十大屋苑買賣增近35% 創五個月高

美孚新邨交投重上雙位數 月飆逾5倍

二手旺市

新盤向隅客回流二手，帶動指標屋苑交投量回穩，大公報綜合地產代理信息，十大屋苑上半月合共錄得66宗二手買賣，按月增加接近35%，創近5個月高位，其中荔枝角美孚新邨交投量重上雙位數，按月飆升逾5倍。

大公報記者 林惠芳

西南九龍長沙灣叡璟及油塘擎海熱銷，部分向隅客陸續回流二手市場，加上個別小業主憂年底加息，願意擴大議價空間，各項因素帶動二手交投量回升。總結上半月，十大屋苑有7個交投量錄得增長，升幅由15.4%至5倍。

樓價相對低水的九龍老牌屋苑，吸引新盤向隅客入市。中原地產分區營業經理馮健平表示，美孚新邨本月價量齊升，成交量暫錄13宗，較10月上半月僅2宗急增5.5倍，是今年6月以來同期最旺；最新平均實用呎價11289元，按月反彈6%。最新買賣包括美孚新邨百老匯街70號中層A室，實用面積597方呎，成交價630萬元，實用呎價10553元，原業主持貨僅2年，賬面獲利64萬元，賺幅11.3%。

鰂魚涌太古城11月暫錄6宗買賣，較10月同期低位反彈2倍；東涌映灣園成交量亦由10月上半月僅1宗，大幅增加5倍至6宗。

映灣園呎價失守萬元

樓價方面，十大屋苑有半數平均呎價下跌，跌幅介乎1.7%至10.1%，其中東涌映灣園失守1萬元呎，本月平均實呎9722元，按月急削10.1%，重返今年4月中旬水平，屬7個月低位。

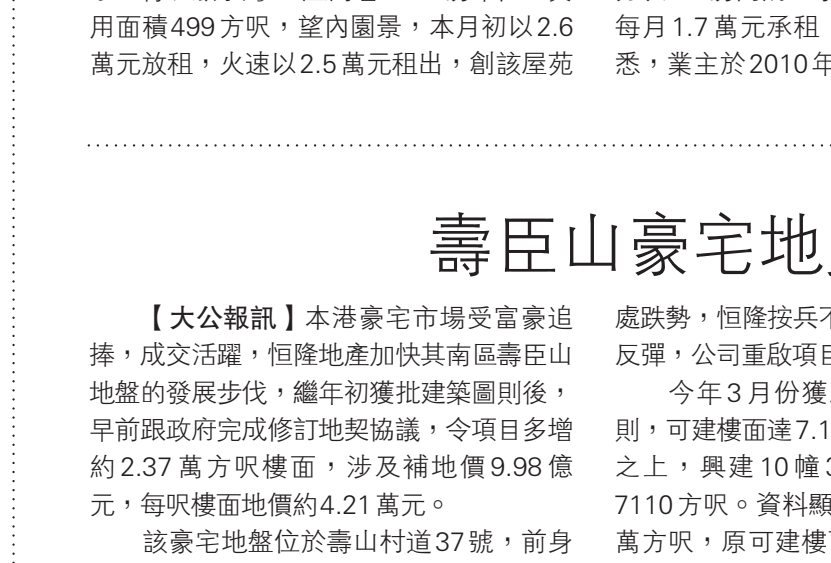
沙田第一城本月價量齊跌，利嘉閣地產助理營業董事彭錦添表示，該屋苑上半月成交量暫錄9宗，按月減少10%；最新平均實呎13403元，按月回落3.6%。

二手量升價軟，個別業主先行止損，美聯物業高級分區營業經理林健偉表示，將軍澳新都城2期7座低層B室2房戶，實用面積363方呎，3個月前以590萬元放盤，剛減至575萬元沽出，實用呎價15840元，原業主6年前以635萬元購入單位，賬面虧蝕60萬元或9.4%。新都城本月暫錄4宗買賣，較10月同期增加33.3%，最新平均實呎14838元，按月下跌1.7%。

業主讓步 劈25%沽豐寓

美國加息預期升溫，陸續有業主讓步，葵芳豐寓一伙連平台特色戶放盤長達4年，最近終於減價至448萬元沽出，較最初開價大劈25%。

中原地產高級資深分區營業經理許偉業表示，豐寓一伙連平台特色單位，實用面積252方呎，屬開放式間隔，附123呎平台，業主早於2022年放盤，最初開價600萬元，其後因應市況逐步降價，近期減至478萬元，最終以448萬元達成交易，實用呎價17778元。原業主於2017年9月以458.9萬元一手購入單位，持貨約9年，賬面蝕10.9萬元，貶值2.4%。



▲荔枝角美孚新邨上半月共錄13宗買賣，是近5個月最旺。 資料圖片

十大屋苑上半月交投價量走勢

屋苑	成交量(宗)	按月變化	平均實呎(元)	按月變化
鰂魚涌太古城	6	+200%	16691	+23.6%
鰂魚涌康怡花園	1	–83.3%	14715	–1.9%
鴨脷洲海怡半島	5	+66.7%	14931	–3.9%
荔枝角美孚新邨	13	+550%	11289	+6%
觀塘麗港城	3	–50%	12542	+4.5%
紅磡黃埔花園	4	+33.3%	13999	+5.3%
將軍澳新都城	4	+33.3%	14838	–1.7%
沙田第一城	9	–10%	13403	–3.6%
天水圍嘉湖山莊	15	+15.4%	8736	+2.8%
東涌映灣園	6	+500%	9722	–10.1%
總共	66	+34.7%		



▲東涌映灣園呎價失守萬元，按月急削一成。 資料圖片

灝景灣月租2.5萬 呎租升穿50元

【大公報訊】外來人才帶動本港住宅租金節節上漲，青衣灝景灣有2房單位剛獲「高才通」以每月2.5萬元承租，創該屋苑2房單位租金新高，實用呎租升穿50元，破盡該屋苑呎租歷史紀錄。

美聯物業高級分區營業經理蘇順華表示，青衣灝景灣11座高層E室2房單位，實用面積499方呎，望內園景，本月初以2.6萬元放租，火速以2.5萬元租出，創該屋苑2房戶型租金新高，折合實用呎租50.1元，為該屋苑呎租新高水平。他補充，業主於2020年4月以865萬元買入單位，租金回報約3.5厘。

利嘉閣地產首席分區董事關騰達表示，東涌海堤灣畔3座高層E室，實用面積516方呎，2房間隔，享山景，獲「高才通」以每月1.7萬元承租，實用呎租約33元。據悉，業主於2010年以271萬元購入單位，現享約7.5厘租金回報。

粉嶺亦錄得外來人才租賃，利嘉閣地產副營業董事陳永強表示，碧湖花園6座中層G室，實用面積400方呎，獲一名透過「優才計劃」來港的人士承租，月租1.35萬元，租客以預繳一年租金方式租入單位，涉資約16.2萬元，折合實用呎租33.8元。據了解，業主2022年以500萬元購入單位，租金回報約3.2厘。

壽臣山豪宅地完成補價近十億

【大公報訊】本港豪宅市場受富豪追捧，成交活躍，恒隆地產加快其南區壽臣山地盤的發展步伐，繼年初獲批建築圖則後，早前跟政府完成修訂地契協議，令項目多增約2.37萬方呎樓面，涉及補地價9.98億元，每呎樓面地價約4.21萬元。

該豪宅地盤位於壽山村道37號，前身是美國總領事館職員宿舍，恒隆於2020年下半年與美國領事館達成買賣協議，並於2021年初完成交易，成交價為25.66億元。其後恒隆翌年雖曾獲批1份建築圖則，但因世紀疫情影響全球經濟，及本港樓市正處跌勢，恒隆按兵不動，直至去年樓市開始反彈，公司重啟項目發展。

今年3月份獲屋宇署批出1份建築圖則，可建樓面達7.11萬方呎，擬在1層車庫之上，興建10幢3層洋屋，平均面積約7110方呎。資料顯示，該地盤面積約9.48萬方呎，原可建樓面約4.74萬方呎，現經改契補地價後，可建樓面增約2.37萬方呎。

美國政府於1948年以31.5萬元購入該地盤，興建駐港總領事館職員宿舍，當時建有6幢低密度分層住宅物業，提供26個單位及52個車位。地盤在2020年正式標售，恒隆於9月份中標購入，當時呎價約5.41萬元。現連補地價在內，發展項目的平均每呎樓面地價約5萬元。

除上述補價外，近期跟政府達成換地及改契協議的補地價項目包括由新世界及華潤置地合作發展的元朗龍田村第2期換地項目，補地價8.7425億元；英皇國際月前售予益兆集團的西貢洋房項目，補地價8249萬元；私人業主持有的西貢清水灣道重建目，補地價1105萬元；私人業主持有的九龍塘雅息士道2號，補地價1752萬元。

韓企Galaxy借港拓內地市場

【大公報訊】韓國藝人G-DRAGON（權志龍）經紀公司Galaxy Corporation首席執行官崔龍湖（Yong-ho Choi）接受訪問時表示，香港是通向國際市場的重要橋樑，集團除了為旗下藝人安排來港的活動，亦會將機器人帶到香港市場。

韓國男團BIGBANG正在港舉行演唱會，由於反應理想而加場。崔龍湖指出，香港持續發展盛事經濟，成功吸引不少韓國企業來港，集團旗下藝人均喜歡在香港舉行活動。

Galaxy今年5月在首爾開設機器人主題園區「Galaxy Robot Park」，總投資2000萬美元（約1.56億港元），佔地面積1.65萬平方米，場內設有機器人拳擊、機器狗互動等。崔龍湖表示，最近園區推出機器人魔術表演，並將在聖誕節期間成為恆常的節目。他透露，正計劃打造一個機器動物園，惟詳情未有披露。

崔龍湖提到，將安排K-Pop機器人世界巡迴表演，包括中東迪拜、日本東京及新加坡。他續說，正與合作夥伴洽談，將「Galaxy Robot Park」落戶其他地方，亦會研究與舉辦機器人演唱會，將韓國K-Pop與中國流行音樂融合，例如下月在澳門開設小型K-Pop機器人演唱會。

擬與巨星傳奇成立合營

另外，Galaxy去年底獲「周杰倫概念股」巨星傳奇（06683）入股成為戰略股東，雙方昨日簽署合作諒解備忘錄，圍繞全球機器人樂園、AI潮玩等合作。崔龍湖表示，希望透過巨星傳奇的入股，幫助Galaxy Corporation進一步拓展香港及內地市場，又提到雙方在硬件上有不少合作，例如合作製作機器狗、機器人表演和時裝秀。

他提到，雙方仍在推進成立合營企業一事，目前尚未正式成立。

巨星傳奇首席財務官賴國輝透露，會為韓國藝人G-DRAGON推出周邊產品，最快明年推出，亦會在內地舉辦韓團BIGBANG快閃展覽。他提到，巨星傳奇透過產業基金持有Galaxy不超過7%股本，由於對方正申請赴美上市，因此巨星傳奇暫無計劃增持股份。



◀崔龍湖表示，將安排K-Pop機器人世界巡迴表演。 大公報記者李潔儀攝

申請新酒牌公告

淘米漁

現特通告：鍾嘉敏其地址為九龍紅磡黃埔花園第八期黃埔美食坊一樓110-111號鋪，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第八期黃埔美食坊一樓110-111號鋪淘米漁的新酒牌。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11月17日

申請新酒牌公告

粵見 • 軒椒點

現特通告：朱偉恒其地址為新界西貢將軍澳唐德街3號九龍東帝苑酒店2樓201號鋪，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳唐德街3號九龍東帝苑酒店2樓201號鋪 粵見 • 軒椒點的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年11月17日

申請酒牌續期公告

ANYTIME

現特通告：彭兆麟其地址為香港北角天后廟道16號龍景花園地下低層A鋪，現向酒牌局申請位於香港北角天后廟道16號龍景花園地下低層A鋪ANYTIME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17日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

ANYTIME

Notice is hereby given that Pang Siu Lun of Shop A LG/F Dragon View Garden No.16 Tin Hau Temple Road, North Point HK is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ANYTIME situated at Shop A LG/F Dragon View Garden No.16 Tin Hau Temple Road, North Point HK. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 17–11–2026

申請酒牌續期公告

正記川粵菜館

現特通告：劉子美其地址為大嶼山東涌馬灣涌106號地下，現向酒牌局申請位於大嶼山東涌馬灣涌106號地下正記川粵菜館的酒牌續期。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17日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

正記川粵菜館

Notice is hereby given that Liu Zimei of G/F 106 Ma Wan Chung Tung Chung Lantau Island is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 正記川粵菜館 situated at G/F 106 Ma Wan Chung Tung Chung Lantau Island. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 17–11–2026

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

九龍燒鵝

Notice is hereby given that LAU Tsz Ching of SHOP G10, G/F, KINGS WING PLAZA 2, 1 ON KWAN STREET, SHEK MUN, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 九龍燒鵝 situated at SHOP G10, G/F, KINGS WING PLAZA 2, 1 ON KWAN STREET, SHEK MUN, SHA TIN, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 17 November, 2026

申請酒牌續期公告

九龍燒鵝

現特通告：劉紫晴其地址為新界沙田石門安群街1號京瑞廣場2期地下G10號鋪，現向酒牌局申請位於新界沙田石門安群街1號京瑞廣場2期地下G10號鋪九龍燒鵝的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期： 2026年11月17日

申請新酒牌公告

睿

現特通告：馮兆源其地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場中庭4樓402號舖，現向酒牌局申請位於香港中環皇后大道中15號置地廣場中庭4樓402號舖 睿的新酒牌。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17日

申請新酒牌公告

中環洋酒公司

現特通告：盧浩邦其地址為香港中環威靈頓街10號1樓 現向酒牌局申請位於香港中環威靈頓街10號1樓中環洋酒公司的新酒牌，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17日

申請新酒牌公告

燐壽司

現特通告：殷家敏其地址為九龍觀塘巧明街98號THE ANGLE 2樓205號舖，現向酒牌局申請位於九龍觀塘巧明街98號THE ANGLE 2樓205號舖燐壽司的新酒牌。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11月17日

申請新酒牌公告

EATARY

現特通告：舒梅華其地址為新界西貢安健路9號領達廣場1樓105-106號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢安健路9號領達廣場1樓105-106號舖EATARY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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年11月17日

關於鄧伯池(TANG PAK CHI)遺囑的查詢

現特公告：已故人士：鄧伯池（男，持香港身份證號碼：C171XXX(X)），於2000年4月3日離世。如任何人士曾為鄧伯池立下遺囑或存有鄧伯池的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會鍾沛林律師行，地址：香港上環德輔道中244–252號東協商業大廈14樓，聯絡人：劉玉梅小姐，電話：2852 9650，檔案編號：CCM/118230/26/MIS(26)鍾字17713號。

日期：2026年11月17日

關於歐錦鎏(OU JINLIU)遺囑的查詢

現特公告：已故人士：歐錦鎏（男，持香港身份證號碼：M051XXX(1)），於2022年6月25日離世。如任何人士曾為歐錦鎏立下遺囑或存有歐錦鎏的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會鍾沛林律師行，地址：香港上環德輔道中244–252號東協商業大廈14樓聯絡人：劉玉梅小姐，電話：2852 9650檔案編號：CCM/118231/26/MIS(26)鍾字17714號。

日期：2026年11月17日