

新盤熱銷帶動 二手樓價周升0.5%

大型單位指數追落後 連漲三周創近三年高

樓市回暖

新盤熱銷兼價量俱備，帶動二手造好，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數 CCL，最新報 162.13 點，按周升 0.5%，今年暫升 12.5%。換樓客入市動力轉強，大型單位指數急速追落後，連漲 3 周共升 0.95%，創近 3 年高位。

大公報記者 林惠芳

本周公布的中原城市領先指數，具體反映 8 月 24 日至 8 月 30 日時市況，即長沙灣靚環 I 次輪價單銷售 133 伙即日沽清當周，受新盤旺銷刺激，二手買家入市意欲增強。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，雖然有大型銀行於 8 月底推出定息按揭計劃新方案，上調按息 0.2 厘，但加幅輕微，且仍較 H 按息為低，加上新盤持續熱賣，帶動樓價向好。

較去年低位 累計反彈兩成

然而，楊明儀分析，最近二手買賣依然拉鋸，樓價窄幅爭持，雖然本港大型銀行本周四（17 日）宣布最優惠利率（P）維持不變，對樓市有正面支持，但息口走勢未明，CCL 早前預測的第三季目標 165 點，料將延至第四季。若與去年 3 月低位比較，CCL 累計反彈 20.19%，較 2021 年 8 月歷史高位跌幅收窄至 15.27%。

樓價及租金持續上揚，首置客及收租客今年搶先積極入市，推升中小型單位造價，隨着換樓鏈啟動，大單位樓價追落後，實用面積大於或等於 1076 方呎的大型單位指數，最新報 164.47 點，按周升 0.36%，連升

3 周共 0.95%，創 2023 年 10 月初後近 3 年新高，今年累計升幅達 14.14%，跑贏中小型單位樓價指數今年的 12.17% 升幅。

主打大單位的薄扶林碧瑤灣，最新調整呎價報 15994 元，按月急升 6.18%；同樣以大單位主導的跑馬地比華利山，最新調整呎價為 25734 元，按月上揚 2.9%。

九龍樓價飆 1% 四區最勁

四區樓價方面，本周以九龍二手指數升幅最多，最新報 161.25 點，按周上漲 1.05%，連升 2 周共 1.47%。新界西二手指數報 147.01 點，按周上升 0.98%。惟新界東樓價指數持續偏軟，按周再跌 0.02% 至 174.09 點，已經連跌 4 周共 3.29%，今年累計升幅縮至 9.75%，是八大指數中最弱。指數內個別成份屋苑呎價跌幅明顯，其中沙田第一城最新調整呎價報 14272 元，按月急削約 10.9%；大埔中心最新調整呎價 11622 元，按月跌幅高達 12.9%。

至於港島二手指數則升 2 周後滑落，按周微跌 0.13% 至 164.13 點，但今年累計升幅仍達 17.1%，升幅是八大指數中最高。



發展商加速推盤 二手預約睇樓量降6.6%

【大公報訊】本港銀行維持最優惠利率不變，發展商把握時機加速推盤，樓市客源被攤薄，十大屋苑本周末預約睇樓量回落 6.6%。

中原地產統計，十大屋苑本周末預約睇樓量錄得 365 組，按周回調 6.6%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，本地銀行按兵不動，為市場注入信心，加上有租金支持，預料買家及投資者的觀望態度將轉趨正面。然而，市場聚焦於一手市場，發展商加快推盤步伐，把握在下次議

息前盡快推出新盤，短期內二手或會受壓。

康怡本月暫未錄成交

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鰂魚涌康怡花園本月暫未錄得成交，二手陷入膠着狀態，由於該屋苑二手放盤量偏少，加上九龍及鄰近北角區均有新盤以貼市價推售，分散二手市場焦點，康怡花園本周末只錄得 30 組睇樓預約，按周減少 14.3%。

中原地產分區營業經理馮健平表

示，荔枝角美孚新邨本月暫錄 6 宗成交，平均實用呎價 10652 元。由於鄰近大型新盤推出新一期應市，再次凍結區內部分購買力，影響二手交投氣氛，美孚新邨本周末預約睇樓量錄 60 組，按周回落 7.7%。

新界區方面，中原地产副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊本月暫錄 9 宗二手買賣，平均實用呎價 8388 元。本周末屋苑錄得 35 組睇樓預約，較上周減少 30%，每呎叫價進一步下降至 9300 元，較上周跌 0.5%。

港銀不加息 荃灣單日八宗成交

【大公報訊】美國聯儲局 3 年來首度加息後，本港銀行最優惠利率暫維持不變，個別用家隨即出動覓筭盤。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，隨着樓市前景進一步明朗，荃灣區二手成交明顯加快，周四（17 日）單日共錄 8 宗二手買賣，主要集中於 500 萬至 1000 萬元物業，當中不乏租客「轉租為買」的個案。例如，荃景花園 7 座中層 A 室 3 房單位，實用面積 495 方呎，原叫價 580 萬元，吸引一名同區專才租客洽購；專才租客來港 2 年，有感荃灣區配套完善及交通方便，早於 2 個星期前開始睇樓，最終議價 10 萬元，以 570 萬元承接該單位，實用呎價 11515 元。

鍾家豪又指，荃灣區日前錄得的 8 宗買賣中，2 至 3 宗為投資者入市，例如海濱花園 3 座低層 9D 室 2 房戶，實用面積 419 方呎，周四在港銀宣布不加息後，隨即以 502 萬元成交，實用



▲港銀宣布最優惠利率不變後，荃灣荃景花園即錄專才租客入市。

資料圖片

呎價 11981 元，比開價下調 3.5%，原業主 2023 年 4 月以 505 萬元購入，賤蝕 3 萬元，新買家不排除作出租用途。

買家追價 1% 878 萬購灝景灣 2 房

美聯物業高級分區營業經理蘇順華表示，青衣灝景灣有買家追價 1% 入市，成交是 10 座中層 B 室 2 房戶，實用面積 499 方呎，業主叫價 870 萬元，知道港銀不加息後，隨即反價，並獲用家追價至 878 萬元承接，加幅近 1%，折合實呎 17595 元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，施政報告提到以北部都會區作為高等教育和創新科技發展的主要增長引擎，業主心態轉強，收窄議價空間甚至加價，部分買家轉趨觀望，元朗區過去兩天只僅錄 1 宗二手成交，為漆柏 5 座高層 B 室 2 房單位，實用面積 598 方呎，叫價 620 萬元，減價 32 萬元獲上車客以 588 萬元承接，實用呎價 9833 元。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳過去兩日錄 4 宗買賣，包括維景灣畔 3 座低層 E 及 F 室自製相連戶，實用面積共 1028 方呎，以總價 1600 萬元易手，實用呎價 15564 元，原業主去年 2 月分別以 730 萬及 650 萬買入，持貨約 1 年半賺 220 萬元或 15.9%。

映匯加推 28 伙 呎價貴首批 8.2%

【大公報訊】美加息無阻發展商加價態度。恒地（00012）旗下紅磡映匯加價 6 號價單共 28 伙，實用面積 344 至 418 方呎，扣除直減樓價 10% 折扣，折實 733.68 萬至 1124.19 萬元，折實呎價 21328 至 26894 元，折實平均呎價約 23148 元，較首批賣貴逾 8.2%，較對上 5 號價單 22972 元高約 0.8%。

售價及呎價最平單位均為 6 樓 J 室，實用面積 344 方呎，折實售價 733.68 萬元，折實呎價 21328 元。售價及呎價最高則為 28 樓 A 室，實用面積 418 方呎，折實 1124.19 萬元，呎價約 26894 元。恒地同時落實銷售安排，該 28 伙鐵定下周四（24 日）展開第 3 輪發售。

海堤灣 9 伙提價 最多加 1%

另海堤灣 II 密密加價。剛修訂價單把 9 伙定價加價 0.5% 至 1%，實用面積 446 至 472 方呎，其中 3A 座 49 樓 D 室，實用面積 446 方呎，價單定價由

869.3 萬元，調升至 878 萬元，加價 1%，扣減 15% 折扣後，折實 746.3 萬元。其中第 3A 座的 49 樓 D 及 51 樓 D 室，今次屬過去 1 個多月來第 2 度提價，最新定價 878 萬及 880.7 萬元，累積加幅同為 2%，最新折實價 746.3 萬及 748.6 萬元。

該盤上載全新銷售安排，下周二（22 日）推售 273 伙，包括 120 伙價



▲映匯加推 28 伙，下周四第三輪銷售。

資料圖片

單及 153 伙招標，部分單位來自上一份銷售安排。

華潤置地旗下西南九龍靚環 I，再錄破頂成交。剛經招標售出第 3A 座 38 樓 C 室，3 房戶型，實用面積 559 方呎，售 1561.6 萬元，呎價 27936 元再創該期數新高。至於收票中的靚環 II，有望短期內公布加推單位及銷售安排，最快下周展開首輪銷售。

周大福等持有、新世界（00017）負責銷售的北角皇璇，昨日（18 日）首日開放展銷廳及示範單位，吸引大批參觀者到場。由於市場反應踴躍，將考慮短期內加推單位應市，並最快於下周展開價單銷售。項目採「雙線銷售」策略，20 伙大宅及特色戶今日（19 日）起招標發售。

宏安地產（01243）黃大仙薈淳，推出 4 伙特色戶下周二（22 日）起招標，其中 2 樓 G 室實用面積 400 方呎，3 房間隔，外連 852 方呎平台，平台面積等同單位內櫃兩倍，即日起接受預約參觀。

美心：月餅出口 300 城市 食安為重要挑戰

【大公報訊】隨着節慶產品的體驗要求更趨個人化，美心中央產品高級總監趙嘉曼表示，產品需要不斷改變和創新，同時配合大數據預判，以迎合市場需求。她又提到，將節慶食品由「香港製

造」輸出海外，面對食品安全和市場法規的挑戰。

不同地方產品標籤要求有別

「集團旗下品牌，在攻打國際市場時，不能以同一套投放到不同市場。」趙嘉曼接受《大公報》訪問時解釋，不同市場的消費能力有別，而且各個市場有特定的法規要求，以中秋節為例，集團旗下月餅產品銷售到全球 20 個國家、逾 300 個城市，均有不同的產品標籤、進出口文件，因此背後需要把關大量的細節。

趙嘉曼舉例說，內地送禮文化往往需要產品「夠

大」，因此同一產品在內地市場有機會體積會較大，要確保「fit to the market purpose」（符合市場需求），集團亦把內地嗜辣文化成為月餅新口味，以迎合市場需求。她續說，由於不同市場接受不一，加上食品法規所限，同一款食譜在進口美加市場亦需要改良配方。

節慶產品由本地製造到輸送至海外，趙嘉曼形容是艱辛的挑戰，她透露，由管理鴨子飼料、種植和採購蓮子等原材料，整個供應鏈至正式推出市場，每個月餅的誕生需時 500 天，加上消費者口味不斷改變，研發創新配方需時，加上每個市場的法規、標籤等不同，整個產出的過程要跟時間競跑。

趙嘉曼提到，美心集團在香港起家，亦拓展內地市場多年，因此會先集中做好這兩個市場，將香港製品的產品輻射至其他市場，反而未必為海外市場單獨研發新產品。不過她指出，會持續進行市場調查以收集意見，以便研發更多創新產品，其

中，多重口感的產品較受年輕一族歡迎。

「這個世代 CRM（客戶關係管理）很重要，因此希望透過數據轉化的能力，再透過互動方式，『叫醒』消費者的忠誠度。」趙嘉曼表示，集團透過分析數據能力，有助預判市場需求、價錢定位，從而提升消費頻次。她透露，儘管經濟前景仍然不明朗，中秋檔期的銷售仍能穩步上升，畢竟過時過節，送禮自用仍然大有市場。



▲趙嘉曼表示，數據分析有助提升消費頻次。大公報記者李潔儀攝

申請新酒牌公告

PICK AND MATCH

現特通告：鍾志霖其地址為九龍啟德協調道2號 AIRSIDE 6樓L601舖A及B部份及7樓L701舖部份，現向酒牌局申請位於九龍啟德協調道2號 AIRSIDE 6樓L601舖A及B部份及7樓L701舖部份 PICK AND MATCH 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年9月19日

The CHAUTARI urgently requires :

Indian Chef

Working Hours :

* 9 hours per day

* 5 days off per month

Interested applicants may contact

Mr Kandel 5114 2531 or 2600 4408

Email : chautarihk@gmail.com

Address : 1/F, 12 Queen Street, Cooked

Food Market, Queen Terrace, No. 1

Queen Street, 38 Des Voeux Road West,

Sheung Wan West, Hong Kong.