加息陰霾未褪 多個新盤低開搶客

二手樓市受壓 黃埔2房估價降2.4%

樓價走勢

美國加息陰霾未褪，新盤鬥快搶客，二手交投受壓。《大公報》統計20個大型屋苑單位最新估價，約有六成按月下調，受東九龍新盤低開影響，周邊二手跌勢明顯，紅磡黃埔花園2房單位估價按月急削2.4%，荔枝角美孚新邨估價更連跌3個月共挫逾8%。

大公報記者 林惠芳

美國上月議息結果按兵不動，惟通脹壓力高企，加息預期升溫，港元與美元掛鈎，港美息差擴大，若美國再加息，業界普遍認為香港跟隨加息只是時間問題。受加息陰霾困擾，加上多個新盤積極吸客，近月二手氣氛明顯降溫，部分業主開始讓步減價，銀行估價亦趨保守。

20大屋苑估價 六成被下調

《大公報》抽選20個大型屋苑單位於恒生銀行進行估價，涉及1房至4房戶型，實用面積由282至975方呎，發現其中12個單位最新估價被下調，佔整體六成，按月跌幅由0.44%至6.63%。

估價獲得調升的單位只有5個，升幅介乎0.47%至1.5%，其中馬鞍山新港城H座低層1室3房單位，實用面積519方呎，恒生銀行對該單位10月底最新估價是744萬元，按月上調11萬或1.5%。

餘下3個屋苑單位估價持平，當中屯門市廣場3座高層E室2房戶，實用面積392方呎，最新估價490萬元，已經連續5個月橫行。

油塘新盤擎海Ⅰ於今年9月底公布首張價單，涉128伙，折實平均呎價13988元，屬10年市區新盤首批新低，成功凍結大量市場購買力，導致九龍二手交投明顯受壓，區內指標屋苑估價跌勢明顯，例如黃埔花園2期6座中層E室2房單位，實用面積389方呎，截至10月底估價為648萬元，按月回落2.4%，身價已經連跌3個月共削5.4%。

老牌屋苑美孚新邨估價跌勢亦明顯，涉及4期百老匯街101號中層C室2房單位，實用面積561方呎，最新估價581萬元，對比9月下調6萬元，若與今年7月高位633萬元比較，估價更連跌3個月共削52萬元，跌幅達8.2%。

西沙大型新盤Sierra Sea最新第2C（2）期於10月上旬出擊，搶盡新界東客源，大圍名城3期1座高層SB室3房單位，實用面積786方呎，最新估價跌至1380萬元，比9月底下調98萬元，按月跌幅達6.6%。粉嶺牽晴間2座中層D室2房戶型，實用面積384方呎，估價按月回落4.42%至476萬元。

分析：業主或增議價空間

業界人士分析，雖然美國聯儲局於10月下旬宣布維持利率不變，本港銀行亦按兵不動，但市場憂慮美國通脹壓力未除，年內再次加息，港美息差擴大，香港加息只是時間問題，由於後市走勢添隱憂，發展商新盤開價已經轉趨保守，採取求量策略，二手客源被攤薄，成交持續淡靜，個別業主或擴大減價空間，樓價短期內難免受壓。



▲黃埔花園有2房單位被銀行下調估價2.4%。 資料圖片



▲美孚新邨單位估價連跌3個月共挫逾8%。 資料圖片

20屋苑最新估價變化

單位	實用面積（方呎）	最新估價（萬元）	按月變化
鰂魚涌太古城天山閣中層E室	582	966	–0.92%
沙田第一城10座低層C室	327	451	–1.96%
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	482	–1.03%
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	506	–1.94%
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1530	–1.29%
東涌映灣園2期8座高層C室	550	601	–0.66%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	581	–1.02%
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	648	–2.41%
觀塘麗港城25座高層F室	517	699	無升跌
鰂魚涌康怡花園R座低層10室	466	674	–0.44%
藍田匯景花園13座中層H室	720	1027	–0.96%
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	426	無升跌
馬鞍山新港城H座低層1室	519	744	+1.50%
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	646	+0.47%
大圍名城3期1座高層SB室	786	1380	–6.63%
日出康城領都2座高層RD室	975	1125	+0.54%
日出康城晉海1A座中層F室	340	532	+0.95%
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	476	–4.42%
屯門市廣場3座高層E室	392	490	無升跌
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	677	+0.89%

大公報記者整理

首岸加推80伙周五賣 656萬入場

新盤速遞

上月開售的紅磡首岸第3座，發展商恒地（00012）及市建局昨公布第2批80個單位的售價之餘，即安排該批單位於本周五（13日）以先到先得方式發售，折實入場價約655.83萬元。

該批單位的定價由720.7萬元至1712.5萬元，折實價由655.83萬元至1558.37萬元，折實呎價約19026元至25054元，平均折實呎價約21090元，雖然略低於上月首批的21426元，但個別單位實際上加價約1%，如今批單位的6樓R室，實用面積381方呎，定價為876.3萬元；對比首批的7樓R室定價只870萬元，計及樓層因素，實際加幅約1.3%。今批的入場單位為3樓G室，實用面積339方呎，定價為720.7萬元，折實價約655.83萬元。

芊御周五推售最後18伙

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，該批單位於本周五以先到先得形式作次輪發售。而首岸自今年4月推售以來，已累售約788個單位，套現約66.7億元。



▲韓家輝（右）表示，首岸已累售約788個單位，套現約66.7億元。 受訪者供圖

新地（00016）今年4月推售元朗芊御，現公布最後18個單位的售價之餘，並安排於本周五發售。該批單位均為2至3房，實用面積391至498方呎，折實價約554萬至680萬元，折實呎價約13104至15139元。開售當日，若有買家認購2個或以上單位，可獲優先揀樓。該盤共有566個單位，已累售逾460個，套現25.4億元。

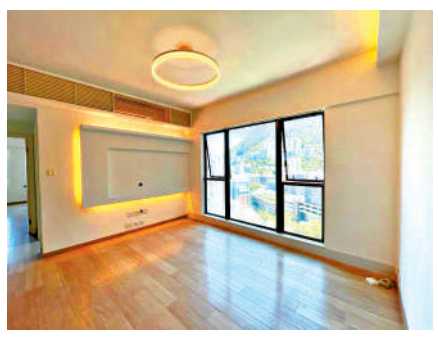
此外，由新世界（00017）與招商蛇口合作發展的粉嶺北樓盤，現正分4份預售書向地政總署申請預售，共涉2290個單位，發展商為了更快推出市場，上月已將預計落成日期提前至2029年9月，現計的樓花期約35個月。新世界營業及市務總監何家欣表示，項目的總樓面逾110萬方呎，已於去年3月動工，最快明年初便可預售，現為該盤舉辦北都攝影比賽及AI創作大賽。另該公司位於尖沙咀漢口道的商住重建項目，會提供約100個住宅單位，最快年底開售。

寶翠園2房4.6萬租出 貴舊約21%

租市火熱

租金升勢未止，西半山寶翠園有2房單位獲內地生追價搶入，月租高見4.6萬元，較去年舊租大幅上調21%。

尚臻物業營運總監黃國然表示，上述租出單位是寶翠園3座中高層A室，實用面積750方呎，屬2房1套間隔，業主叫租4.55萬元，單位舊租客剛遷出，隨即吸引數組客戶洽租，包括外籍客及內地生等，最終獲一名剛升讀港大一年級的內地生追價至4.6萬元承租，並預繳1年租金，涉資達約55.2萬元，實用呎租61.3元。



▲西半山寶翠園有2房單位獲內地生追價搶租。 受訪者供圖

據黃國然透露，單位上手租客為本地家庭，去年月租3.8萬元，業主現加租8000元租予內地生，加幅達21%，按其2007年買入價682萬元計算，租金回報近8.1厘。

The MVP首租 每呎73.5元

西半山The MVP錄得入伙後首宗租務成交。美聯物業首席聯席區域經理蘇振宇表示，The MVP首宗租賃為中層C室，實用面積517方呎，屬2房間隔，以月租3.8萬元成交，實用呎租73.5元。受惠入伙效應，屋苑鄰近港鐵，交通方便，吸引租客垂青。資料顯示，業主於2025年以約1256萬元購入上述物業，租金回報約3.6厘。

細單位租金再破頂，消息透露，荃灣映日灣3座2樓一個特色戶，實用面積218方呎，採開放式間隔，附連131方呎平台，業主以每月1.65萬元放租，剛減至每月1.58萬元租出，實用呎租達72.5元，創該屋苑呎租新高紀錄。據悉，業主去年7月以400萬元購入單位，租金回報約4.7厘。

海柏匯1房400萬易手 料蝕使費8萬

二手成交

多個新盤輪流出擊，二手承接力轉趨疲弱，市場再錄「炒燶樓」，長沙灣海柏匯有1房單位於去年獲炒家以400萬元買入，持貨至今平手沽出，料蝕約8萬元使費離場。

代理透露指，長沙灣海柏匯中層C室1房戶，實用面積277方呎，近日以400萬元售出，呎價14440元。原業主去年7月底以400萬元購入，賬面平手，扣除使費料蝕逾8萬元。

第一城2房八年貶值24%

高位入市的業主讓步沽貨，中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗Park YOHO 2B期第25B座中層A室2房戶，實用面積581方呎，議價至636萬元獲上車客購入，實用呎價10947元；原業主於2019年11月以896.6萬元一手買入單位，7年賬面蝕260.6萬元，貶值29%。

世紀21高級分行經理李嘉文表示，沙田第一城42座中層A室2房戶，實用面積284方呎，減價21萬元後，以434萬元易手，實用呎價15282元。原業主2018年7月以570萬元入市，單位8年貶值136萬元或24%。



▲沙田第一城有業主劈價21萬元，終以434萬元沽出2房單位。 資料圖片

居屋亦錄損手，上水安盛苑A座中低層14室，實用面積376方呎，自由市場叫價320萬元，消息透露剛減至310萬元連地價易手，實用呎價8245元，原業主2019年9月以402萬元入市，持貨逾7年，賬面虧損92萬或22.9%。

廣通國際物業有限公司
債權人申報債權通知公告

茲通知廣通國際物業有限公司現正進行債權處理。上述公司之債權人須於2027年1月15日或之前，將其姓名、地址及與債權或索價有關之詳細資料，連同其律師之姓名及地址（如有律師代表者），寄予下列債務人位於廣州市越秀區走馬崗路1號之地址。

已接獲債務人書面通知的債權人，須依照通知書指定的日期及地點，親自或由其律師代表，向債務人提供債權或索價證明。

如任何債權人未能在上述限定時間前按照通知要求遞交其債權或索價證明，該債權人將不能獲得其債權確定前的一切財產分配。

廣通國際物業有限公司
日期：2026年11月10日
（地址：廣州市越秀區走馬崗路1號，電話：0086–020–86584195；0086–13609707860）

Notice to Creditors for Filing Claims
Guangtong International Property Co., Ltd.

Notice is hereby given that Guangtong International Property Co., Ltd. is undergoing claim administration. Creditors of the Company shall, on or before 15 January 2027, send their names, addresses and full particulars relating to their debts or claims, together with the name and address of their solicitors (if represented by solicitors), to the Debtor at the address: No.1 Zoumagang Road, Yuexiu District, Guangzhou City.

Creditors who have received written notice from the Debtor shall, in person or by their solicitors, furnish proof of their debts or claims to the Debtor at the date and place specified in such written notice.

If any creditor fails to submit proof of its debt or claim in accordance with the requirements of this Notice within the aforesaid time limit, such creditor shall not be entitled to any distribution of property before its claim is determined.

Dated this 10 November 2026
Debtor: Guangtong International Property Co., Ltd.
Address: No.1 Zoumagang Road, Yuexiu District, Guangzhou City
Tel: 0086–020–86584195；0086–13609707860

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
J.MOON

Notice is hereby given that CHOW, HON HING TIMUR of ROOM 10-11, 4/F, PAKPOLEE COMMERCIAL CENTRE, 1A SAI YEUNG CHOI STREET SOUTH, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of J.MOON situated at ROOM 10-11, 4/F, PAKPOLEE COMMERCIAL CENTRE, 1A SAI YEUNG CHOI STREET SOUTH, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 10 November, 2026

申請酒牌續期公告
J.MOON

現特通告：周漢興其地址為九龍旺角西洋菜街南1A號百寶利商業中心4樓10-11室，現向酒牌局申請位於九龍旺角西洋菜街南1A號百寶利商業中心4樓10-11室 J.MOON 的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期： 2026年11月10日

水污染管制條例（第358章）
根據第19(3)條刊登的公告

現特此公告，監督已接獲興龍運輸有限公司的牌照批准申請書，每日將10立方米來自新界元朗錦田丈量約份第114約地段第640–645號的興龍運輸有限公司經沉澱缸、化學沉澱及酸鹼值調節設施預先處理的工業污水排放，排放入后海灣水質管制區，溫度不超逾攝氏30度。

申請書可於辦公時間內在環境保護署新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署10樓供公眾查閱。任何人如因該申請可能會妨礙達致或保持上述水質管制區的水質指標，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。

申請新酒牌公告
Geminii

現特通告：GURUNG, Bel Bahadur 其地址為香港中環德己立街38,42及44號好利商業大廈地下低層A鋪，現向酒牌局申請位於香港中環德己立街38,42及44號好利商業大廈地下低層A鋪 Geminii 的新酒牌，其附加批註為酒吧。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年11月10日