

買家追價 葵涌廣場3房748萬今年高

3組客爭馬鞍山中心 放盤半日即成交

交投活躍 減息效應持續發酵，多區二手交投加快，元朗區短短5日已錄22宗二手買賣，按月飆逾一倍。此外，二手高價成交重現，葵涌廣場有3房戶獲用家「加碼」48萬元，終以748萬元購入，為該屋苑樓價今年首次升穿700萬大關；另深水埗單幢樓瑞祥大廈有頂層單位更以620萬元沽出，屬該廈破頂價。

大公報記者 林惠芳

中原地产副區域營業經理王勤學表示，雖然有市民趁國慶及中秋節假期自製长假外遊，但樓市交投未受太大影響，受惠於減息效應，元朗本月首5天已錄得22宗二手買賣，較9月同期10宗升逾1倍，而過去周末該區共錄得7宗交投，區內指標屋苑YOHO Town單計周六已錄2宗成交，包括3座中層C室2房戶，實用面積393方呎，以548萬元沽出，實用呎價13944元，原業主持貨約9年，賬面賺148萬元。

元朗本月22宗買賣升一倍

二手交投加快，筍盤被市場消化，買家不惜提高預算入市。中原地产高級資深分區營業經理許偉業表示，最近不乏優質單位以高價成交，例如葵涌廣場1座高層G室3房單位，實用面積536方呎，獲區內業主增持，該名業主對物業的樓層、方向及內籠要求甚高，睇樓2年，終遇到上述心儀單位，上月還價700萬元洽購，惟未達賣方底價，最近為表誠意加碼至730萬元，但賣方態度堅決，買家遂連番提高預算，由最初700萬元加至748萬元終成功入市，成交價創屋苑今年新高，實用呎價13955元。而原業主早於1990年以121萬元一手買入單位，持貨35年，賬面獲利627萬元，升值5.2倍。

深水埗單幢樓搶破頂，利嘉閣地產高級經理梁偉傑稱，瑞祥大廈一個頂層複式3房單位，實用面積562方呎，望開揚景，下層為客廳及活動區，上層為睡房及工作區，獲區內客參觀後，有感複式設計間格分明，遂以620萬元承接，為該廈入伙38年來新高價，折合實用呎價11032元。

據悉，原業主於2012年以380萬

元購入，單位期內升值240萬或63%。有買家於昨日中秋佳節趕入市，世紀21區域經理莊瑞生表示，馬鞍山中心2座高層F室，實用面積375方呎，昨日放盤，隨即吸引3組客還價，最終由用家輕微議價減3萬元以485萬元購入，單位放盤短短半日即成功賣出。

天璽·天3房 10個月炒貴21%

樓價回升，入伙盤短炒獲利成交頻現，啟德天璽·天8月收樓迄今，累積錄得18宗二手買賣，全數賬面獲利，最高賺幅屬6座高層B室3房單位，實用面積672方呎，上月底以2430萬元易手，實用呎價36161元，一手原業主於2024年11月以約2000.16萬元購入，賬面獲利429.84萬元，單位約10個月炒貴21.5%，是屋苑迄今賺幅最高的二手成交。

中原地产營業董事吳妙粧表示，天璽·天大單位亦獲承接，為6座高層A室套4房戶，實用面積909方呎，成交價3480萬元，實用呎價高達38284元，原業主於2024年11月以3126.1萬元一手入市，賬面獲利353.9萬元，單位期內升值11.3%。

港島指標屋苑交投隨大市回暖，小西灣藍灣半島上月共錄12宗買賣，按月倍升，世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，有優質單位放盤短短半日即獲承接，成交是8座低層D室套3房單位，眺望清水灣鄉村俱樂部全海景，實用面積825方呎，新近以1230萬元成交，實用呎價14909元，買家為外區客，睇樓後火速拍板購入，原業主於2014年以1200萬元入市，單位11年間升值約3%。

二手近期高價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
葵涌廣場1座高層G室	536	748	13955	成交價創屋苑今年新高
深水埗瑞祥大廈頂層複式單位	562	620	11032	成交價創該廈歷史新高
啟德天璽·天6座高層B室	672	2430	36161	不足1年炒貴429.84萬



◀葵涌廣場有3房單位以748萬元易手，創屋苑今年新高價。

美聯：港股旺 樓價今季料升2%

【大公報訊】樓價升勢持續，「美聯樓價指數」最新報130.59點，按周升0.38%，指數已連升4周，今年累升1.92%，創逾1年新高，該行料今季樓價有力再升2%。

美聯物業分析師岑頌謙指出，9月施政報告及美國重啟減息的疊加效應，尚未於最新的樓價指數反映。他認為，樓價已見企穩，有望向上進一步擴大升幅。

至於反映業主的放盤態度的「美聯信心指數」最新報

75.6點，雖然按周回落約0.8%，但已連續9星期企穩75點以上，亦連續44周高於平均值（屬樓價好淡分界線），預示樓價有力進一步向上。

岑頌謙指出，由於市場預期年內美國會進一步減息，減息效應將持續發酵，預期信心指數將維持高位發展，他預期在減息及本港股市暢旺等利好因素帶動下，第4季樓價有力持續攀升，季內升幅或達至2%，並維持全年樓價升3%至5%的預測。

35大型屋苑69宗成交 按周增19%

【大公報訊】樓市氣氛回暖，由於上周末有大型新盤推出，市場購買力回流二手，帶動傳統屋苑交投造好，據美聯物業分行資料，全港35個大型屋苑於過去一周（9月29日至10月5日）合共錄得69宗二手成交，較前一周的58宗回升約19%。

太古城交投大增2.7倍

美聯物業分析師岑頌謙指出，港島區上周交投增幅明顯，區內8個屋苑上周共錄19宗成交，按周大增58.3%，當中鰂魚涌太古城上周成交量達

11宗，按周大增8宗或2.7倍；同區康怡花園及杏花邨則各自按周增加1宗。



九龍區10個屋苑上周錄得30宗成交，按周增加約50%。其中荔枝角美孚新邨增加1倍至8宗，觀塘麗港城增加3宗或1.5倍，全周共錄5宗買賣。

相反，新界區17個屋苑上周只錄得20宗成交，按周減少約23.1%。當中天水圍嘉湖山莊減少3宗，上周僅錄7宗二手成交，荃灣麗城花園、愉景新城及沙田第一城同減2宗。

◀鰂魚涌太古城上周成交量急升約2.7倍。

會地灣仔新盤上樓書 共88伙快開價

【大公報訊】港股持續向好，樓市亦越趨平穩，多家發展商已積極部署在今年最後一季賣樓，最新是會德豐地產剛上載其灣仔春園街單幢盤SPRING GARDEN的樓書資料，共提供88個1至2房單位，短期內會公布售價。而由恒地（00012）發展灣仔Woodis，及信置（00083）等發展的元朗柏龍III，亦最快於本周開價。

黃光耀料全年一手2萬宗

SPRING GARDEN的開盤計劃由於市況及其他原因，開售時間一直延後至今，終在現時市況較明朗下，會德豐地產落實以現樓方式賣樓，昨日將樓書資料上載於網頁。該盤樓高25層，只提供88個1房及2房單位，1房佔75%，單位實用面積由242至398方呎不等，其中4個3樓連平台單位，平台面積由67至181方呎，4個28樓連天台單位，天台面積由87至247方呎。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀相信，投資者及收租客對樓盤有興趣，過去已接獲不少查詢。今年一手成交活躍，今年至今已逾1.5萬宗，全年有望達2萬宗，預料是2013年一手新例實施後的按年新高。而上月出台



▲黃光耀（右二）表示，投資者及收租客對新盤SPRING GARDEN有興趣，過去已接獲不少查詢。
◀灣仔春園街新盤SPRING GARDEN外觀。

的施政報告、連同銀行減息帶動等利好消息帶動下，後市續有理想表現。

另外，位於灣仔活道15號的單幢盤Woodis，恒地已於上上周上載樓書資料，並將在明日公布最新銷售部署。該盤共提供167個1房至3房單位，實用

面積由244至1016方呎，預計關鍵日期為2027年2月28日。近月積極減價賣元朗錦上路站柏瓏I及II貨尾單位的信置等，上周末也上載柏龍III的樓書資料，提供680個1房至3房單位，實用面積由339至770方呎，預計於2027年4月底落成。上述兩盤的發展商，也將最快本周內便會公布首批單位的售價。

華第B號屋 周五即日標售

至於由資本策略發展的粉嶺華第，昨日公布於本周五以招標及同日截標方式出售B號獨立屋。該獨立屋樓高3層，實用面積6940方呎，附46方呎空調機房、1563方呎平台、5320方呎花園，及334方呎停車位。發展商早前透過轉讓公司股權方式，以8800萬元售出E號屋予著名室內設計師梁志天，成交呎價逾1.37萬元；而去年底售出的C號屋，單位實用面積及附屬面積均與B號屋相若，成交價1.22億元，呎價約1.76萬元。

另永義國際發展的文田譽林，昨日修訂何文田譽林的優惠折扣。將3房單位的最高折扣率，由之前樓價20%降至16%，即變相加價約4%。

浩景臺2房連平台戶 持貨5年輸222萬

【大公報訊】減息效應推動二手交投，當年摸頂入市的業主，伺機賣樓止蝕離場，其中葵涌浩景臺有2房連平台特色戶放盤超過2年，近日終以494萬元連地價易手，原業主5年前以716萬元入市，賬面勁蝕222萬元。

美聯物業營業經理陳偉健表示，浩景臺6座高層B室，實用面積478方呎，附102方呎平台，屬2房設計，原業主以680萬元於自由市場放盤逾2年，及後持續擴闊議價空間，日前終獲同區客垂青，並拍板以494萬元於自由市場承接，實用呎價10335元，屬市價水平。

據資料顯示，原業主於2020年初以716萬元購入單位，持貨5年多，賬面虧損222萬元，單位期內跌價31%。

海日灣2房 7年貶值25%

美聯物業首席高級營業經理周南輝稱，白石角海日灣C2座低層A室2房單位，實用面積549方呎，獲睇樓半年的外區換樓客以590萬元承接，實用呎價10747元。資料顯示，原業主於2018年底以790萬元購入上址，持貨約7年，賬面損失200萬元或25.3%。

香港置業界首席聯席董事曾家輝表示，買家入市信心增強，減價筍盤火速

獲承接，長沙灣泓景臺2座高層F室2房戶，實用面積491方呎，連租約，獲用家於無睇樓的情況下以780萬元買入，實用呎價15886元，屬市價。據了解，買家計劃待現有租約期滿後收回單位自住。資料顯示，原業主於2018年10月以900萬元購入單位，賬面虧損120萬元。

利嘉閣地產高級區域董事彭錦添透露，青衣青怡花園1座低層E室2房戶，實用面積343方呎，成交價448.3萬元，實用呎價13070元，原業主於2021年樓市高峰期斥600萬元購入，賬面損失151.7萬元，單位逾5年貶值25.3%。

市場消息指出，荃灣麗城花園3期2座低層A室3房戶，實用面積728方呎，剛以718萬元沽出，原業主2021年以860萬高位買入，賬面損失142萬或16.5%。

Grand YOHO本月首宗蝕讓

中原地产分行經理林頌宜表示，元朗Grand YOHO新近錄得本月首宗成交，為8座高層E室2房戶，實用面積529方呎，獲上車客以803萬元購入，實用呎價15180元，原業主於2017年以817萬元一手買入，持貨約8年，賬面微蝕14萬元。



◀荃灣麗城花園3房戶以718萬元沽出，原業主賬面損失142萬元。

天巒撻訂獨立屋 4000萬售出

【大公報訊】發展商枕戈待發推售全新樓盤之際，亦不忙促銷貨尾樓盤。新地（00016）昨日售出一個上水天巒撻訂獨立屋，成交價4000萬元，較之前成交價低三分之一。

該天巒獨立屋為蘇黎世大道20號屋，實用面積2487方呎，附2472方呎花園，原於2023年初以6000萬元售出，當時呎價逾2.41萬元。而買家於去年初決定取消交易，新地最近才再

以招標方式放售，終於昨日以4000萬元售出，呎價只1.6萬多元，新買家採720日成交付款辦法。

此外，恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，昨日有大手買家共斥7728萬元購入恒地（00012）啟德天璽第6座21樓A及B室單位，實用面積為1085方呎及1102方呎，平均呎價逾3.53萬元。另大角咀利奧坊，首隔29樓頂層連天台3房單

位，實用面積544方呎，昨日以1550萬元售出，呎價近2.85萬元。韓家輝指出，由營業（二）部負責銷售的多個恒地樓盤，今年暫已套現逾100億元。

另新世界（00017）等銷售的啟德柏蔚森，及黃竹坑激晨，前者昨日售出4個單位，共涉金額逾3034萬元，後者售出2個單位，由內地客斥近3500萬元購入。