



香港置業

HONG KONG PROPERTY

撤辣過百日 樓市新形勢

詳盡數據分析 掌握入市時機

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，涵載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.

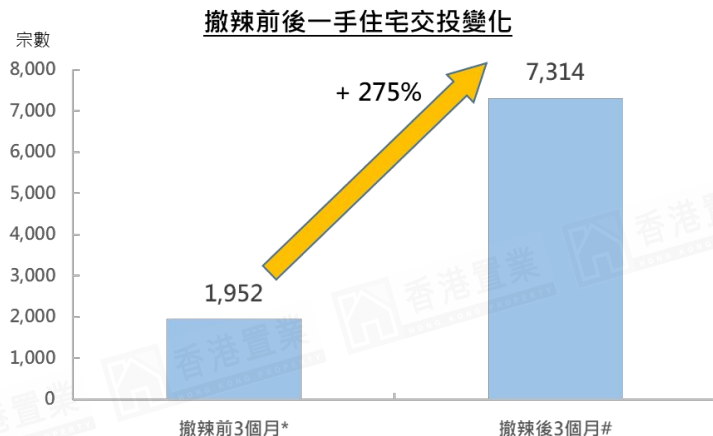
The Materials are not and shall not be considered as the advice or opinion of Hong Kong Property. The Materials are not intended to provide or substitute professional or investment advice and shall not be construed as any professional or investment advice. Please seek appropriate professional advice 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.

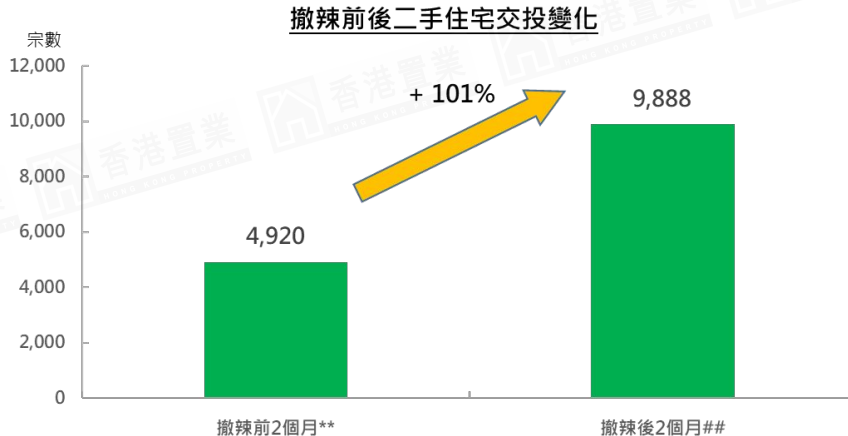
撤辣後一二手交投急升

- 撤辣後發展商積極銷售貨尾，同時亦以低市價推售全新盤，帶動一手交投急升。
- 撤辣後3個月[#]一手成交量逾7,300宗，較撤辣前3個月^{*}大幅急升逾2.7倍。



資料綜合<<一手住宅物業銷售資訊網>>及市場消息製作，更新日期：2024年6月3日
[#] 撤辣後3個月一手成交量；以2024年2月28日至5月26日計算
^{*} 撤辣前3個月一手成交量；以2023年12月1日至2024年2月27日計算
若未來上述售出單位撥訂，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

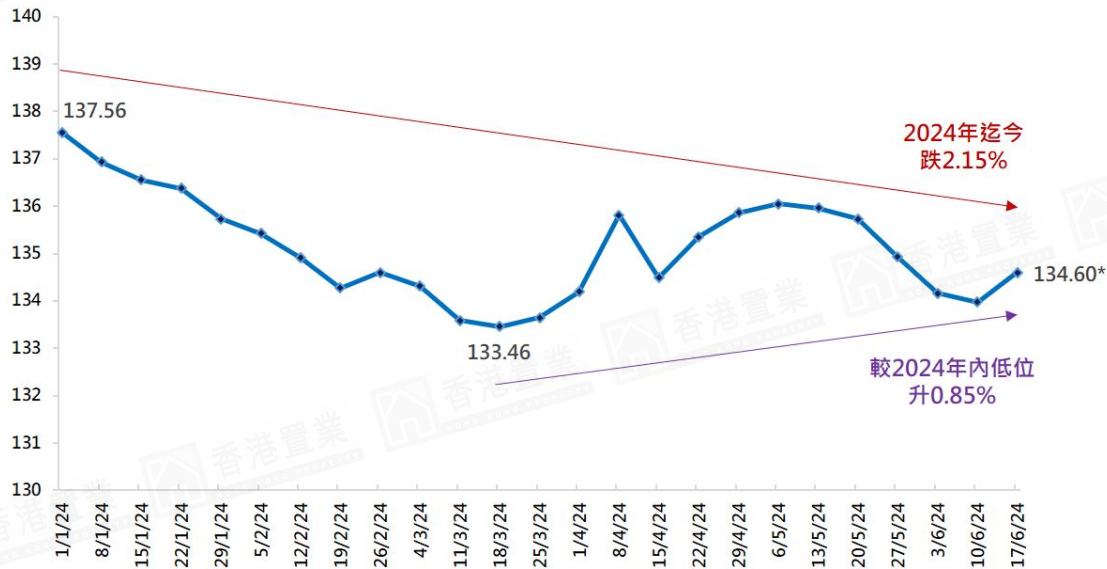
- 二手住宅交投同樣向好。
- 撤辣後2個月^{##}二手住宅錄9,888宗成交，較撤辣前2個月^{**}錄4,920宗，升約101%。



鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此最新土地註冊處註冊個案只可全面反映撤辣後2個月市況。
^{##} 撤辣後2個月二手市況：以4月至5月二手住宅註冊量反映3月至4月的實際市況
^{**} 撤辣前2個月二手市況，以2月至3月二手住宅註冊量反映1月至2月的實際市況

撤辣後樓價止跌回穩

2024年至今「樓價指數」走勢



- 除交投顯著上升外，二手樓價亦止跌回穩。
- 「樓價指數」最新(6月17日)報134.60點，較今年低位回升約0.85%，而本年迄今樓價跌約2.15%。

*2024年6月17日公布

最新樓價指數大致反映兩週前簽署買賣合約的物業樓價。計算成交的過程或會刪減部份特殊的成交個案
 樓價指數乃根據全港143個著名中小型私人屋苑的成交個案，計算加權平均數，而於22年以138個屋苑計算；
 08至21年以100個屋苑計算；08年前則以50個屋苑計算。

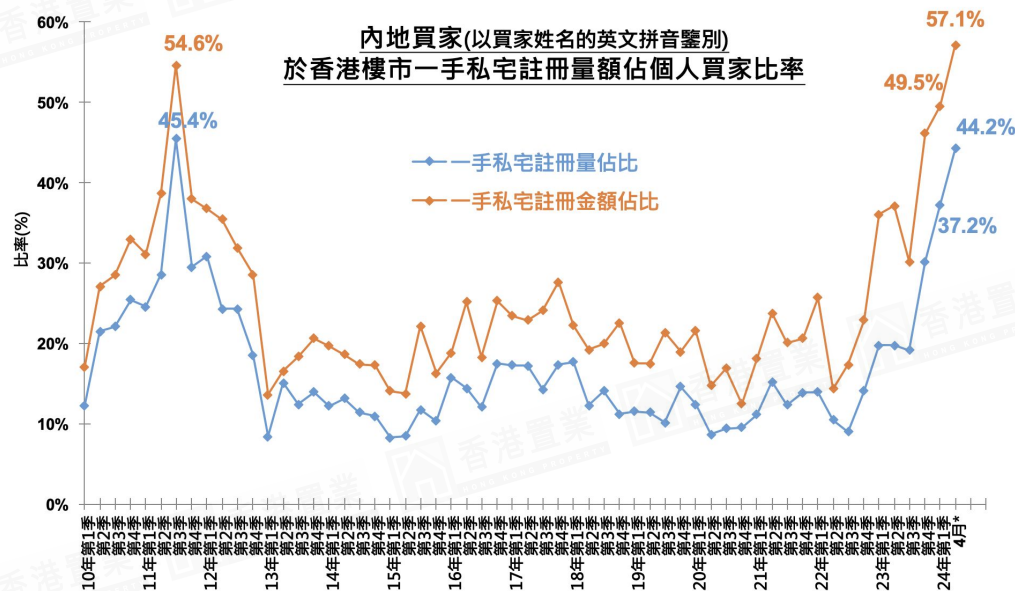
私宅租金上升 料第二季進一步向上



- 「租金走勢圖」4月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約35.94元，連升2個月，並創自2020年1月後的51個月(即逾4年)新高。
- 若以今年首4個月計算，「租金走勢圖」上升約0.34%。
- 展望第二季，隨著租務旺季重臨，有部份內地生提前來港租樓，加上外來專才持續來港，相信第二季租金有力續升。

- 「租金走勢圖」乃根據集團促成全港143個著名中小型私人屋苑的租務個案，計算加權平均數，而於22年以138個屋苑計算；08至21年以100個屋苑計算
*2024年3月尾及4月尾租金屬臨時數字，日後得到更詳盡資料後將作出修訂
-另計算成交的過程或會刪減部份特殊的成交個案

撤辣後內地買家在港購入新盤 佔比急增



備註：

*臨時數字

1) 以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

2) 計算內地買家比率時不計算公司個案，並僅按已知買家姓名個案計算比率

3) 鑒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
以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

- 撤辣後內地買家因無須再繳付買家印花稅及新住宅印花稅，加上「新香港人」積極入市，帶動內地買家佔比上升。
- 今年首季內地買家於一手註冊量佔比攀升至約37.2%的逾12年的季度新高，4月份進一步升至約44.2%。
- 今年首季內地買家於一手註冊金額佔比升至約49.5%，同創逾12年季度新高，4月份更攀升至約57.1%，較11年第三季約54.6%更高。

24年首季

註冊量佔比

37.2%

註冊金額佔比

49.5%

24年4月

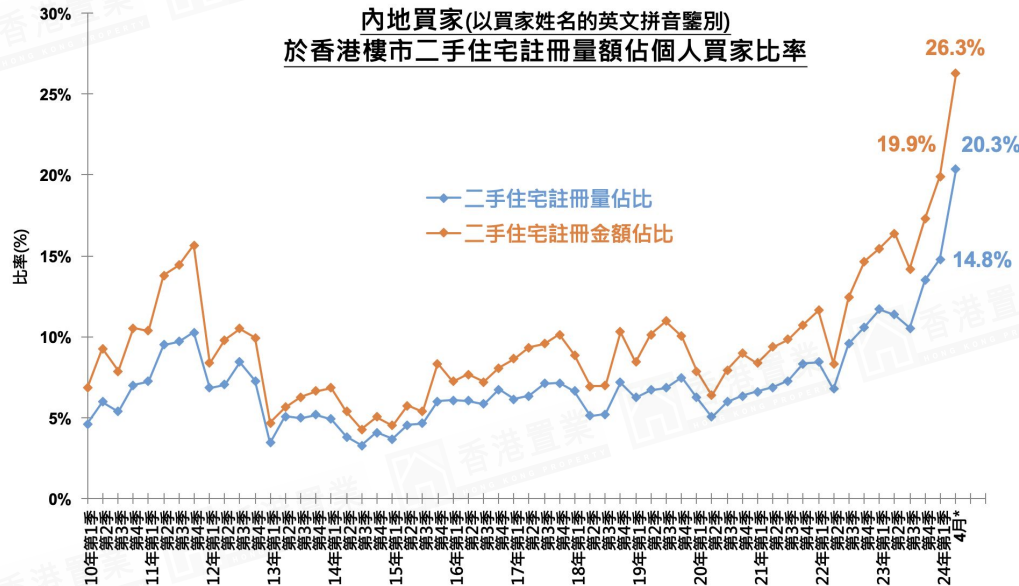
註冊量佔比

44.2%

註冊金額佔比

57.1%

撤辣後內地買家在港同樣積極投入二手樓市



備註：

*臨時數字

1) 以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家

2) 計算內地買家比率時不計算公司個案，並僅按已知買家姓名個案計算比率

3) 二手住宅數字包括公私營房屋

4) 鑒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

以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

- 除一手物業外，不少內地買家亦選購本港二手物業。
- 今年首季內地買家於二手註冊量佔比升至14.8%，金額佔比亦達19.9%，齊創逾14年的季度紀錄新高。
- 4月份二手宗數佔比進一步升至約20.3%，而金額更超越26%。

24年首季

註冊量佔比
14.8%



24年4月

註冊量佔比
20.3%

註冊金額佔比
19.9%



註冊金額佔比
26.3%

四大入市板塊推介

01

內地買家
喜好新盤

02

內地買家喜好
二手地區

03

回報率高
租金升幅大

04

交投急升
屋苑

01

內地買家
喜好新盤

撤辣後內地買家來港置業無須再繳付辣稅，投入本港樓市更趨積極，而內地買家更特別傾向購入一手盤。

撤辣後內地買家一手私宅註冊量比率 *

維港匯 南昌站

88.0%

雲璟 啟德

86.4%

維港1號 啟德

72.9%

星凱·堤岸 火炭

55.7%

BLUE COAST 黃竹坑

53.2%

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑



投資分析

88.0%

撤辣後內地買家一手私宅
註冊量比率*

維港匯 南昌站

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 / 信和置業 / 嘉華國際 / 世茂 / 爪哇集團

會所 泳池 寵物天地

物業座數

14

單位數量

1,437

最早入伙日期

2022/12/13

戶型

開放式-5房

實用面積

256-3,029呎

校網(小學)

40

校區(中學)

深水埗

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該新盤的內地買家佔該新盤已知個人買家的百分比。由於撤辣後有部份一手成交個案趕及於3月份註冊登記，因此上述根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年3月至4月的一手住宅註冊一併計算，當中扣除公司買家個案，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，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



滙環 啟德

滙環 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4,850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。

投資分析

86.4%

撤辣後內地買家一手私宅
註冊量比率*

滙環 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房-4房

實用面積

371-4,850呎

校網(小學)

34

校區(中學)

九龍城

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該新盤的內地買家佔該新盤已知個人買家的百分比。由於撤辣後有部份一手成交個案趕及於3月份註冊登記，因此上述根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年3月至4月的一手住宅註冊一併計算，當中扣除公司買家個案，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，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



投資分析

72.9%

撤辣後內地買家一手私宅
註冊量比率*

維港1號 啟德

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

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該新盤的內地買家佔該新盤已知個人買家的百分比。由於撤辣後有部份一手成交個案趕及於3月份註冊登記，因此上述根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年3月至4月的一手住宅註冊一併計算，當中扣除公司買家個案，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，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



投資分析

55.7%

撤辣後內地買家一手私宅
註冊量比率*

星凱. 堤岸 火炭

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

火炭 | 中洲置業

會所 泳池

物業座數

4

單位數量

1,335

最早入伙日期

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

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該新盤的內地買家佔該新盤已知個人買家的百分比。由於撤辣後有部份一手成交個案趕及於3月份註冊登記，因此上述根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年3月至4月的一手住宅註冊一併計算，當中扣除公司買家個案，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，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



投資分析

53.2%

撤辣後內地買家一手私宅
註冊量比率*

BLUE COAST 黃竹坑

港島南岸 Blue Coast 3B期 位於港島 香葉道11號，發展商為長江實業 / 港鐵。設有2至4房間隔，實用面積為452至1,267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，小學校網在18區，中學校區在南區。

BLUE COAST P000001133

黃竹坑 | 長江實業 / 港鐵

會所 泳池 寵物天地

物業座數

4

單位數量

642

預計關鍵日期

2025/12/31

戶型

2房-4房

實用面積

452-1,267呎

校網(小學)

18

校區(中學)

南區

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該新盤的內地買家佔該新盤已知個人買家的百分比。由於撤辣後有部份一手成交個案趕及於3月份註冊登記，因此上述根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年3月至4月的一手住宅註冊一併計算，當中扣除公司買家個案，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，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計

02

內地買家喜好 二手地區

除一手物業外，亦有不少內地買家選購本港二手住宅物業，尤其鍾情新發展區。

4月份內地買家二手註冊量比率*

啟德

60.7%

九龍站

50.0%

奧運站

50.0%

南昌站

35.3%

中西區

28.6%

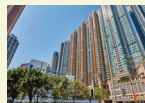
* 以上比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，為臨時數字，根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，按已知買家姓名作分析，以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

區內主要屋苑



龍譽

E000015943



嘉匯

E000015791



天臺

E000015958



嘉匯

E000016915



Oasis Kai Tak

E000016137



尚. 津湓

E000016855

投資分析

60.7%

4月內地買家二手註冊量
比率*

啟德

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，當中最為矚目之一是預計明年可啟用的啟德體育園，除了提供多個世界級場館讓不同國際體育賽事和文娛活動上演外，更配備休閒遊樂體驗。

推薦筍盤



龍譽 2房2廳

1A座 高層 B室
實 539呎 @\$19,481

物業編號：
H200199693

\$1,050萬

立刻查看



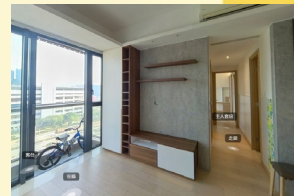
Oasis Kai Tak 1房1廳 (1套房)

5座 中層 E室
實 365呎 @\$21,315

物業編號：
H200091803

\$778萬

立刻查看



嘉匯 3房2廳 (1套房)

8座 中層 F室
實 793呎 @\$19,924

物業編號：
H200192359

\$1,580萬

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，並根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，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。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂



投資分析

50.0%

4月內地買家二手註冊
比率*

九龍站

九龍站一帶擁有完善的社區設施，連同柯士甸站一帶，區內主要屋苑包括擎天半島、君臨天下、凱旋門、漾日居、天璽、Grand Austin等。除此之外，九龍站又有大型商場和商廈，交通設施不但坐擁港鐵東涌綫，還有方便前往機場的機場快綫，更重要的是它毗鄰高鐵站，提供快速便捷的內地交通連接。此外，西九龍文娛藝術區也位於附近，是香港重要的文化新地標。

區內主要屋苑



擎天半島

E12827



凱旋門

E000002058



天璽

E000004402



君臨天下

E000000632



漾日居

E12164



Grand Austin

E000015287

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

推薦筍盤



漾日居 3房1廳 (1套房)

2期 6座 高層 E室
實 945呎 @\$22,751

物業編號：
H201623402

\$2,150萬

立刻查看



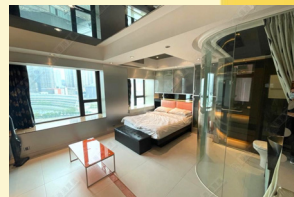
君臨天下 3房1廳(1套房)

3座 高層 B室
實 1,049呎 @\$39,085

物業編號：
H200213004

\$4,100萬

立刻查看



凱旋門 1房1廳

2座 (觀星閣) 低層 B室
實 400呎 @\$28,750

物業編號：
H200019796

\$1,150萬

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，並根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，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。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂



投資分析

50.0%

4月內地買家二手註冊量
比率*

奧運站

奧運站及毗鄰一帶擁有大型商場可供娛樂休閒，生活配套一應俱全！
交通方面，奧運站位處港鐵東涌綫，與九龍站僅一站之隔，即可換乘高
鐵直達內地各城市，可謂四通八達。

區內主要屋苑



維港灣

E11968



浪澄灣

E000004317



君匯港

E000002461



柏景灣

E12424



帝峯. 皇殿

E000007934



帝柏海灣

E12568

推薦筭盤



君匯港 2房2廳

3座 中層 A室

實 482呎 @\$18,465

物業編號：
H200228723

\$890萬

立刻查看



維港灣 3房1廳 (1套房)

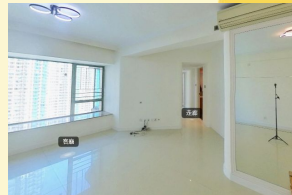
02座 低層 D室

實 647呎 @\$17,002

物業編號：
H200787997

\$1,100萬

立刻查看



帝柏海灣 3房1廳 (1套房)

1座 中層 B室

實 1,003呎 @\$20,439

物業編號：
H200198597

\$2,050萬

立刻查看

內地買家喜好二手地區

回報率高 租金升幅大

交投急升 屋苑

* 臨時數字，比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，並根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，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。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂



投資分析

35.3%

4月內地買家二手註冊量
比率*

南昌站

南昌站坐擁屯馬綫及東涌綫2條港鐵綫，交通相當方便。南昌站上蓋住宅物業為大型屋苑匯璽，基座有大型商場，毗鄰長沙灣海傍一帶的海濱花園供休憩，購物消閒一應俱全。

區內主要屋苑



匯璽

E000015933



港灣豪庭

E12837



維港匯

E000017049

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

推薦筍盤



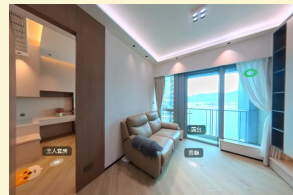
匯璽 1房2廳

2A期 1B座 低層 E室
實 350呎 @\$21,429

物業編號：
H200169183

\$750萬

立刻查看



維港匯 3房 (1套房)

2期 3A座 中層 D室
實 790呎 @\$27,595

物業編號：
H200908691

\$2,180萬

立刻查看



港灣豪庭 2房

二期 07座 中層 E室
實 347呎 @\$16,859

物業編號：
H200898046

\$585萬

立刻查看

* 臨時數字，比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，並根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，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。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂



投資分析

28.6%

4月內地買家二手註冊比率*

中西區

中西區位於香港島西北，北面遠眺維港對岸，大型屋苑泓都為其中的臨海住宅物業。香港金融核心地帶的中環位處中西區內，而香港高等教育學府 - 香港大學亦坐落此區。

區內主要屋苑



泓都

E000002050



縉城峰

E000007840



藝里坊. 2號

E000017106



寶翠園

E12168



藝里坊. 1號

E000016617

推薦筍盤



藝里坊. 1號 1房(1套房)

中層 K室

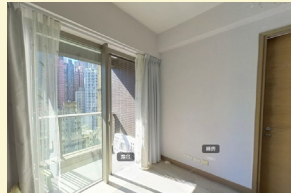
實 286呎 @\$25,874

物業編號:

H100112455

\$740萬

立刻查看



縉城峰 1房2廳

1座 低層F室

實 374呎 @\$25,668

物業編號:

H100045475

\$960萬

立刻查看



泓都 1房2廳

2座 中層F室

實 470呎 @\$20,213

物業編號:

H101672076

\$950萬

立刻查看

內地買家喜好二手地區

回報率高租金升幅大

交投急升屋苑

* 臨時數字，比率是指該地區的內地買家佔該地區已知個人買家的百分比，並根據香港置業資料研究部綜合土地註冊處於24年4月的二手住宅註冊數據(主要反映3月市況)計算，當中扣除公司買家個案，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。上述二手住宅數字包括公私營房屋，而以上資料當獲得更多數據後會作出修訂

03

回報率高 租金升幅大

最新私人住宅細單位租金回報率達3.3厘^{*}，而部份大型屋苑租金回報率更高，當中更於去年暑期租務旺季期間錄較大的租金升幅。隨著今年暑期租務旺季即將重臨，預計這類型屋苑的租金有機會再次跑出！

最新租金回報率23年第三季
按季租金升幅**淘大花園 九龍灣****3.8%****+5.7%****南豐廣場 將軍澳****3.8%****+6.0%****63 Pokfulam 西營盤****3.8%****+9.6%****港灣豪庭 大角咀****3.5%****+5.1%****美孚新邨 美孚****3.7%****+6.0%**



投資分析

3.8% +5.7%

最新租金回報率*

2023年第三季按季
租金升幅

淘大花園 九龍灣

淘大花園 位於九龍 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。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

推薦筭盤



淘大花園 2房2廳

1期 F座 高層 7室
實 375呎 @\$13,307

物業編號：
H201066061

\$499萬

立刻查看



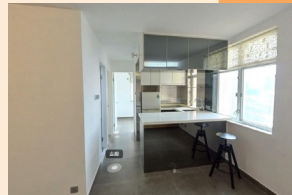
淘大花園 2房2廳

1期 E座 高層 5室
實 390呎 @\$13,538

物業編號：
H200182573

\$528萬

立刻查看



淘大花園 2房2廳

1期 A座 中層 8室
實 375呎 @\$12,800

物業編號：
H201073526

\$480萬

立刻查看



投資分析

3.8% +6.0%

最新租金回報率*

2023年第三季按季
租金升幅

南豐廣場 將軍澳

南豐廣場 位於九龍 培成路8號，發展商為南豐紡織，於1999年6月開始落成，由5座樓宇組成，共有1,614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、休閒區。交通便利，步行至港鐵時間約3分鐘，小學校網在95區，中學校區在西貢。

南豐廣場 E11852

將軍澳 | 南豐紡織

泳池 寵物天地

物業座數

5

單位數量

1,614

最早入伙日期

1999/06/08

戶型

2房-4房

實用面積

375-1,552呎

校網(小學)

95

校區(中學)

西貢

推薦筭盤



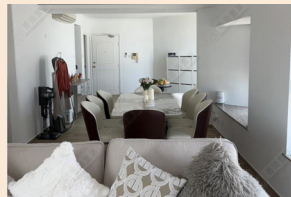
南豐廣場 3房2廳 (1套房)

1座 高層 H室
實 702呎 @\$13,960

物業編號:
H200093337

\$980萬

立刻查看



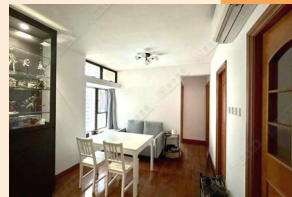
南豐廣場 4房2廳 (1套房)

1座 高層 D室
實 1,405呎 @\$15,872

物業編號:
H200242841

\$2,230萬

立刻查看



南豐廣場 2房2廳

6座 中層 F室
實 375呎 @\$14,667

物業編號:
H200551182

\$550萬

立刻查看



投資分析

3.8% +9.6%

最新租金回報率*

2023年第三季按季
租金升幅

63 Pokfulam 西營盤

63 Pokfulam 位於港島 薄扶林道63號，發展商為九龍建業，於2020年2月開始落成，由2座樓宇組成，共有332個單位。設有開放式至3房間隔，實用面積為209至1,291平方呎，屋苑內設有會所、泳池、美容/保健；交通便利，步行至港鐵時間約6分鐘，小學校網在11區，中學校區在中西區。

63 Pokfulam E000016034

西營盤 | 九龍建業

會所 泳池 寵物天地

物業座數

2

單位數量

332

最早入伙日期

2020/02/06

戶型

開放式-3房

實用面積

209-1,291呎

校網(小學)

11

校區(中學)

中西區

推薦筭盤



63 Pokfulam 開放式

1座 低層 E室

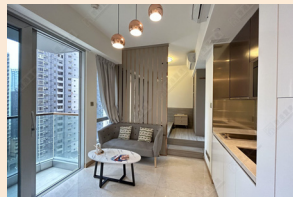
實 209呎 @ \$22,967

物業編號:

H100113777

\$480萬

立刻查看



63 Pokfulam 開放式

2座 低層 A室

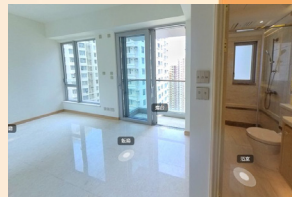
實 276呎 @ \$28,261

物業編號:

H100127319

\$780萬

立刻查看



63 Pokfulam 開放式

1座 低層 G室

實 258呎 @ \$26,357

物業編號:

H100195398

\$680萬

立刻查看



投資分析

3.5% +5.1%

最新租金回報率*

2023年第三季按季
租金升幅

港灣豪庭 大角咀

港灣豪庭 位於九龍 福利街8號，發展商為恒基兆業 / 香港小輪，於2002年12月開始落成，屋苑分為2期，由10座樓宇組成，共有3,520個單位。設有2至3房間隔，實用面積為320至608平方呎；屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、美容/保健、休閒區、基座商場；交通便利，步行至港鐵時間約8分鐘，小學校網在32區，中學校區在油尖旺。

港灣豪庭 E12837

大角咀 | 恒基兆業 / 香港小輪

會所 泳池 寵物天地

物業座數

10

單位數量

3,520

最早入伙日期

2002/12/07

戶型

2房-3房

實用面積

320-608呎

校網(小學)

32

校區(中學)

油尖旺

推薦筭盤



港灣豪庭 3房2廳

一期 4座 高層 C室
實 476呎 @\$16,807

物業編號：
H200913079

\$800萬

立刻查看



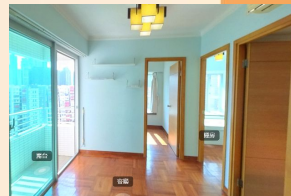
港灣豪庭 1房

二期 09座 高層 H室
實 369呎 @\$17,615

物業編號：
H200193777

\$650萬

立刻查看



港灣豪庭 2房1廳

二期 10座 低層 D室
實 347呎 @\$15,562

物業編號：
H200161822

\$540萬

立刻查看



投資分析

3.7% +6.0%

最新租金回報率*

2023年第三季按季
租金升幅

美孚新邨 美孚

美孚新邨 位於九龍 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

推薦筭盤



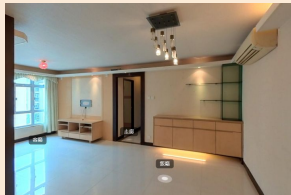
美孚新邨 2房1廳

五期 蘭秀街011號 高層 D室
實 556呎 @\$10,755

物業編號：
H205115725

\$598萬

立刻查看



美孚新邨 3房2廳

三期 百老匯街068號 高層 B室
實 863呎 @\$11,008

物業編號：
H200119353

\$950萬

立刻查看



美孚新邨 4房 (1套房)

八期 百老匯街104號 低層 A室
實 1,327呎 @\$11,153

物業編號：
H200170632

\$1,480萬

立刻查看

04

交投急升 屋苑

撤辣後樓市氣氛好轉，一手交投顯著上升，同時亦帶動二手住宅註冊量上升，部份屋苑於撤辣後更大幅上升！

撤辣後
二手住宅註冊量升幅 *

撤辣後
平均每宗二手註冊金額 #

珀麗灣 馬灣

+187.5%

約622萬元

日出康城 康城

+104.8%

約812萬元

海怡半島 鴨脷洲

+82.8%

約909萬元

麗港城 藍田

+77.4%

約665萬元

新都城 將軍澳

+66.7%

約586萬元

* 為撤辣後2個月較撤辣前2個月的二手住宅註冊量升幅，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，因此撤辣後以今年4月至5月的二手註冊量反映，而撤辣前則以今年2月至3月的註冊量反映

以今年4月至5月的二手註冊個案計算

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部



投資分析

+187.5% 約**622萬元**

撤辣後
二手住宅註冊量升幅*

撤辣後
平均每宗二手註冊金額

珀麗灣 馬灣

珀麗灣 位於新界 珀麗路8號，發展商為新鴻基，於2002年8月開始落成，屋苑分為5期，由31座樓宇組成，共有5,292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、休閒區，小學校網在62區，中學校區在荃灣。

珀麗灣 E000000393

馬灣 | 新鴻基

會所

泳池

寵物天地

物業座數

31

單位數量

5,292

最早入伙日期

2002/08/07

戶型

開放式-4房

實用面積

339-1,583呎

校網(小學)

62

校區(中學)

荃灣

推薦筍盤



珀麗灣 2房2廳

3期 20座 中層 C室
實 566呎 @\$9,682

物業編號:
H300235253

\$548萬

立刻查看



珀麗灣 4房2廳 (1套房)

3期 25座 高層 D室
實 1,062呎 @\$15,537

物業編號:
M350016658

\$1,650萬

立刻查看



珀麗灣 1房2廳

1期 17座 低層 I室
實 372呎 @\$11,237

物業編號:
H302437081

\$418萬

立刻查看

* 為撤辣後2個月較撤辣前2個月的二手住宅註冊量升幅，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，因此撤辣後以今年4月至5月的二手註冊量反映，而撤辣前則以今年2月至3月的註冊量反映

以今年4月至5月的二手註冊個案計算

資料來源:土地註冊處及香港置業資料研究部

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6月21日



投資分析

+104.8% 約**812萬元**

撤辣後
二手住宅註冊量升幅*

撤辣後
平均每宗二手註冊金額

日出康城 康城

日出康城 位於九龍 康城路1號，於2008年12月開始落成，住宅物業分為13期發展，首12期(未計及12C期)由83座樓宇組成，共有22,483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2分鐘，小學校網在95區，中學校區在西貢。

日出康城 E000004419

康城

會所

泳池

寵物天地

物業座數

83

單位數量

22,483

最早入伙日期

2008/12/09

戶型

開放式-5房

實用面積

277-3,906呎

校網(小學)

95

校區(中學)

西貢

推薦筍盤



日出康城2房

晉海II 3A座 中層 A室
實541呎 @\$14,418

物業編號：
H200199000

\$780萬

立刻查看



日出康城3房

Grand Marini 2B座 低層 D室
實652呎 @\$13,497

物業編號：
H200213031

\$880萬

立刻查看



日出康城3房(1套房)

Grand Montara 1B座 中層 E室
實715呎 @\$15,916

物業編號：
H200194322

\$1,138萬

立刻查看

* 為撤辣後2個月較撤辣前2個月的二手住宅註冊量升幅，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，因此撤辣後以今年4月至5月的二手註冊量反映，而撤辣前則以今年2月至3月的註冊量反映

以今年4月至5月的二手註冊個案計算

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



投資分析

+82.8%

撤辣後
二手住宅註冊量升幅*

約909萬元

撤辣後
平均每宗二手註冊金額

海怡半島 鴨脷洲

海怡半島 位於港島 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、餐飲設施及基座商場等；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

推薦筭盤



海怡半島 2房2廳

4期(御庭園) 27座 高層 A室

實 519呎 @\$16,378

物業編號:
H100241918

\$850萬

立刻查看



海怡半島 3房2廳(1套房)

2期 16座 低層 E室

實 864呎 @\$18,507

物業編號:
H100242847

\$1,599萬

立刻查看



海怡半島 3房2廳(1套房)

4期(御庭園) 28座 低層 E室

實 760呎 @\$16,053

物業編號:
H100508368

\$1,220萬

立刻查看



投資分析

+77.4%

撤辣後
二手住宅註冊量升幅*

約665萬元

撤辣後
平均每宗二手註冊金額

麗港城 藍田

麗港城 位於九龍 麗港街2號，發展商為長江實業，於1990年12月開始落成，屋苑分為4期，由38座樓宇組成，共有8,072個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施及基座商場等；交通便利，步行至港鐵時間約4分鐘，小學校網在48區，中學校區在觀塘。

麗港城 E00053

藍田 | 長江實業

會所

泳池

物業座數

38

單位數量

8,072

最早入伙日期

1990/12/21

戶型

2房-3房

實用面積

517-1,269呎*

校網(小學)

48

校區(中學)

觀塘

推薦筍盤



麗港城 2房2廳

1期 16座 低層 B室
實 517呎 @\$11,315

物業編號：
H200785992

\$585萬

立刻查看



麗港城 3房2廳

2期 31座 中層 A室
實 748呎 @\$11,765

物業編號：
H200770107

\$880萬

立刻查看



麗港城 3房2廳 (1套房)

1期 06座 中層 A室
實 748呎 @\$11,631

物業編號：
H200774808

\$870萬

立刻查看

* 為撤辣後2個月較撤辣前2個月的二手住宅註冊量升幅，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，因此撤辣後以今年4月至5月的二手註冊量反映，而撤辣前則以今年2月至3月的註冊量反映

以今年4月至5月的二手註冊個案計算

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

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

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月21日



投資分析

+66.7%

撤辣後
二手住宅註冊量升幅*

約586萬元

撤辣後
平均每宗二手註冊金額

新都城 將軍澳

新都城 位於九龍 運亨路1號，發展商為恒基兆業，於1996年12月開始落成，屋苑分為3期，由21座樓宇組成，共有6,768個單位。屋苑內設有會所、泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施及基座商場等；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。

新都城 E00142

將軍澳 | 恒基兆業

會所

泳池

寵物天地

物業座數

21

單位數量

6,768

最早入伙日期

1996/12/23

戶型

2房-3房

實用面積

363-735呎

校網(小學)

95

校區(中學)

西貢

推薦筭盤



新都城 2房

二期 07座 高層 D室
實 441呎 @\$15,420

物業編號：
H200552506

\$680萬

立刻查看



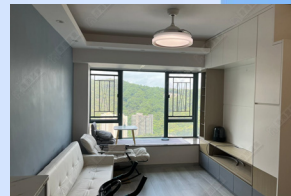
新都城 3房2廳(1套房)

一期 05座 中層 H室
實 614呎 @\$14,495

物業編號：
H200207229

\$928萬

立刻查看



新都城 3房(1套房)

二期 05座 高層 B室
實 644呎 @\$14,720

物業編號：
H200230890

\$948萬

立刻查看

* 為撤辣後2個月較撤辣前2個月的二手住宅註冊量升幅，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，因此撤辣後以今年4月至5月的二手註冊量反映，而撤辣前則以今年2月至3月的註冊量反映

以今年4月至5月的二手註冊個案計算

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



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