

樓市透視

施政報告推出一系列發展經濟措施，加上銀行減息，樓價重拾上升動力，銀行估價持續趨升。《大公報》追蹤的20個屋苑單位最新9月份估值，11個比去年底上調，比例為55%，其中以上車樂園天水圍嘉湖山莊升幅最顯著，首9個月估價累漲逾一成，老牌屋苑荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園、鯽魚涌太古城及牛頭角淘大花園升幅亦逾半成。

業界分析指，特區政府打造「留學香港」品牌，為本港租賃帶來需求，樓價具支持，料第四季銀行估價仍有3%上調空間。

大公報記者 林惠芳

二手樓價升勢加快，《大公報》追蹤的20個屋苑單位9月份估值，多達14個按月獲銀行調升，比例達七成。若與去年12月底比較，有11個屋苑單位估價錄升幅，其中以嘉湖山莊最標青，該屋苑麗湖居6座中層C室，實用面積546方呎，三房間隔，恒生銀行對該單位估價為482萬元，較去年12月的437萬元，累計上漲45萬元或10.3%。

區內代理指，減息效應逐漸浮現，用家加快入市步伐，帶動嘉湖山莊9月平均實用呎價按月再升2.5%至8711元，創25個月新高，惟業主議價空間收窄，二手交投略為放緩，屋苑上月只錄23宗成交，按月減少約15%。

老牌屋苑美孚新邨挾市區鐵路盤優勢，估價升幅亦顯著，以該盤4期百老匯街101號中層C室兩房單位為例，實用面積561方呎，恒生銀行對上址估價為557萬元，比去年12月估價高出40萬元，升幅達7.7%；若與今年3月低位510萬元比較，半年間急彈9.2%。

太古城則王估價838萬 半年彈10%

向來獲收租客青睞的黃埔花園，身價亦隨大市急速反彈，該屋苑2期6座中層E室兩房單位，實用面積389方呎，最新估值588萬元，較去年底546萬元大升42萬元，漲幅達7.7%。

有「樓市風向標」之稱的太古城，在減息後吸引不少買家入市，該盤天山閣中層E室兩房則王，實用面積582方呎，去年12月獲銀行估價787萬元，今年9月已突破800萬元關，達838萬元，較去年底累升51萬元或6.5%。值得留意，該單位於今年3月樓市低潮估價只有759萬元，相隔半年，最新估值已反彈10.4%，升幅為20個屋苑單位之冠。

然而，數年前不乏新盤開售的將軍澳日出康城，不少高峰期入市的業主選擇止蝕套現，導致區內樓價受壓，例如晉海1A座高層F室一房單位，實用面積340方呎，最新估價跌至472萬元，對比去年底535萬元大幅滑落11.8%。

打造「留學之都」大學區樓盤受青睞

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，美國重啟減息，用家入市信心轉強，刺激400萬至600萬元私樓交投加快，熱門上車屋苑嘉湖山莊、淘大花園及美孚新邨細單位明顯受惠，隨着該批屋苑的平價盤被消化，樓價企穩，銀行亦因應市況調升估價，料第四季升幅約3%。

展望第四季，曹德明表示，由於市場憧憬美國再減息兩次，加上本港經濟持續回穩，將利好樓價，由於施政報告銳意在全球推廣「留學香港」品牌，相信鄰近大學的地區，例如西環、紅磡及沙田等，將吸引投資者入市收租。

廿屋苑估值11個升 嘉湖年內飆一成最勁 樓價受惠減息 專家料今季再漲3%



◀傳統上車屋苑嘉湖山莊估價大升。

20屋苑今年估價變化

屋苑單位	實用面積 (方呎)	今年9月 估值(萬元)	今年3月 估值(萬元)	與首季低位 比較(%)	去年12月 估值(萬元)	與去年底 比較(%)
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	482	448	▲7.6	437	▲10.3
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	557	510	▲9.2	517	▲7.7
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	588	552	▲6.5	546	▲7.7
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	838	759	▲10.4	787	▲6.5
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	443	418	▲6.0	420	▲5.5
牛頭角得寶花園H座高層06室	282	355	340	▲4.4	340	▲4.4
元朗YOHO Town 9座高層F室	461	594	563	▲5.5	574	▲3.5
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	566	544	▲4.0	554	▲2.2
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1336	1282	▲4.2	1314	▲1.7
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	443	430	▲3.0	437	▲1.4
大圍名城3期1座高層SB室	786	1220	1175	▲3.8	1217	▲0.2
藍田匯景花園13座中層H室	720	907	894	▲1.4	912	▼0.5
觀塘麗港城25座高層F室	517	594	585	▲1.5	600	▼1.0
東涌映灣園2期8座高層C室	550	568	568	無升跌	574	▼1.0
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	532	527	▲0.9	539	▼1.3
沙田第一城10座低層C室	327	406	401	▲1.2	412	▼1.5
馬鞍山新港城H座中層01室	519	632	627	▲0.8	645	▼2.0
日出康城領都2座高層RD室	975	973	969	▲0.4	997	▼2.4
屯門市廣場3座高層E室	392	435	416	▲4.6	447	▼2.7
日出康城晉海1A座高層F室	340	472	480	▼1.7	535	▼11.8

上車盤升勢急 景峰花園高估價17%成交

加快入市

市場憧憬美國年內繼續減息，買家紛紛加快入市步伐，樓價升勢轉急，部分單位出現估價不足情況，以上車盤最明顯，其中屯門景峰花園兩房單位造價比估值高出17%。

景峰花園3座低層H室，實用面積409方呎，早前獲上車客以318萬元承接，實用呎價7775元。參考大型銀行網上估價系統，單位估值僅271萬元，成交價比估值高出47萬元或

17.3%，意味買家或要額外準備首期上會。

沙田上車屋苑亦有買家高於估價入市，單位為富豪花園文禧閣低層F室兩房單位，實用面積465方呎，放盤只有8天，即獲用家以473.8萬元承接，實用呎價10189元，比大型銀行網上估價448萬元，高出25.8萬元或5.8%。

元朗上車盤成交價急彈，銀行估值亦未追趕得上，其中朗城滙3座低層F室，實用面積490方呎，兩房間隔，早前獲外區客以638萬元

買入，實用呎價13020元，單位獲大型銀行估值617萬元，意味成交價比估值高出3.4%。

杏花邨三房售1250萬 超估價兩成

除上車盤外，大單位亦獲用家高於估價承接。柴灣杏花邨46座低層8室套三房單位，實用面積826方呎，擁全海景，外區客以1250萬元買入，實用呎價15133元，單位銀行網上估價僅約1040萬元，成交價比估值高出達兩成。

近月高估價住宅成交

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	估價 (萬元)	成交價較 估價高(%)
柴灣杏花邨46座低層8室	826	1250.0	15133	1040	20.1
屯門景峰花園3座低層H室	409	318.0	7775	271	17.3
奧運站帝峯·皇殿6座高層A室	1015	2750.0	27094	2470	11.3
沙田富豪花園文禧閣低層F室	465	473.8	10189	448	5.8
元朗朗城滙3座低層F室	490	638.0	13020	617	3.4
青衣盈翠半島8座高層F室	523	798.8	15274	773	3.3
元朗朗庭園2座高層A室	428	425.0	9930	416	2.2



▲杏花邨有大單位獲用家以高估價兩成買入。

首9月短炒451宗 66%有錢賺

賺多過蝕

樓價急速回升，炒家伺機沽樓止賺，今年持貨1年或以下的住宅轉手買賣451宗，按年飆升1.6倍，當中有近66%賬面獲利。

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年截至9月23日，持貨1年或以下的住宅轉售個案451宗，較去年首9個月錄得的172宗增加約1.6倍。當中有296宗賬面獲利，佔約65.6%，宗數按年大升約3.2倍；賬面平手錄39宗，佔約8.6%；餘下的116宗為賬面蝕讓，佔約25.7%，可見短炒個案「賺多過蝕」。

美聯物業分析師岑頌謙指出，雖然「短炒」個案增加，但今年（截至9月23日）已知上手購入價（扣除已知內部轉讓及特殊成交個案等）的二手私宅註冊量共錄16881宗，當中

451宗為持貨1年或以下的轉售個案，佔已知上手購入價的二手私宅註冊個案僅約2.7%，可見短炒未有過熱情況。

天璽·天持10個月勁賺429萬

單計9月份，住宅短炒賺錢個案約29宗，以入伙盤啟德天璽·天最活躍，上月已錄至少12宗短炒，全數獲利，而且愈賺愈豐厚，其中6座高層B室三房單位，實用面積672方呎，9月底以2430萬元易手，實用呎價36161元，原業主於2024年11月以2000.16萬元向發展商購入，持貨逾10個月，賬面大賺429.84萬元，期內升值21.5%，是該屋苑7月入伙迄今的已知二手成交中，賬面賺幅及賺價最高的個案。

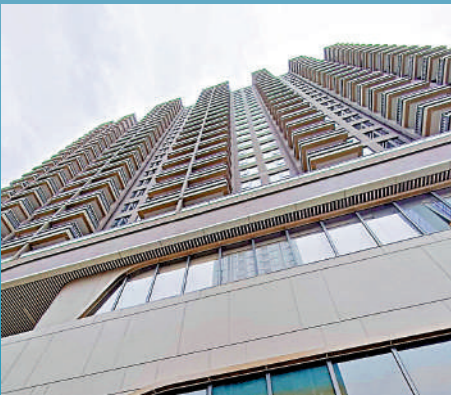
上車大熱天水圍嘉湖山莊升勢凌厲，屋苑



▲天璽·天今年8月入伙迄今已錄至少13宗短炒獲利個案。

有兩房單位短短3個月炒賣50萬元，成交屬麗湖居5座低層E室，實用面積446方呎，投資者今年6月以348萬元入市，9月下旬以398萬元沽出，賬面速賺50萬元，單位升值14.4%。

專才及內地生追捧 迷你戶租金紛破頂



◀連方II有開放式單位成交呎租85元，媲美半山區豪宅。

需求熾熱

外來人才及內地生湧港，為住宅帶來龐大租賃需求，私樓租金急速攀升，指標屋苑租金輪流破頂，大部分來自備受留學生歡迎的開放式單位。

連方II呎租85元 媲美半山區

綜觀9月租金破頂成交，以入伙約3個月的深水埗連方II最矚目，獲承租單位為物業最低層的5樓，實用面積176方呎，開放式設計，附連65方呎平台，上月初獲內地生以每月1.5萬元承租，實用呎租85.2元，不但媲美半山區豪宅水平，更打破南昌站匯璽的最貴呎租79元紀錄，創深水埗私人屋苑呎租新高水平，業主今年初以530.3萬元向發展商購入單位，享租金回報約3.4厘。

迷你戶呎租升勢蔓延至新界，元朗洪水橋新晉屋苑#LYOS租金亦破頂，該屋苑2A座中層H室，實用面積205方呎，開放式間隔，上月底以9800元租出，實用呎租達47.8元創屋苑新高，對比同類單位去年月租介乎7900至9000元，高出8.9%至24%，業主2021年11月以384.8萬一手買入，享租金回報約3.1厘。

新入伙屋苑租盤向來備受專才及內地生歡迎，位於啟德站旁的天璽·天，今年7月入伙迄今已錄約180宗租賃，平均實用呎租達65元，租金回報普遍逾3厘，部分更高近4厘。中原地產營業董事吳妙妝指出，天璽·天租客以家庭客及專才客為主，該批租客要求較高，願意支付較高租金承租優質配套的新晉屋苑。

荃灣西新晉屋苑租金升勢加快，中原地產高級分區營業經理林恩信表示，海之戀·愛炫美3C座中層B室兩房單位，實用面積524方呎，享海景，獲家庭客以月租2.4萬元承租，實用呎租約46元，同類單位去年月租約2.2萬元水平，反映租金於一年間升約一成。