

樓市交投勢如破竹 如何捕捉入市時機？

大數據分析撤辣後最新樓市 推介自住投資5大板塊



免責聲明

在本文件內所載的資料及素材（“該等素材”）屬一般性質及只供內部傳閱及參考。在籌備該等素材時，雖已作出合理謹慎措施，但香港置業不會就該等素材之完整性、準確性、及時性及可靠性，或該等素材適合某特定用途，作出任何形式的陳述或保證（不論是明示或隱含的）。“香港置業”指香港置業（地產代理）有限公司、其控股公司和附屬公司和任何其他與香港置業（地產代理）有限公司屬同一集團的公司及上述公司的董事、人員及僱員。

該等素材基於該等素材首次發佈之日可知之資訊來源及以“現狀”為依據，未必能夠反映其最新發展。香港置業未有核實上述的資訊來源。該等素材可能會在沒有事先通知的情況下被更改，而香港置業並未有責任更新或修改該等素材。該等素材可能含有由第三方所提供的資料或素材，涵蓋上述的資料或素材不應被理解為香港置業對其核准或認可，或香港置業與上述第三方有任何關聯。

香港置業在法律容許的最大限度下，聲明免除任何由 (i) 該等素材；(ii) 使用或不當使用或倚賴該等素材或其任何部分；(iii) 該等素材內的任何錯誤、遺漏或錯誤陳述；及／或 (iv) 任何人因使用或錯誤使用或倚賴該等素材或其任何部分而作出的行為或不作為所引致，或與其有關連的任何損失或損害的任何及所有責任（不論是在侵權法、合同法或其他法規下的責任）。香港置業並不接受或承擔任何上述事項所引致的損失或損害而招致的責任。

該等素材並非亦不應被視作為香港置業的意見或見解。該等素材並非擬作提供或取代任何專業或投資意見，亦不應被視作任何專業或投資意見。在作出任何交易決定前，請核實該等素材之準確性，及尋求適當之專業意見。任何使用或倚賴該等素材須自負風險。香港置業並非提供任何金融或投資意見，及該等素材亦不可被視為推介、邀約或游說出售或購買任何產品、證券、投資、物業及／或服務。

如未有取得香港置業的書面事先同意，該等素材或其任何部分不可以任何形式或方式被複製、派發或轉交予任何人。

藉着閱覽該等素材，你已無條件同意本免責聲明的條款及條件。

Disclaimer

The information and materials contained in this document (the “Materials”) are general in nature and for internal circulation and reference only. Whilst reasonable care has been taken in preparing the Materials, no representation or warranty of any kind (whether express or implied) is made by Hong Kong Property as to the completeness, accuracy, timeliness or reliability of the Materials or that the Materials are fit for a particular purpose. Hong Kong Property shall mean Hong Kong Property Services (Agency) Ltd., its holding and subsidiary companies, other companies within the same group of companies as Hong Kong Property Services (Agency) Ltd. and their directors, officers and employees.

The Materials are provided on an “as-is” basis and from sources available as at the date of the first publication of the Materials and may not reflect current developments. Hong Kong Property has not verified such sources. The Materials are subject to change without prior notice and Hong Kong Property shall not be under any obligation to update or change the Materials. The Materials may contain information or materials from third parties and inclusion of such information or materials shall not be construed as any approval or endorsement thereof by Hong Kong Property or any affiliation between Hong Kong Property and any such third parties.

Hong Kong Property disclaims, to the fullest extent permitted by law, any and all liability (whether in tort, contract or otherwise) for any loss or damage arising out of or in connection with (i) the Materials; (ii) the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof; (iii) any error, omission or misstatement in the Materials; and/or (iv) any act or omission made by any person as a result of the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof. Hong Kong Property shall not accept or have any liability for any loss or damage in respect of any of the aforesaid matters.

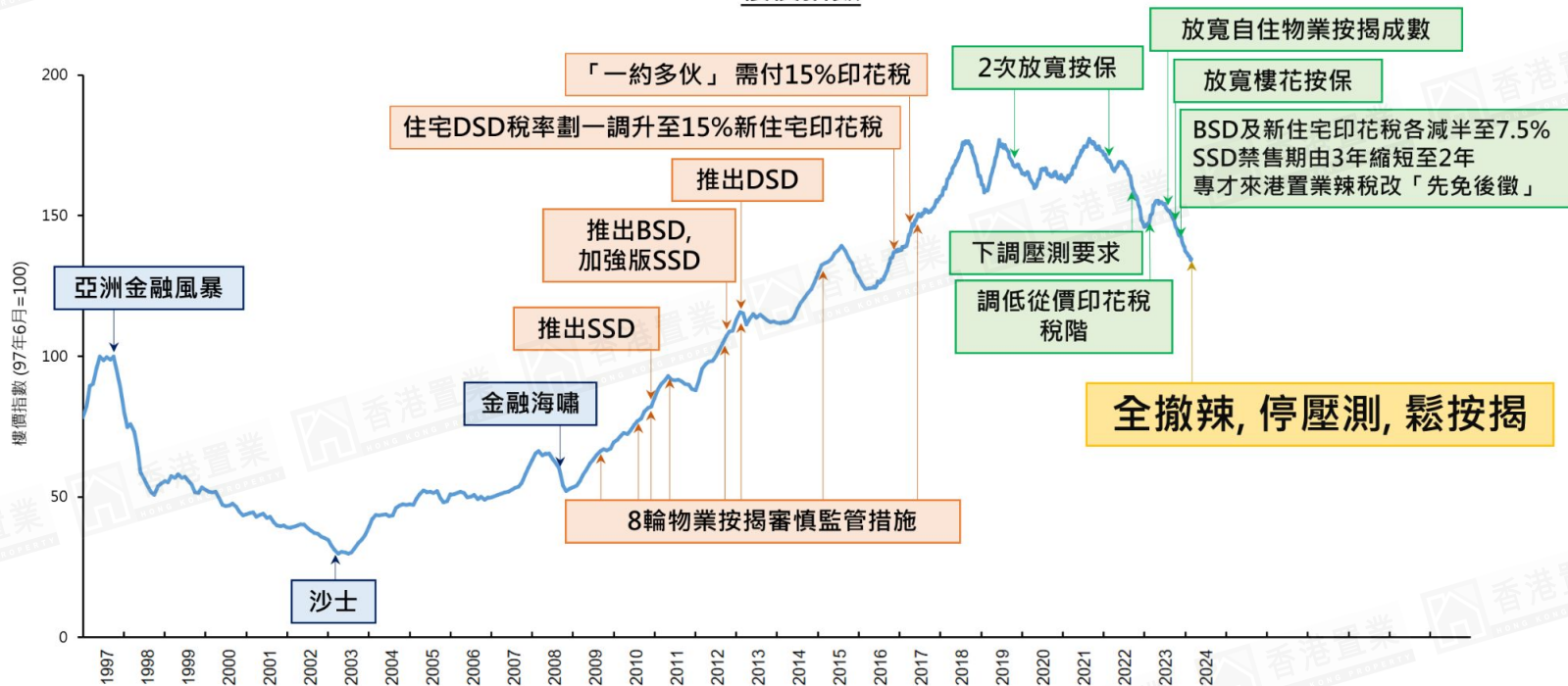
The Materials are not and shall not be considered as the advice or opinion of Hong Kong Property. The Materials are not intended to provide or substitute professional or investment advice and shall not be construed as any professional or investment advice. Please seek appropriate professional advice before making any decision on any transaction and verify the accuracy of the Materials. Any use of or reliance on the Materials shall be at your own risk. Hong Kong Property is not providing any financial or investment advice and the Materials are not recommendation, offer to sell or purchase, or solicitation of any offer to sell or purchase any product, securities, investment, property and/or services.

The Materials shall not be reproduced, distributed or transmitted to any person, in whole or in part, or in any form or manner, without the express prior written consent of Hong Kong Property.

By viewing the Materials, you unconditionally agree to the terms and conditions of this Disclaimer.

辣招成歷史 樓市新開始

樓價指數



全撤辣後 一手成交量大升



撤辣前近2個月

(2024年1月1日-2月27日)

約**626宗**一手

平均每日**約11宗**

撤辣後20日

(2月28日-3月18日)

約**2,724宗**一手

平均每日**約136宗**

**撤辣後20日
成交比撤辣前近2個月
大幅高出逾3.3倍!**

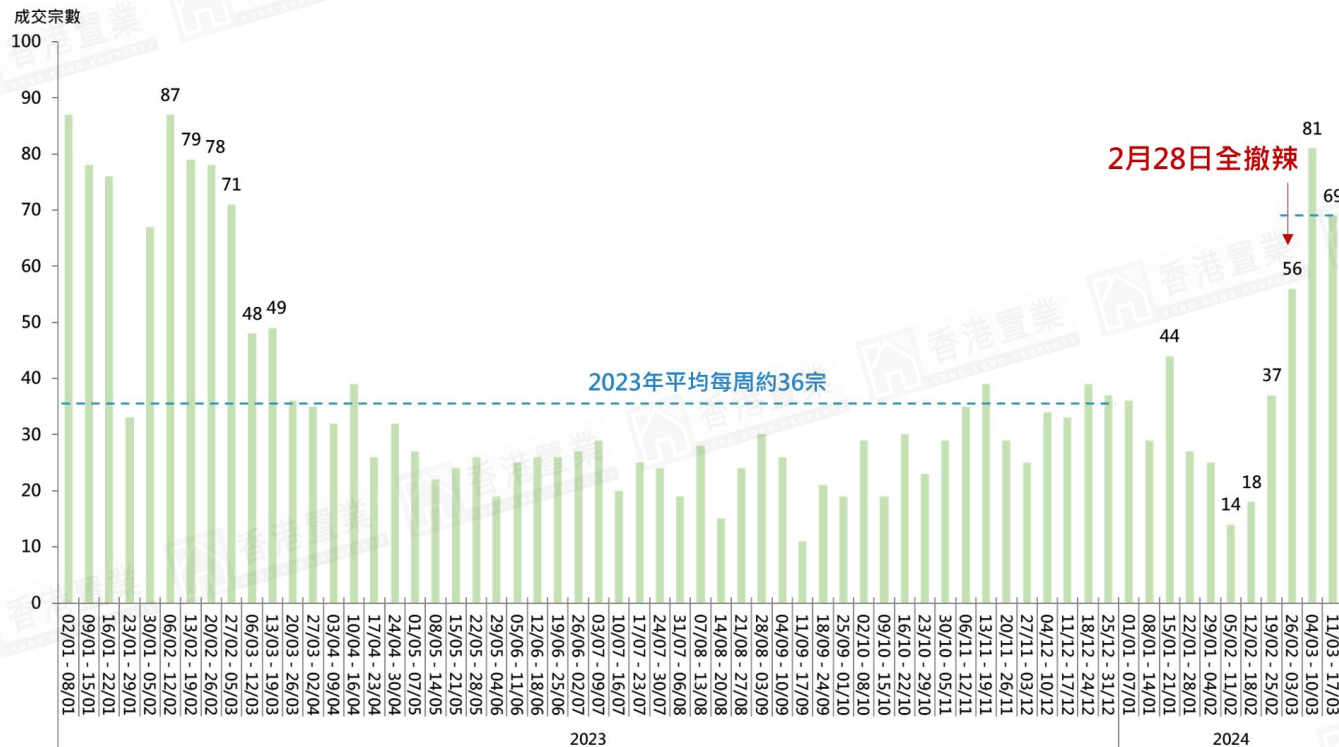
日均大升逾11倍!

上述資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作, 若未來上述售出單位獲訂, 會扣除有關成交, 故此數據將來可能因此作修訂, 最終以發展商公布為準

重要事項: 免責聲明
本文件之提供乃受載於第一頁的免責聲明所約束。

Important Notes: Disclaimer
This document is provided subject to the disclaimer as set out in P.1.

全撤辣後 20大屋苑二手成交上升



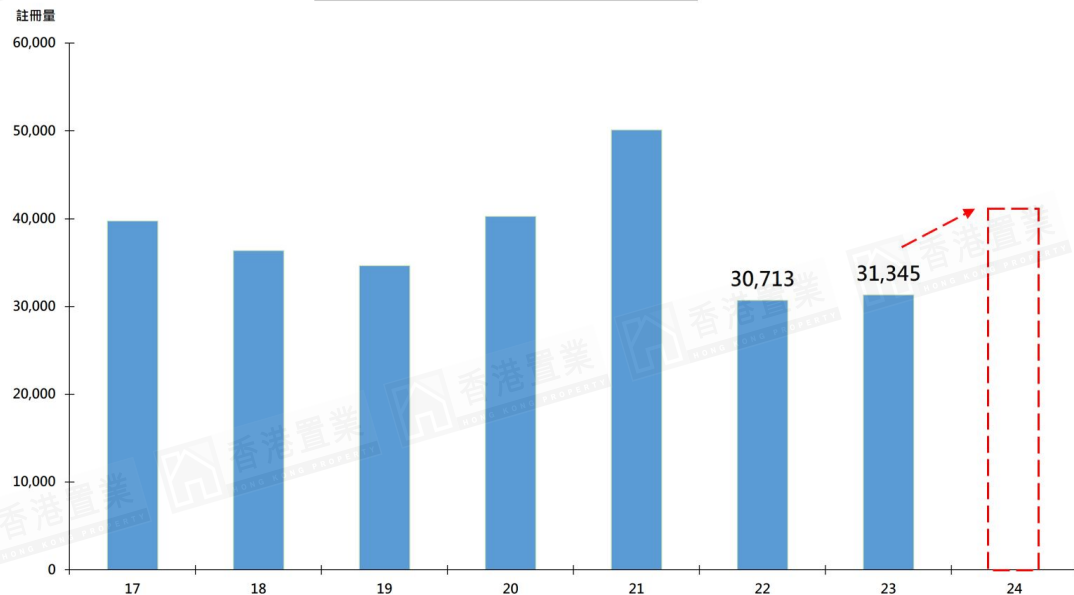
撤辣後20大屋苑
平均每周二手成交約 69宗
較2023年平均每周約 36宗
增逾9成!

全撤辣後 印花稅稅額大減

	香港人購買第二間物業		非本地買家/公司客	
	原先 (新住宅印花稅7.5%)	最新 (AVD)	原先 (BSD+新住宅印花稅15%)	最新(AVD)
300萬元	\$22.5萬	\$100 (減近100%)	\$45萬	\$100 (減近100%)
500萬元	\$37.5萬	\$11.25萬 (減少70%)	\$75萬	\$11.25萬 (減少85%)
1,000萬元	\$75萬	\$37萬 (減少51%)	\$150萬	\$37萬 (減少75%)
2,000萬元	\$150萬	\$75萬 (減少50%)	\$300萬	\$75萬 (減少75%)
5,000萬元	\$375萬	\$212.5萬 (減少43%)	\$750萬	\$212.5萬 (減少72%)
1億元	\$750萬	\$425萬 (減少43%)	\$1,500萬	\$425萬 (減少72%)

全撤辣有助穩定市場對樓市信心

1,000萬元或以下二手住宅註冊量

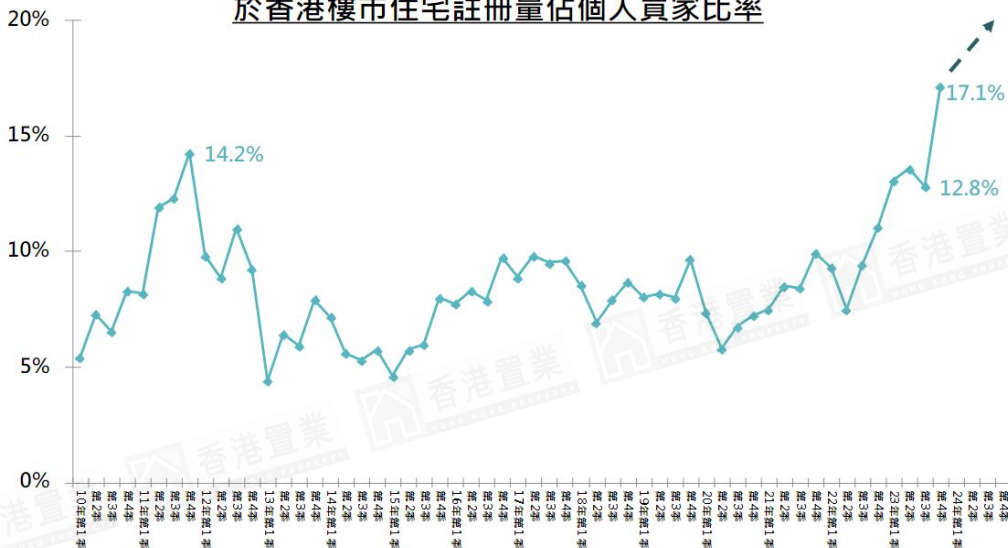


鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

- 全面撤辣有助穩定市場對樓市的信心，上車、換樓及投資客均受惠，加快物業市場流轉
- 相信1,000萬元或以下二手物業會最為受惠
- 料相關二手住宅註冊量有望突破 4萬宗

香港置業
HONG KONG PROPERTY

比率(%)



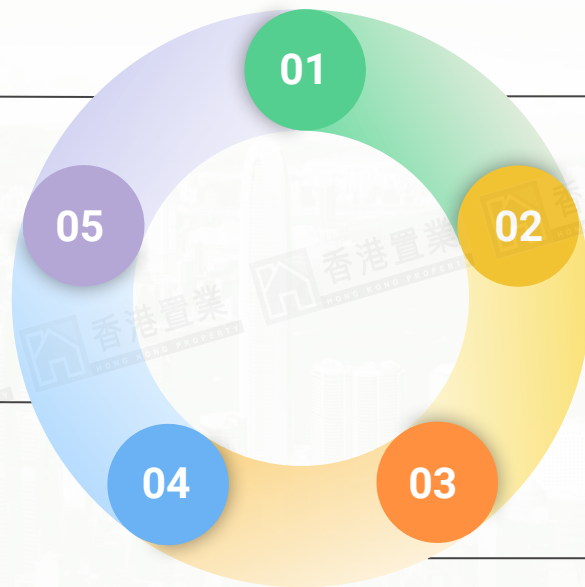
以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

- This document is provided subject to the disclaimer as set out in P.1.

五大入市板塊推介

鐵路沿線成交較多
市區地區/屋苑

內地買家喜好新盤



回報率高市區屋苑

跌得深市區屋苑

撤辣後熱賣
一手盤

01

回報率高的市區屋苑

私人住宅租金回報率挑戰多年高位，細單位租金回報率達3.3厘*創11年高位。部份大型屋苑租金回報率更高達4%或以上，屬投資收租之選！

- 南豐新邨 鰂魚涌 4.4%
- 淘大花園 九龍灣 4.0%
- 利奧坊·曉岸 大角咀 4.0%
- 美孚新邨 美孚 3.7%
- 昇悅居 四小龍 3.3%

南豐新邨 鰂魚涌



屋苑簡介

南豐新邨 位於港島 鰂魚涌(港置分區) 基利路32號, 發展商為南豐發展, 於1977年8月開始落成, 由12座樓宇組成, 共有2,829個單位。屋苑內設有兒童設施、運動設施; 交通便利, 步行至港鐵時間約5分鐘, 小學校網在14區, 中學校區在東區。

南豐新邨 E00026

鰂魚涌 | 南豐發展

物業座數

12

單位數量

2,829

最早入伙日期

1977/08/26

戶型

2房-3房

實用面積

391-570呎

校網(小學)

14

校區(中學)

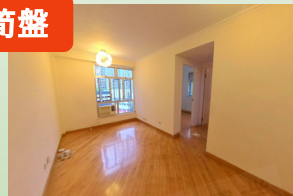
東區

投資分析

4.4%

平均租金回報率*

推薦筭盤



南豐新邨 2房2廳

08座 中層 F室

實 391呎 @\$16,624

物業編號:
H100086342

\$650萬

立刻查看

* 平均租金回報率為24年1月數字

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

上述樓盤資訊檢索日期為2024年3月20日

淘大花園 九龍灣



屋苑簡介

淘大花園 位於九龍 九龍灣(港置分區) 牛頭角道77號, 發展商為恆隆, 於1981年6月開始落成, 屋苑分為4期, 由19座樓宇組成, 共有4,896個單位。屋苑內設有兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、基座商場; 交通便利, 步行至港鐵時間約8分鐘, 小學校網在46區, 中學校區在觀塘。

淘大花園 E00055

九龍灣 | 恆隆

物業座數

19

單位數量

4,896

最早入伙日期

1981/06/22

戶型

1房-2房

實用面積

242-489呎

校網(小學)

46

校區(中學)

觀塘

投資分析

4.0%

平均租金回報率*

推薦筭盤



淘大花園 2房2廳

1期 B座 高層 6室
實 390呎 @\$12,308

物業編號:
H200230145

\$480萬

立刻查看



淘大花園 2房2廳

3B期 Q座 低層 4室
實 476呎 @\$11,555

物業編號:
H201058584

\$550萬

立刻查看



淘大花園 2房2廳

1期 C座 高層 3室
實 375呎 @\$13,280

物業編號:
H201075400

\$498萬

立刻查看

* 平均租金回報率為24年1月數字

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

上述樓盤資訊檢索日期為2024年3月20日

利奧坊·曉岸 大角咀



屋苑簡介

利奧坊·曉岸 位於九龍 旺角 / 大角咀(港置分區) 利得街11號, 發展商為恒基兆業, 於2017年5月開始落成, 由2座樓宇組成, 共有448個單位。設有開放式至3房間隔, 屋苑內設有會所; 交通便利, 步行至港鐵時間約6分鐘, 小學校網在32區, 中學校區在油尖旺。

利奧坊·曉岸 E000015518

大角咀 | 恒基兆業

會所

寵物天地

物業座數

2

單位數量

448

最早入伙日期

2017/05/25

戶型

開放式-3房

實用面積

172-540呎

校網(小學)

32

校區(中學)

油尖旺

投資分析

4.0%

平均租金回報率*

推薦筭盤



利奧坊·曉岸 1房2廳

1座 高層 J室

實 249呎 @\$20,080

物業編號:
H200201022

\$500萬

立刻查看



利奧坊·曉岸 2廳

2座 高層 F室

實 198呎 @\$22,475

物業編號:
H200242601

\$445萬

立刻查看



利奧坊·曉岸 1房1廳

1座 中層 J室

實 249呎 @\$19,277

物業編號:
H200229042

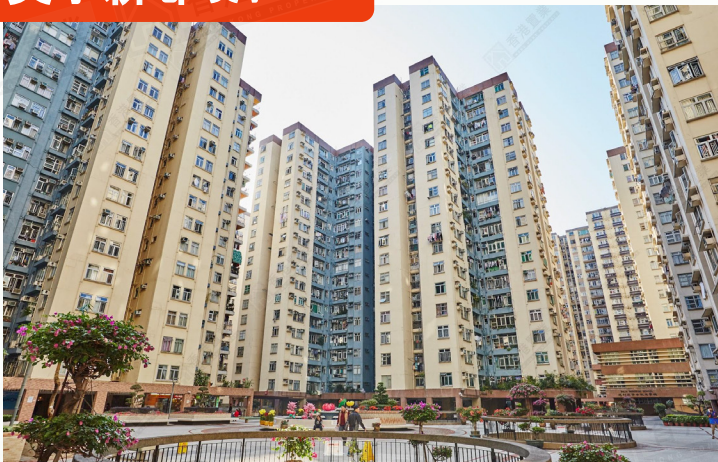
\$480萬

立刻查看

* 平均租金回報率為24年1月數字

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

美孚新邨 美孚



屋苑簡介

美孚新邨 位於九龍 美孚(港置分區) 百老匯街1號, 發展商為新世界, 於1968年10月開始落成, 屋苑分為8期, 由195座樓宇組成, 共有 13,115個單位。屋苑附近設有泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在40區, 中學校區在深水埗。

美孚新邨 E00061

美孚 | 新世界

寵物天地

物業座數

195

單位數量

13,115

最早入伙日期

1968/10/09

戶型

1房-4房

實用面積

393-1,873呎**

校網(小學)

40

校區(中學)

深水埗

投資分析

3.7%

平均租金回報率*

推薦筭盤



美孚新邨六期 3房

蘭秀街021號 高層 A室
實 701呎 @\$11,170

物業編號:
H200866077

\$783萬

立刻查看



美孚新邨二期 3房

百老匯街044號 高層 C室
實 904呎 @\$8,628

物業編號:
H200218215

\$780萬

立刻查看



美孚新邨五期 2房1廳

蘭秀街020號 低層 D室
實 591呎 @\$9,306

物業編號:
H200217646

\$550萬

立刻查看

* 平均租金回報率為24年1月數字

** 相連單位

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

昇悅居 四小龍



屋苑簡介

昇悅居 位於九龍荔枝角道833號，發展商為新鴻基 / 信德集團，於2003年8月開始落成，由7座樓宇組成，共有2,434個單位。實用面積為378至1,166平方呎，屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健、休閒區；交通便利，步行至港鐵時間約1分鐘，小學校網在40區，中學校區在深水埗。

昇悅居 E12857

荔枝角 | 新鴻基 / 信德集團

會所 泳池 寵物天地

物業座數

7

單位數量

2,434

最早入伙日期

2003/08/08

戶型

1房-3房

實用面積

378-1,166呎

校網(小學)

40

校區(中學)

深水埗

投資分析

3.3%

平均租金回報率*

推薦筭盤



昇悅居 3房

1座 低層 G室

實 672呎 @\$16,369

物業編號：
H200233634

\$1,100萬

立刻查看



昇悅居 3房1廳

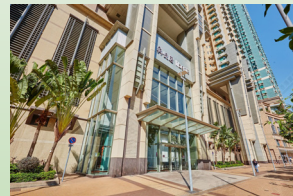
8座 低層 F室

實 670呎 @\$15,373

物業編號：
H200240031

\$1,030萬

立刻查看



昇悅居 2房1廳

7座 低層 H室

實 490呎 @\$13,571

物業編號：
H200913137

\$665萬

立刻查看

* 平均租金回報率為24年1月數字

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

02

跌得深的市區屋苑

全港二手樓價較2021年第三季的歷史高位下跌約兩成半，部份大型屋苑平均實用呎價跌幅更明顯。撤辣後成交回升，預期這類型屋苑反彈幅度亦會較高。

- **海怡半島** 鴨脷洲 **-31.4%**
- **杏花邨** 杏花邨 **-30.6%**
- **匯景花園** 藍田 **-29.4%**
- **維港灣** 奧運 **-29.1%**
- **漾日居** 九龍站 **-28.6%**

海怡半島 鴨脷洲



屋苑簡介

海怡半島 位於港島 鴨脷洲(港置分區) 海怡路1號, 發展商為和記黃埔, 於1991年11月開始落成, 屋苑分為4期, 由34座樓宇組成, 共有9,812個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健、基座商場; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在18區, 中學校區在南區。

海怡半島 E00021

鴨脷洲 | 和記黃埔

會所

泳池

物業座數

34

單位數量

9,812

最早入伙日期

1991/11/22

戶型

2房-3房

實用面積

513-1,765呎**

校網(小學)

18

校區(中學)

南區

投資分析

-31.4%

平均實用呎價跌幅*

推薦筭盤



海怡半島 2房2廳

3期 22座 高層 C室
實 581呎 @\$15,835

物業編號:
H100192636

\$920萬

立刻查看



海怡半島 3房2廳

3期 23A座 高層 B室
實 581呎 @\$14,630

物業編號:
H100525063

\$850萬

立刻查看



海怡半島 2房2廳

4期(御庭園) 30座 低層 A室
實 545呎 @\$12,477

物業編號:
H100049623

\$680萬

立刻查看

* 平均實用呎價跌幅以24年2月及21年9月註冊個案的計算作比較; 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

** 相連單位

杏花邨 杏花邨



屋苑簡介

杏花邨 位於港島 杏花邨(港置分區) 盛泰道100號, 發展商為港鐵, 於1986年9月開始落成, 屋苑分為2期, 由49座樓宇組成, 共有6,560個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、餐飲設施、美容/保健; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在16區, 中學校區在東區。

杏花邨 E00023

杏花邨 | 港鐵

會所

泳池

物業座數

49

單位數量

6,560

最早入伙日期

1986/09/08

戶型

2房-4房

實用面積

453-1,119呎

校網(小學)

16

校區(中學)

東區

投資分析

-30.6%

平均實用呎價跌幅*

推薦筭盤



杏花邨 2房2廳

13座 中層 1室

實 475呎 @\$12,379

物業編號:
H100249673

\$588萬

立刻查看



杏花邨 2房1廳

26座 低層 2室

實 499呎 @\$12,024

物業編號:
H105111212

\$600萬

立刻查看

* 平均實用呎價跌幅以24年2月及21年9月註冊個案的計算作比較; 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

匯景花園 藍田



屋苑簡介

匯景花園 位於九龍 藍田(港置分區) 匯景道8號, 發展商為長江實業, 於1991年12月開始落成, 由17座樓宇組成, 共有4,112個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在48區, 中學校區在觀塘。

回報率高
市區屋苑

跌得深
市區屋苑

熱賣
一手盤

內地買家
喜好新盤

鐵路沿線
成交較多

匯景花園 E00054

藍田 | 長江實業

會所

泳池

寵物天地

物業座數

17

單位數量

4,112

最早入伙日期

1991/12/20

戶型

2房-3房

實用面積

537-1,066呎**

校網(小學)

48

校區(中學)

觀塘

投資分析

-29.4%

平均實用呎價跌幅*

推薦筭盤



匯景花園3房

01座 低層 G室
實 612呎 @\$12,418

物業編號:
H200136921

\$760萬

立刻查看



匯景花園2房2廳

02座 低層 D室
實 537呎 @\$12,812

物業編號:
H200764294

\$688萬

立刻查看



匯景花園2房2廳

05座 高層 B室
實 537呎 @\$13,594

物業編號:
H200732639

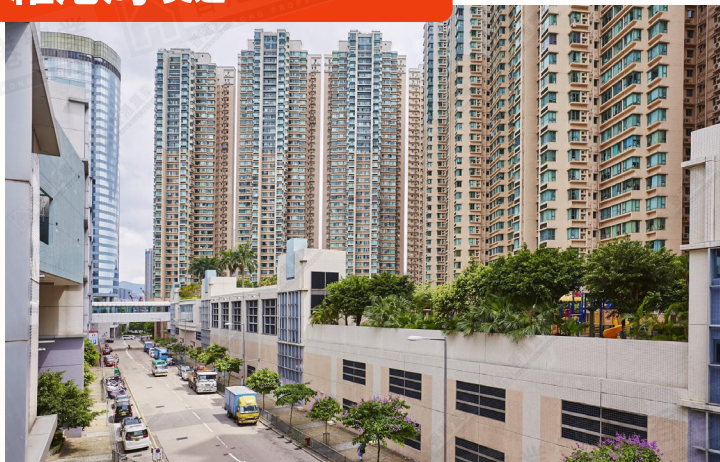
\$730萬

立刻查看

* 平均實用呎價跌幅以24年2月及21年9月註冊個案的計算作比較; 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

** 相連單位

維港灣 奧運



屋苑簡介

維港灣 位於九龍 奧運(港置分區) 海輝道11號, 發展商為港鐵 / 新中地產 / 信和置業 / 嘉里建設 / 發展置地 / 中國海外, 於2000年2月開始落成, 由9座樓宇組成, 共有2,314個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、美容/保健; 交通便利, 步行至港鐵時間約2分鐘, 小學校網在32區, 中學校區在油尖旺。

維港灣 E11968

奧運 | 港鐵 / 新中地產 / 信和置業 / 嘉里建設 / 發展置地 / 中國海外

會所

泳池

物業座數

9

單位數量

2,314

最早入伙日期

2000/02/03

戶型

2房-3房

實用面積

457-1,891呎

校網(小學)

32

校區(中學)

油尖旺

投資分析

-29.1%

平均實用呎價跌幅*

推薦筭盤



維港灣 2房2廳

06座 高層 G室
實 459呎 @ \$17,386

物業編號:
H200218103

\$798萬

立刻查看



維港灣 2房2廳

08座 中層 F室
實 459呎 @ \$18,257

物業編號:
H200035631

\$838萬

立刻查看



維港灣 3房2廳

05座 高層 E室
實 602呎 @ \$17,442

物業編號:
H200229583

\$1,050萬

立刻查看

濠日居 九龍站



屋苑簡介

濠日居 位於九龍 九龍站(港置分區) 柯士甸道西1號, 發展商為永泰亞洲 / 港鐵, 於2000年9月開始落成, 屋苑分為2期, 由6座樓宇組成, 共有1,288個單位。實用面積為630至2,028平方呎, 屋苑內設有會所、泳池、基座商場; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在31區, 中學校區在油尖旺。

濠日居 E12164

九龍站 | 永泰亞洲 / 港鐵

會所

泳池

物業座數

6

單位數量

1,288

最早入伙日期

2000/09/30

戶型

2房-5房

實用面積

630-2,028呎

校網(小學)

31

校區(中學)

油尖旺

投資分析

-28.6%

平均實用呎價跌幅*

推薦筭盤



濠日居 2房1廳

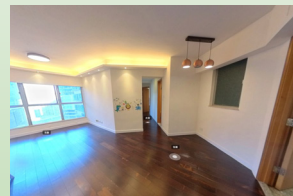
1期 1座 中層 D室

實 638呎 @\$21,944

物業編號:
H200097552

\$1,400萬

立刻查看



濠日居 3房1廳

1期 2座 高層 E室

實 794呎 @\$19,899

物業編號:
H200021761

\$1,580萬

立刻查看



濠日居 2房1廳

2期 5座 高層 A室

實 933呎 @\$25,723

物業編號:
H200076443

\$2,400萬

立刻查看

03

撤辣後熱賣一手盤

撤辣後一手交投明顯加快，短短20日全港一手已錄逾2,700宗*成交，當中不少貨尾盤銷情理想，部份於短時間錄逾百宗成交！

- **Belgravia Place 長沙灣** 393宗
- **維港1號 啟德** 191宗
- **星凱·堤岸 火炭** 183宗
- **Baker Circle. Greenwich 紅磡** 118宗
- **海茵莊園 將軍澳** 106宗

*以撤辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：以上數字為撤辣後成交量累計，成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位撻訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

Belgravia Place 長沙灣



屋苑簡介

Belgravia Place 位於九龍巴域街1號。設有開放式至4房間隔，實用面積為177至756平方呎；交通便利，步行至港鐵時間約5分鐘；小學校網在40區，中學校區在深水埗。

Belgravia Place E000019343

長沙灣 | 恒基兆業

會所

泳池

寵物天地

物業座數
2

單位數量
714

預計關鍵日期
2025/07/31

戶型
開放式-4房

實用面積
177-756呎[#]

校網(小學)
40

校區(中學)
深水埗

投資分析

393宗

撇辣後成交量累計*

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 以撇辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：上述成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位變訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

維港1號 啟德

ONE 維港1號 VICTORIA

屋苑簡介

維港1號 位於九龍承豐道21號，發展商為中國海外，於2022年7月開始落成，由5座樓宇組成，共有1,059個單位。設有1至4房間隔，實用面積為329至1,793平方呎，屋苑內設有會所、泳池、運動設施、美容/保健，小學校網在34區，中學校區在九龍城。

維港1號 E000017071

啟德 | 中國海外

會所

泳池

寵物天地

物業座數
5

單位數量
1,059

最早入伙日期
2022/07/29

戶型
1房-4房

實用面積
329-1,793呎#

校網(小學)
34

校區(中學)
九龍城

投資分析

191宗

繳辣後成交量累計*

推薦筭盤



維港1號 2房

2A座 低層 G室
實 482呎 @\$19,502

物業編號:
H200219669

\$940萬

立刻查看



維港1號 1房

1B座 中層 G室
實 338呎 @\$20,710

物業編號:
H202019136

\$700萬

立刻查看



維港1號 3房

1B座 低層 H室
實 597呎 @\$18,526

物業編號:
H200225099

\$1,106萬

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 以繳辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：上述成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位撻訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

上述樓盤資訊檢索日期為2024年3月20日

星凱·堤岸 火炭

the ARLES

星凱·堤岸

屋苑簡介

星凱·堤岸 位於新界坳背灣街1號，發展商為中洲置業，於2023年1月開始落成，由4座樓宇組成，共有1,335個單位。設有開放式至4房間隔，實用面積為228至2,001平方呎，屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健、休閒區；交通便利，步行至港鐵時間約2分鐘，小學校網在91區，中學校區在沙田。

星凱·堤岸 E000017152

九肚山 / 火炭 | 中洲置業

會所

泳池

物業座數
4

單位數量
1,335

預計關鍵日期
2023/01/10

戶型
開放式-4房

實用面積
228-2,001呎[#]

校網(小學)
91

校區(中學)
沙田

投資分析

183宗

撤辣後成交量累計*

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 以撤辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：上述成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位變訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

Baker Circle · Greenwich 紅磡



Baker Circle · Greenwich E000018940

紅磡 | 恒基兆業

會所

泳池

寵物天地

物業座數

1

單位數量

278

預計關鍵日期

2025/03/31

戶型

開放式-4房

實用面積

191-749呎[#]

校網(小學)

35

校區(中學)

九龍城

投資分析

118宗

撤辣後成交量累計*

屋苑簡介

BAKER CIRCLE · GREENWICH 位於九龍寶其利街18號，發展商為恒基兆業，項目由1座樓宇組成，共有278個單位。設有開放式至4房間隔，實用面積為 191 至 749平方呎，屋苑內設有會所、泳池、運動設施，小學校網在35區，中學校區在九龍城。

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 以撤辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：上述成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位變訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

海茵莊園 將軍澳



屋苑簡介

海茵莊園 位於九龍石角路1號，發展商為九龍建業，於2022年1月開始落成，由2座樓宇組成，共有1,556個單位。設有開放式至3房間隔，實用面積為183至866平方呎，屋苑內設有會所、泳池、娛樂設施；交通便利，步行至港鐵時間約8分鐘，小學校網在95區，中學校區在西貢。

海茵莊園 E000018659

將軍澳 | 九龍建業

會所

泳池

寵物天地

物業座數
2

單位數量
1,556

最早入伙日期
2022/01/27

戶型
開放式-3房

實用面積
183-866呎[#]

校網(小學)
95

校區(中學)
西貢

投資分析

106宗

熱辣後成交量累計*

推薦筭盤



海茵莊園

1座 中層 A6室
實 215呎 @\$15,721

物業編號:
H200678258

\$338萬

立刻查看



海茵莊園

1座 低層 B6室
實 215呎 @\$20,930

物業編號:
H200676773

\$450萬

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 以撤辣後20日(2月28日至3月18日)計算

註：上述成交資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，若未來上述售出單位變訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布的資料為準

04

內地買家喜好市區新盤

內地買家來港置業比例近年有所上升，相信除了來港人才外，亦有不少為已取得永居身份的新香港人，特別傾向購入一手新盤。

- **維港匯** 南昌 6.7%
- **晉環** 黃竹坑 3.7%
- **揚海** 黃竹坑 3.0%
- **Monaco One & Monaco Marine** 啟德 2.8%
- **灝環** 啟德 1.3%

維港匯 南昌



屋苑簡介

維港匯 位於九龍荔盈街6號，發展商為會德豐 / 信和 / 嘉華 / 世茂 / 爪哇集團，於2022年12月開始落成，屋苑分為3期，由14座樓宇組成，共有1,437個單位。設有開放式至5房間隔，實用面積為256至3,029平方呎，屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健；交通便利，步行至港鐵時間約7分鐘，小學校網在40區，中學校區在深水埗。

維港匯 E000017049

南昌站 | 會德豐 / 信和 / 嘉華 / 世茂 / 爪哇集團

會所 泳池 寵物天地

物業座數	單位數量	最早入伙日期
14	1,437	2022/12/13
戶型	實用面積	
開放式-5房	256-3,029呎 [#]	
校網(小學)	校區(中學)	
40	深水埗	

投資分析

6.7%

佔內地買家百分比*

推薦筭盤



維港匯 1房

1期 3B座 低層 E室
實 319呎 @ \$25,078

物業編號:
H200920045

\$800萬

立刻查看



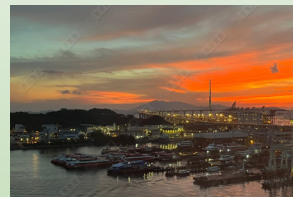
維港匯 1房

2期 3B座 中層 D室
實 315呎 @ \$26,349

物業編號:
H200908362

\$830萬

立刻查看



維港匯 1房

1期 3B座 中層 B室
實 308呎 @ \$27,597

物業編號:
H200919756

\$850萬

立刻查看

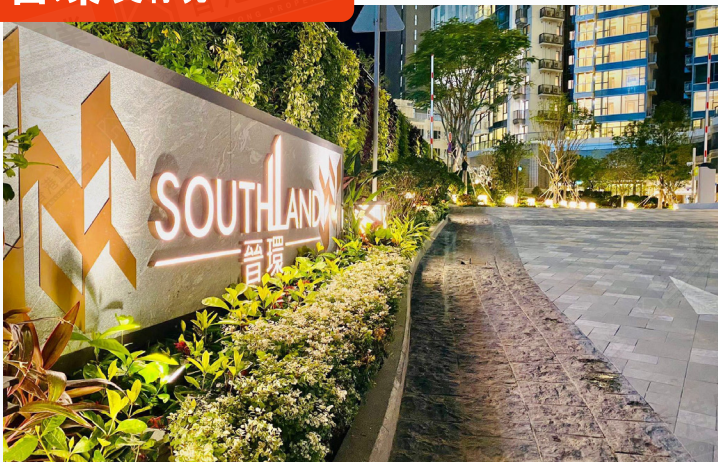
[#] 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 21年至23年一手註冊中，該屋苑的內地買家佔全港所有已知內地買家的百分比

註：根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處21年至23年一手住宅註冊數據，不計算公司買家個案。

按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

晉環 黃竹坑



屋苑簡介

港島南岸 晉環 位於港島香葉道11號，發展商為路勁地產 / 平安不動產 / 港鐵，於2022年4月開始落成，由4座樓宇組成，共有800個單位。屋苑內設有會所、泳池；交通便利，步行至港鐵時間約1分鐘，小學校網在18區，中學校區在南區。

回報率高
市區屋苑

晉環 E000017531

黃竹坑 / 深灣 | 路勁地產 / 平安不動產 / 港鐵

會所 泳池 寵物天地

物業座數
4

單位數量
800

最早入伙日期
2022/04/28

戶型
開放式-5房

實用面積
289-2,084呎[#]

校網(小學)
18

校區(中學)
南區

投資分析

3.7%

佔內地買家百分比*

推薦筭盤



港島南岸 晉環 1房

1A座 中層 H室
實 392呎 @\$29,592

物業編號:
H100229373

\$1,160萬

立刻查看



港島南岸 晉環 2房

2B座 中層 E室
實 487呎 @\$28,706

物業編號:
H100230964

\$1,398萬

立刻查看



港島南岸 晉環 4房

1A座 中層 F室
實 1,218呎 @\$41,461

物業編號:
H100237690

\$5,050萬

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 21年至23年一手註冊中，該屋苑的內地買家佔全港所有已知內地買家的百分比

註：根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處21年至23年一手住宅註冊數據，不計算公司買家個案。

按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

揚海 黃竹坑



屋苑簡介

港島南岸 揚海 位於港島香葉道11號，發展商為嘉里建設 / 信和置業 / 港鐵，於2022年8月開始落成，由4座樓宇組成，共有600個單位，設有1房至4房間隔。屋苑內設有會所、泳池；交通便利，步行至港鐵時間約6分鐘，小學校網在18區，中學校區在南區。

港島南岸 揚海 E000017531 / P000001132

香港仔 / 黃竹坑 / 鴨脷洲 | 嘉里建設 / 信和置業 / 港鐵

會所

泳池

物業座數

4

單位數量

600

最早入伙日期

2022/08/09

戶型

1房-4房

實用面積

320-1,901呎[#]

校網(小學)

18

校區(中學)

南區

投資分析

3.0%

佔內地買家百分比*

推薦筭盤



揚海 3房2廳

2A座 高層 C室

實 850呎 @\$38,824

物業編號：
H100241391

\$3,300萬

立刻查看



揚海 3房

1A座 高層 D室

實 751呎 @\$35,000

物業編號：
H100240735

\$2,629萬

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 21年至23年一手註冊中，該屋苑的內地買家佔全港所有已知內地買家的百分比

註：根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處21年至23年一手住宅註冊數據，不計算公司買家個案，

按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

Monaco One & Monaco Marine 啟德

MONACO ONE

屋苑簡介

Monaco One 位於九龍沐泰街10號，發展商為會德豐，於2022年10月開始落成，屋苑分為2期，由8座樓宇組成，共有1,051個單位。設有1至4房間隔，實用面積為319至1,708平方呎，屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健、休閒區；交通便利，步行至港鐵時間約6分鐘，小學校網在34區，中學校區在九龍城。

Monaco One & Monaco Marine E000018681

啟德 | 會德豐

會所

泳池

寵物天地

物業座數
8

單位數量
1,051

最早入伙日期
2022/10/19

戶型
1房-4房

實用面積
319-1,708呎[#]

校網(小學)
34

校區(中學)
九龍城

投資分析

2.8%

估內地買家百分比*

推薦筭盤

MONACO MARINE

Monaco One 1房2廳

Monaco Marine 1A座 中層 G室
實 326呎 @\$26,074

物業編號：
H200244702

\$850萬

立刻查看



Monaco One 3房2廳

Monaco Marine 1A座 高層 C室
實 616呎 @\$26,786

物業編號：
H202020879

\$1,650萬

立刻查看

* 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 21年至23年一手註冊中，該屋苑的內地買家佔全港所有已知內地買家的百分比

註：根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處21年至23年一手住宅註冊數據，不計算公司買家個案。

按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

漣環 啟德

PANO HARBOUR

漣環

屋苑簡介

漣環 位於九龍承富里2號，發展商為華潤置地 / 保利置業，由10座樓宇組成，共有582個單位。設有1房至4房間隔，實用面積為371至4850平方呎；屋苑內設有會所、泳池、燒烤區；小學校網在34區，中學校區在九龍城。

漣環 E000019050

啟德 | 華潤置地 / 保利置業

會所

泳池

物業座數
10

單位數量
582

預計關鍵日期
2024/12/31

戶型
1-4房

實用面積
371-4,850呎[#]

校網(小學)
34

校區(中學)
九龍城

投資分析

1.3%

佔內地買家百分比*

立刻查看

[#] 以上資料來源售樓說明書，戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

* 21年至23年一手註冊中，該屋苑的內地買家佔全港所有已知內地買家的百分比

註：根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處21年至23年一手住宅註冊數據，不計算公司買家個案，

按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

05

鐵路沿線成交較多 市區地區/屋苑

香港鐵路網絡非常完善，為香港交通的骨幹，鐵路沿線屋苑一向受買家追捧，預計這類型屋苑的成交量會明顯回升。

■ 日出康城 康城 576宗

■ 四小龍 278宗

■ 黃埔花園 紅磡 229宗

■ 啟德 184宗

■ 九龍站 109宗

日出康城 康城



屋苑簡介

日出康城 位於九龍 康城(港置分區) 康城路1號, 於2008年12月開始落成, 屋苑分為13期, 首11期由79座樓宇組成, 共有21,148個單位。設有開放式至5房間隔, 屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、美容/保健、休閒區、基座商場;交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在95區, 中學校區在西貢。

日出康城 E000004419

康城 | 長實/港鐵

會所 泳池 寵物天地

物業座數

79

單位數量

21,148

最早入伙日期

2008/12/09

戶型

開放式-5房

實用面積

290-2,403呎

校網(小學)

95

校區(中學)

西貢

投資分析

576宗

23年二手註冊量*

推薦筭盤



日出康城 LP6 1房

3座 高層 L室
實 312呎 @\$14,904

物業編號:
H200176204

\$465萬

立刻查看



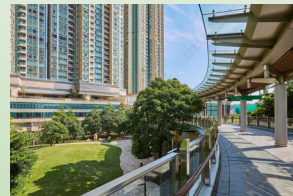
日出康城 LP6 2房

3座 高層 D室
實 422呎 @\$16,588

物業編號:
H200142896

\$700萬

立刻查看



日出康城 領都 - 領峯 3房

7座 L 低層 B室
實 731呎 @\$9,302

物業編號:
H200135290

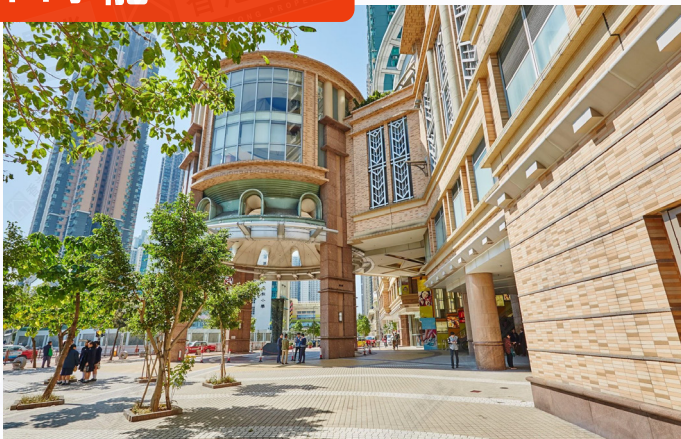
\$680萬

立刻查看

* 以2023年二手註冊量計算, 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

四小龍



地區簡介

四小龍包括宇晴軒, 泓景臺, 昇悅居, 碧海藍天4個屋苑, 合共提供8,834個單位。區內2023年二手註冊宗數*錄278宗。小學校網在40區, 中學校區在深水埗。

屋苑包括



宇晴軒

E000000561



泓景臺

E12846



昇悅居

E12857



碧海藍天

E000002040

投資分析

278宗

23年二手註冊量*

推薦筭盤



宇晴軒 3房

一期 5座 高層 H室
實 602呎 @\$17,940

物業編號:
H205084164

\$1,080萬

立刻查看



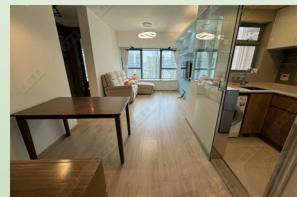
泓景臺 2房

三期 5座 高層 H室
實 497呎 @\$16,700

物業編號:
H200859484

\$830萬

立刻查看



碧海藍天 2房2廳

2座 高層 B室
實 501呎 @\$15,968

物業編號:
H200244954

\$800萬

立刻查看

* 以2023年二手註冊量計算, 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

上述樓盤資訊檢索日期為2024年3月20日

黃埔花園 紅磡



屋苑簡介

黃埔花園 位於九龍 紅磡(港置分區) 必嘉街121號, 發展商為和記黃埔, 於1985年12月開始落成, 屋苑分為10期, 由88座樓宇組成, 共有10,431個單位。屋苑附近設有泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施; 交通便利, 步行至港鐵時間約1分鐘, 小學校網在35區, 中學校區在九龍城。

黃埔花園 E00037

紅磡 | 和記黃埔

物業座數

88

單位數量

10,431

最早入伙日期

1985/12/05

戶型

1房-3房

實用面積

288-1,719呎**

校網(小學)

35

校區(中學)

九龍城

投資分析

229宗

23年二手註冊量*

推薦筭盤



黃埔花園 3房2廳

九期 4座 低層 E室
實 771呎 @\$14,267

物業編號:
H202207411

\$1,100萬

立刻查看



黃埔花園 2房2廳

五期 01座 高層 H室
實 503呎 @\$15,905

物業編號:
H200197940

\$800萬

立刻查看



黃埔花園 3房2廳

七期 02座 中層 B室
實 962呎 @\$16,632

物業編號:
H200093730

\$1,600萬

立刻查看

* 以2023年二手註冊量計算, 鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時, 每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

** 相連單位

註: 以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

啟德



地區簡介

啟德為重點發展區域，集住宅、商業、體育、娛樂等於一身的綜合發展區，區內有大型商場，同時又有多個大型基建，包括啟德體育園、郵輪碼頭、車站廣場、都會公園、跑道花園等。2023年二手註冊宗數*共錄184宗。小學校網在34區，中學校區在九龍城。

* 以2023年二手註冊量計算，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

區內主要屋苑



嘉峯匯

E000016915



龍譽

E000015943



Oasis Kai Tak

E000016137



尚. 珽溫

E000016855



天寰

E000015958



啟德1號(I)

E000015642

投資分析

184宗

23年二手註冊量*

推薦筭盤



嘉峯匯

1A座 低層 F室
實 287呎 @\$22,300

物業編號：
H202015129

\$640萬

立刻查看



龍譽 2房2廳

1A座 高層 F室
實 515呎 @\$21,126

物業編號：
H200120650

\$1,088萬

立刻查看



天寰 2房2廳

天海匯1座 高層 D室
實 453呎 @\$20,486

物業編號：
H200076993

\$928萬

立刻查看

九龍站



地區簡介

九龍站上蓋住宅物業共有5個屋苑，包括凱旋門，君臨天下，天璽，擎天半島，漾日居，合共提供6,415個單位，於2023年二手註冊宗數*共錄109宗。小學校網在31區，中學校區在油尖旺。

屋苑包括



凱旋門

E000002058



君臨天下

E000000632



天璽

E000004402



擎天半島

E12827



漾日居

E12164

投資分析

109宗

23年二手註冊量*

推薦筭盤



擎天半島 3房1廳

1期 6座 高層 G室
實 762呎 @\$23,990

物業編號：
H200020889

\$1,828萬

立刻查看



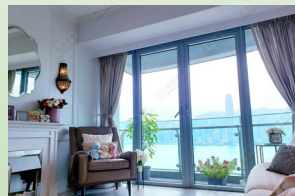
凱旋門 2房1廳

1A座 (朝日閣) 低層 D室
實 513呎 @\$30,214

物業編號：
H200071827

\$1,550萬

立刻查看



君臨天下 2房1廳

2座 中層 C室
實 794呎 @\$30,227

物業編號：
H201616833

\$2,400萬

立刻查看

* 以2023年二手註冊量計算，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



香港置業

HONG KONG PROPERTY

撤辣如甘露 樓市速復甦

旺市勢不可擋，入市良機已現

請即聯絡相熟代理，或透過以下方法聯絡我們，把握投資自住機會



顧客服務熱線

2316-3088



WhatsApp

5223-7615



電郵

cs@hkp.com.hk