

整體樓價趨穩 上車客「低水」地段執平貨 元朗二手本月84宗成交 增逾三成

樓市尋寶

樓價止跌回升，上車客轉投「低水」地段尋寶，不乏細價樓選擇的元朗區，本月交投量增逾3成，過去周末更連錄15宗買賣，當中10宗屬蝕讓盤成交，比例達66.6%，大部分是樓齡不足10年的優質屋苑，其中峻巒1個2房連平台特色戶，以530萬沽出，較6年前一手價大幅回落35%。

大公報記者 林惠芳

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗區本月暫錄84宗二手買賣，較7月同期上升33%。市場消息指，元朗區樓齡較輕的優質屋苑，成為上車客入市目標，數年前「摸頂價」購入的蝕讓貨，獲用家火速承接，單計過去周六日，即使天氣不穩，元朗仍錄得15宗二手買賣，其中10宗屬蝕讓成交。

峻巒周末至少2宗蝕讓

據透露，元朗峻巒於過去周末連錄至少2宗損手成交，其中樓齡約8年的Park Yoho Napoli第23A座1樓1個連平台2房單位，實用面積469方呎，連245呎平台，降價70萬以530萬賣出，一手原業主於2019年6月以821.16萬買入，最新造價比6年前低291.1萬或35.4%。另一宗是峻巒Park Yoho Venezia第3B座高層D室，實用面積530方呎，以548萬元易手，較2016年一手造價低20.9萬。

樓齡約9年的元朗指標屋苑Grand YOHO，有蝕讓盤獲上車客「零議價」購入，成交是10座低層A室2房戶，實用面積539方呎，造價738萬元，原業主7年賬蝕162萬或18%。

入伙8年的朗屏8號，有3房單位微蝕約7%即獲承接，消息指出，該成交是5座中層A室，實用面積610方呎，微減15萬即獲用家以735萬元購入，較原業主6年前買入價低60萬或7.5%。

樓齡已屆22年的元朗帝庭居，同樣有筍盤「零議價」沽出，單位屬5座極低層A室，實用面積424方呎，一口價

390萬沽出，實呎9198元，原業主2021年9月樓市高峰期以546萬入市，大幅贬值156萬或28.6%。

星凱堤岸三年貶值32%

除了元朗外，新界東新晉屋苑損手貨亦獲市場積極吸納。消息指，前年入伙的火炭星凱堤岸有3房戶剛易手，成交是2座高層F室，實用面積774方呎，成交價1280萬元，實呎16537元，原業主2021年底以1881.3萬一手買入，最新造價比3年前回落601.3萬或32%。

不乏新晉屋苑的大埔白石角，有蝕讓盤獲內地投資者承接。中原地產副分區營業經理徐家倫表示，白石角逸瓏灣8第1座中層B室套3房戶，實用面積794方呎，獲一名於科學園開設公司的內地客以1012萬元買入，實呎12746元，原業主持貨約5年，賬面虧損114萬元，單位造價回落10.1%。

中原地產分區經理曾紀賢表示，沙田九肚玖瓏山傲瓏閣C2座中層C室套3房單位，實用面積952方呎，以970萬元沽出，新買家為家庭客，原業主持貨11年，賬蝕190萬或16.4%。



▲樓齡約9年的元朗Grand YOHO，有蝕讓盤獲上車客「零議價」購入。

最新蝕讓成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	原業主買入年份	最新造價對比
元朗峻巒				
Park Yoho Napoli第23A座1樓連平台	469	530萬	2019年	-35.4%
火炭星凱堤岸2座高層F室	774	1280萬	2021年	-32%
元朗原築5座低層C室	686	530萬	2018年	-24.3%
天水圍嘉湖山莊賞湖居3座中層F室	449	410萬	2020年	-20.2%
大埔白石角逸瓏灣8第1座中層B室	794	1012萬	2020年	-10.1%



▲樓齡不足10年的元朗峻巒屬區內優質大型屋苑。

瓏璽大單位3200萬沽 十四年跌28%

【大公報訊】二手豪宅交投回暖，個別高位入市的業主趁機沽樓止蝕，奧運站瓏璽一個逾1400呎大單位，剛以3200萬元賣出，一手原業主持貨長達14年，賬面仍慘蝕超過1200萬元。

名門5年間貶值322萬

奧運站瓏璽1座高層A室，實用面積1463方呎，消息指剛以3200萬元易手，實用呎價21873元，原業主早於2011年以4436.9萬元連車位一手購入，現賣出單位，賬面勁蝕約1236.9萬元，蝕幅達27.9%，但計及車位市值約250萬元，將來賣出料可抵銷部分



▲奧運站瓏璽大單位14年跌價近28%。

損失。消息指，大坑名門5座低層D室，實用面積871方呎，連車位，成交價

1968萬元，實用呎價22595元，原業主於2020年6月斥2290萬元連車位購入，賬面虧損322萬元，單位5年間贬值14.1%。

另一方面，據房委會最新數字，上月全港共錄得235宗未補地價資助房二手成交，按月減少25.6%，其中深水埗李鄭屋邨連錄2宗低於100萬交易，該兩個公屋單位實用面積均屬277方呎，同樣位於中層，分別以92萬元及95萬元未補地價易手，前者造價創該屋邨2011年6月以來、逾14年樓價新低。至於8月上半月，全港只錄得1宗未補地價資助房屋成交，惟數字屬臨時性質，日後有機會作調整。

煥然壹居30貨尾重售 加價最多5.8%

【大公報訊】發展商今年賣樓，以減價清貨尾為主調，不過，近年有財政壓力的市建局，將已入伙多年的啟德煥然壹居30個貨尾單位，加價多達5.8%，以登記抽籤方式，於下周六重售。嘉里建設（00683）亦提價推出元朗朗日峰第三批共15個單位，加幅高達6%，並安排該批單位於本周六以先到先得方式發售。啟德區現時是新盤減價戰場，多個落成新盤都以各種優惠促銷。而市建局發展的煥然壹居，自2016年開售至今，一直有隨市況調節價錢高低，最近一次是於今年2月下調售價，事隔半年，隨樓市回穩，昨日再更新餘下30個單位的價錢，向上調高約

0.16%至約5.8%不等，普遍加幅約3%至5%不等。該批貨尾單位多數位於第1座及第3座，其中加幅最小是第3座13樓D室，由753.5萬加至754.7萬元，僅升約0.16%；加幅最大是第1座10樓A室，售價由1031.7萬升至1091.3萬元，加幅近5.8%。該局同時公布以登記抽籤方式出售該批單位，下周三截止登記，下周四抽籤，下周六揀樓。

朗日峰第三批售498萬起

至於上月開售的朗日峰，已累售逾40個單位，發展商嘉里昨公布第三批15個單位的售價，於本周六開售。售價由498.4萬至633萬元不等，平均折實呎價約

12694元。其中11樓C室的售價為506.1萬元，較之前15樓C室的490.7萬元更高，計及樓層因素，加幅約達4.8%；至於今批的E室單位，較毗鄰同向的F室，加價約3%至6%。

The Development Studio牽頭發展的灣仔堅尼地道33號，現安排36個單位於本周五作次輪發售，售價由811.8萬至3800.3萬元。

此外，新地昨日以招標方式售出天水圍YOHO WEST共14個貨尾單位，套現逾9500萬元；信置（00083）及港鐵（00066）發展的將軍澳凱柏峰，昨日亦再售出26貨尾單位，套現逾2億元。

歌賦山獨立屋上載樓書

【大公報訊】本港傳統豪宅受富豪追捧，部分本地富豪有意出售持有多年的物業套現。其中由羅姓針織商人持有多年的山頂歌賦山1至5號獨立屋，昨日也於一手住宅物業銷售資訊網上載物業的樓書資料，其中1號獨立屋的實用面積最大，達11453方呎。

該物業共有3幢3層高獨立屋，1號獨立屋實用面積11453方呎，連10357方呎花園、3035方呎天台及130方呎平台，設有私家泳池及按摩池。3號及5號獨立屋的實用面積相若，分別5842及5852方呎，花園面積2979方呎及3640方呎，天台均為1428方呎。

資料顯示，該物業舊址原為私人會所，後轉折於2007年由羅氏購入，並重建為現時3幢獨立屋。其中3號屋早於2013年以6.5億元售予邢姓內地富豪，以現時實用面積計，呎價逾11.12萬元；1號屋則由羅氏自用。現物業資料上載，估計是為出售5號屋鋪路。

康民中心呎價2968元 十二年新低

【大公報訊】柴灣區低水工廈吸引用家租轉買，代理指，康民工業中心一個高層相連單位，實用面積逾4800方呎，獲經營烘焙設備行業的買家以1430萬元承接，呎價不足3000元，創該廈12年來新低。

中原（工商舖）工商部高級分區營業董事梁錦和表示，上述單位屬柴灣康民街2號康民工業中心18樓13至15室，總面積約4817方呎，以1430萬元成交，成交呎價2968元，創該廈12年來新低。梁指出，目前康民工業中心放售盤約40個，平均叫價由2800至4000元不等，該廈大部分買家以長線投資或自用為主，

每呎租金叫價約10至12元。

據悉，新買家一直於觀塘工廈租用約8400方呎的單位作經營烘焙設備行業，因應業務發展需要，決定由租轉買，購入上述單



▲柴灣康民工業中心有相連單位以呎價2968元易手。

位自用。原業主於2008年7月以726萬元購入，持貨17年賬面獲利704萬元，物業升值近1倍。康民工業中心對上一宗呎價跌破3000元的成交要追溯至2013年6月，當時同座17樓13室以382萬元沽出，呎價2975元。

裕利大廈舖位5680萬沽

另外，上環樂古道68號裕利大廈地下3至6號舖連高層地下，以5680萬元沽出，物業地舖約3100方呎，高層地下約3100方呎，由義興隆自用多年，按其2007年買入價約3070萬元計，持貨18年，賬面獲利約2610萬元，升幅85%。

AI新世代如何「自保」公眾講座

人工智能（AI）的應用在日常生活中愈來愈普及。AI雖然為我們帶來便利，但同時亦衍生不少個人資料私隱風險，包括資料外洩、過量收集資料、未經同意使用個人資料，以及資料準確性等問題。不法之徒甚至利用AI深偽技術進行詐騙，令市民防不勝防。

為協助公眾了解如何在AI時代「自保」，應對AI時代的私隱新挑戰，個人資料私隱專員（私隱專員）鍾麗玲女士將主講是次講座，透過真實個案，深入淺出講解AI所帶來的私隱風險，並分享如何保障個人資料安全，私隱專員亦會就企業如何安全地使用AI提供建議及最佳行事常規。

講者：



鍾麗玲女士
個人資料私隱專員



日期：2025年8月27日（星期三）

時間：下午 3:00 至 4:00

形式：網上視像 / 實體*

語言：粵語

費用：免費

查詢：3423 6659（何女士） / 3423 6678（陳女士）
training@pcpd.org.hk

*地址：香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心12樓
私隱專員公署演講廳



名額有限，
先到先得。