

二手樓市回暖 85%屋苑估值報升

分析：降息兼劈價盤消化 樓價明年料反彈

升37萬元，升幅達9%。



▲太古城一直被視為「樓市風向標」，單位估值較9月份升近4%。

20屋苑最新估價變化

單位	實用面積 (方呎)	9月估值 (萬元)	11月估值 (萬元)	與施政報告前 比較
屯門市廣場3座高層E室	392	410	447	+9.02%
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1220	1295	+6.15%
日出康城晉海1A座中層F室	340	505	535	+5.94%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	483	504	+4.35%
大圍名城3期1座高層SB室	786	1139	1188	+4.30%
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	758	788	+3.96%
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	532	553	+3.95%
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	332	345	+3.92%
馬鞍山新港城H座低層1室	519	615	635	+3.25%
沙田第一城10座低層C室	327	397	407	+2.52%
東涌映灣園2期8座高層C室	550	560	574	+2.50%
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	555	566	+1.98%
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	547	557	+1.83%
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	442	446	+0.90%
觀塘麗港城25座高層F室	517	597	600	+0.50%
日出康城領都2座高層RD室	975	992	997	+0.50%
藍田匯景花園13座中層H室	720	908	912	+0.44%
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	569	569	無升跌
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	446	441	-1.12%
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	429	416	-3.03%

大公報記者整理

止跌回升

施政報告推出「組合拳」撐樓市，包括放寬按揭、豪宅計入投資移民計劃，帶動各區二手購買力湧現，樓價亦逐漸企穩。《大公報》追蹤的20個屋苑單位最新估價，多達17個較施政報告前上揚，比例達85%，升幅介乎0.4%至9%。業界分析指，隨着劈價盤被消化，樓價跌勢趨緩和，加上市場預期美國聯儲局將持續降息，料本港樓價將企穩，明年有望緩緩反彈。

大公報記者 林惠芳

《大公報》抽選20個屋苑單位進行網上估值，涉及1房至4房戶型，實用面積由282至975方呎，發現其中17個單位於11月底的最新估值，較9月底錄得上調，升幅由0.4%至9%不等，當中9個屋苑估價升幅更達3%或以上。

屯門市廣場飆9% 升幅最大

升幅最大的單位為屯門市廣場3座高層E室，實用面積392方呎，今年9月底估價是410萬元，施政報告於10月中旬公布後，單位10月底估值調升至426萬元，上月底再漲至447萬元，其估值於短短2個月間獲調升37萬元，升幅達9%。

除了細單位外，大型單位估價升幅亦顯著，鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室，實用面積889方

呎，今年9月估價1220萬元，翌月調高至1247萬元，上月更跳升至1295萬元，直逼1300萬元關口，估價較施政報告前上調75萬元或6.1%。

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城單位，亦獲銀行調高估價，涉及天山閣中層E室2房則王，實用面積582方呎，最新估價788萬元，較9月份調升30萬元，升幅近4%。

今年頻錄損手的將軍澳日出康城，估價亦出現反彈，單位是晉海1A座中層F室1房戶，實用面積340方呎，今年9月估價只有505萬元，現獲調升至535萬元，升幅達5.9%。

美景花園2房400萬沽 半年賺30萬

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今年8月下旬金管局與銀行承諾可2周內通知按揭審批結果，銀行按揭態度轉趨積極，加上施政報告提出放寬按揭等措施支撐樓市，疊加銀行減息等利好因素，令觀望已久的準買家加快入市決定，隨着二手市場上的劈價盤被消化，樓價跌勢得以喘定，並逐漸企穩，估價亦較谷底回升。展望美聯儲將持續減息，加上內地樓市利好消息接踵而至，用家及投資者信心陸續恢復，唯一手貨尾需時消耗，預期明年二手樓價將緩緩回升。

此外，隨着樓價回穩，再有「撈底」投資者短炒獲利。美聯物業助理聯席董事許奕俊表示，青衣美景花園9座高層E室2房戶，實用面積401方呎，投資者今年6月以370萬元買入，收樓不久即放盤，剛獲上車客以400萬元承接，實呎9975元，炒家持貨半年賬面速賺30萬元，賺幅8.1%。

大學城惹憧憬 元朗葡萄園連錄四成交

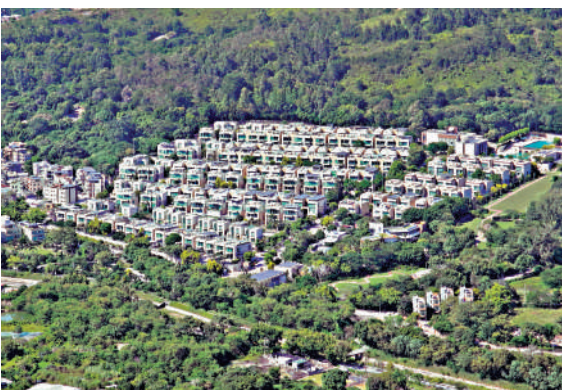
【大公報訊】施政報告提出在北部都會區預留80公頃土地發展「北都大學教育城」，當中46公頃位於元朗牛潭尾，周邊二手隨即吸引部分用家關注，鄰近的元朗葡萄園更連錄4宗買賣。

美聯物業首席高級營業經理陳少枝表示，特區政府大力推動北都區大型發展項目，牛潭尾大學城初步規劃已公布，不少準買家隨即加快入市步伐，購入元朗周邊洋房作長線投資用途。

陳少枝續指，入伙約18年的元朗葡萄園，以往幾乎要每隔數月才錄得一宗買賣，平均每年約只有2宗。但施政報告提出預留46公頃於牛潭尾發展為大學城，距離牛潭尾約10分鐘步程的葡萄園即錄4宗成交，最新一宗為貝翠大道單號屋，實用面積2209方呎，剛獲用家以2800萬元購入，實用呎價12675元。資料顯示，原業主2010年以2700萬元購入單位，因更換居住環境，故放售單位，持貨14年，賬面賺100萬元。

其餘3宗買賣包括瑪歌大道雙號屋，實用面積

2806方呎，成交價4040萬元，實呎14398元；美冬大道單號屋，實用面積2150方呎，成交價1950萬元，實呎9070元；以及瑪歌大道雙號屋，實用面積2806方呎，以3920萬元易手，實呎13970元。



▲葡萄園距離牛潭尾約只有10分鐘步程，近日連錄4宗二手買賣。

天璽·天標售4房戶 涉7344萬

【大公報訊】踏入12月，部分發展商提早收爐，現主力銷貨尾單位，昨日共售出約15個單位，包括新地（00016）再以招標方式售出啟德天璽，天第1期一個4房雙套單位，成交價7344萬元。

該單位為第3座38樓B室，實用面積1985方呎，成交呎價約36997元，買家選用建築期付款計劃，若於120天內提早完成交易，可獲回贈樓價2%；此外，買家亦可獲一個車位認購權。發展商以招標方式售出該盤108個單位，其中第3座佔

50個。華懋昨日以2360萬元售出薄扶林Victoria Coast的A座4樓2室兩房單位，實用面積1367方呎，呎價約17264元，買家獲一個車位認購權。該物業去年至今累售11個單位，套現約3億元。

至於恒地（00012）牽頭發展的啟德天璽，由即日起至12月31日，買家若經指定五大代理行認購該盤單位，每家代理行的首4名買家，均可獲贈旅遊套票禮券，每份價值約2.5萬元，即名額共20個，總值約50萬元。

大埔超級城料聖誕生意增一成

【大公報訊】為迎接聖誕黃金消費檔期，各大商場積極以優惠攻勢吸客。新地代理租務部副總經理（租務）蘇蔭彪表示，大埔超級城今年聖誕推廣費約700萬元創新高，較去年增加15%，當中創



▲大埔超級城斥700萬元作聖誕推廣，冀可吸引「一簽多行」旅客消費。

意娛樂及教育元素佔100萬元。

大埔超級城今年準備了多項聖誕新年節目和消費禮遇，包括《冬日消費大抽獎》頭獎送出價值20萬最新電動房車、《冬日聖誕二重賞》送高達700元電子優惠券、《冬日感謝月》顧客可以低至1元或1折換購最新iPhone 16 Pro、Dyson造型器及最新航拍機；以及一系列工作坊、美食市集及聖誕老人巡遊等活動。

蘇蔭彪表示，香港聖誕節日氣氛濃厚，加上中央政府宣布恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注，並把「一簽多行」個人遊簽注擴展至持居住證的深圳市非戶籍居民，預期吸引更多內地旅客訪港過聖誕，而且也有不少港人留港消費，配合商場的推廣，展望今年大埔超級城聖誕人流及生意有一成增長。

租務方面，大埔超級城今年第三季表現理想，生意額按年錄雙位數字增長，當中首三位升幅行業為電子及影音產品，生意按年升15%，坪效達3000元；特色餐飲生意按年升二成，坪效達1500元；時尚生活用品生意按年升一成，坪效達1000元，主要受惠於富蝶郛新居入伙。

黃大仙祠太歲元辰殿

慶請三台九皇星燈

領燈·迎福

三台星燈

可供認領：三臺

左輔右弼星燈

可供認領：兩臺

北斗七元星燈

可供認領：七臺

道教相信每人皆有自身的本命星，星辰的升跌起落對個人運程、生命皆有影響，故此衍生出拜星、禮斗的文化，祈求眾星君保佑，延壽消災。

認領星燈方法

1. 於本國網站下載請領表格

2. 親臨本國總辦事處索取請領表格

「三台九皇星燈」懸掛於「太歲元辰殿」內，整年供奉眾星之母—「斗姥元君」座前。逢農曆每月十五日，奉道啟壇，由香色園道長於元辰殿內誦經祈福，祈願各星燈燈主福壽康寧、平安順利。

「三台九皇星燈」開光灑淨科儀

善信凡於二零二五年一月二十三日（星期四）或之前供領三台九皇星燈，將獲邀出席於一月三十日（正月初二）在太歲元辰殿內舉行之「三台九皇星燈」開光灑淨及領燈科儀。

燈主可獲以下福品各乙件

十二生肖木刻吊飾

斗姥吊飾

「大殿入殿燈」及「太歲元辰殿入殿燈」各四張

六十太歲卷軸圖《奉道參神》

琉璃牡丹燈

九色珠

即日起接受請領

名額有限，先到先得

詳情

2327 8141

info@siksiyuen.org.hk

ssy_wongtaisintemple

香港九龍黃大仙竹園村二號

責任編輯：呂泰康 美術編輯：湯煥輝