7.6%以每月2.68萬元租出，實用呎租49.8元，業主去年9月以883.3萬元購入，租金回報逾3.6厘。