



港府取消购房限制过百日 楼市新形势  
详尽数据分析 掌握入市时机

## 免责声明

在本文件内所载的资料及素材（“该等素材”）属一般性质及只供内部传阅及参考。在筹备该等素材时，虽已作出合理谨慎措施，但美联物业不会就该等素材之完整性、准确性、及时性及可靠性，或该等素材适合某特定用途，作出任何形式的陈述或保证（不论是明示或隐含的）。“美联物业”指美联物业代理有限公司、其控股公司和附属公司和任何其他与美联物业代理有限公司属同一集团的公司及上述公司的董事、人员及雇员。

该等素材基于该等素材首次发布之日可知之资讯来源及以“现状”为依据，未必能够反映其最新发展。美联物业未有核实上述的资讯来源。该等素材可能会在没有事先通知的情况下被更改，而美联物业并未有任何责任更新或修改该等素材。该等素材可能含有由第三方所提供的资料或素材，涵载上述的资料或素材不应被理解为美联物业对其核准或认可，或美联物业与上述第三方有任何关联。

美联物业在法律容许的最大限度下，声明免除任何由 (i) 该等素材；(ii) 使用或不当使用或倚赖该等素材或其任何部分；(iii) 该等素材内的任何错误、遗漏或错误陈述；及/或 (iv) 任何人因使用或错误使用或倚赖该等素材或其任何部分而作出的行为或不作为所引致，或与其有关连的任何损失或损害的任何及所有责任（不论是在侵权法、合同法或其他法规下的责任）。美联物业并不接受或承担任何上述事项所引致的损失或损害而招致的责任。

该等素材并非亦不应被视为美联物业的意见或见解。该等素材并非拟作提供或取代任何专业或投资意见，亦不应被视为任何专业或投资意见。在作出任何交易决定前，请核实该等素材之准确性，及寻求适当之专业意见。任何使用或倚赖该等素材须自负风险。美联物业并非提供任何金融或投资意见，及该等素材亦不可被视为推介、邀约或游说出售或购买任何产品、证券、投资、物业及/或服务。

如未有取得美联物业的书面事先同意，该等素材或其任何部分不可以任何形式或方式被复制、派发或转交予任何人。

藉着阅览该等素材，你已无条件同意本免责声明的条款及条件。

## 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 Midland Realty as to the completeness, accuracy, timeliness or reliability of the Materials or that the Materials are fit for a particular purpose. Midland Realty shall mean Midland Realty International Limited, its holding and subsidiary companies, other companies within the same group of companies as Midland Realty International Limited 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. Midland Realty has not verified such sources. The Materials are subject to change without prior notice and Midland Realty 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 Midland Realty or any affiliation between Midland Realty and any such third parties.

Midland Realty 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. Midland Realty 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 Midland Realty. 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. Midland Realty 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.

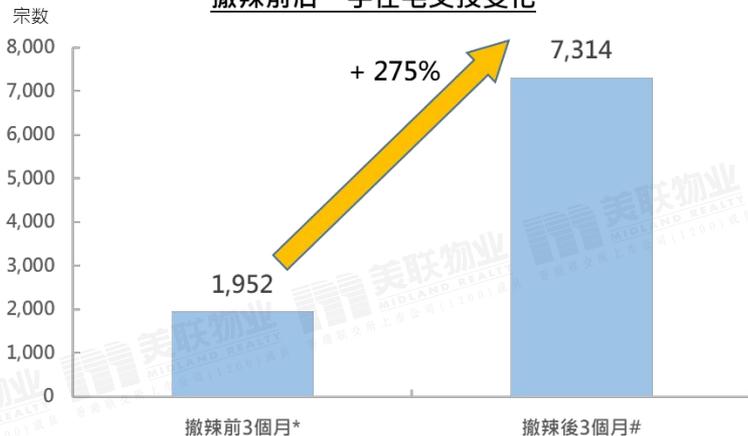
The Materials shall not be reproduced, distributed or transmitted to any person, in whole or in part, or in any form or manner, without the express prior written consent of Midland Realty.

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

# 撤辣后一二手交投急升

- 撤辣后发展商积极销售货尾，同时亦以低市价推售全新盘，带动一手交投急升。
- 撤辣后3个月#一手成交量超过7,300宗，较撤辣前3个月\*大幅急升逾2.7倍。

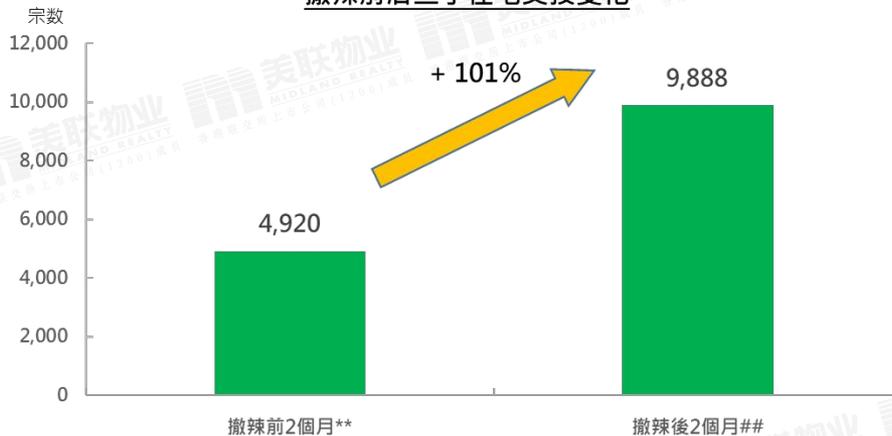
撤辣前后一手住宅交投变化



资料综合<<一手住宅物业销售资讯网>>及市场消息制作，更新日期：2024年6月3日  
 # 撤辣后3个月一手成交量；以2024年2月28日至5月26日计算  
 \* 撤辣前3个月一手成交量；以2023年12月1日至2024年2月27日计算  
若未来上述售出单位抵订，会扣除有关成交，故此数据将来可能因此作修订，  
 最终以发展商公布资料为准

- 二手住宅交投同样向好。
- 撤辣后2个月## 二手住宅录9,888成交，较撤辣前2个月\*\*录4,920宗，升约101%。

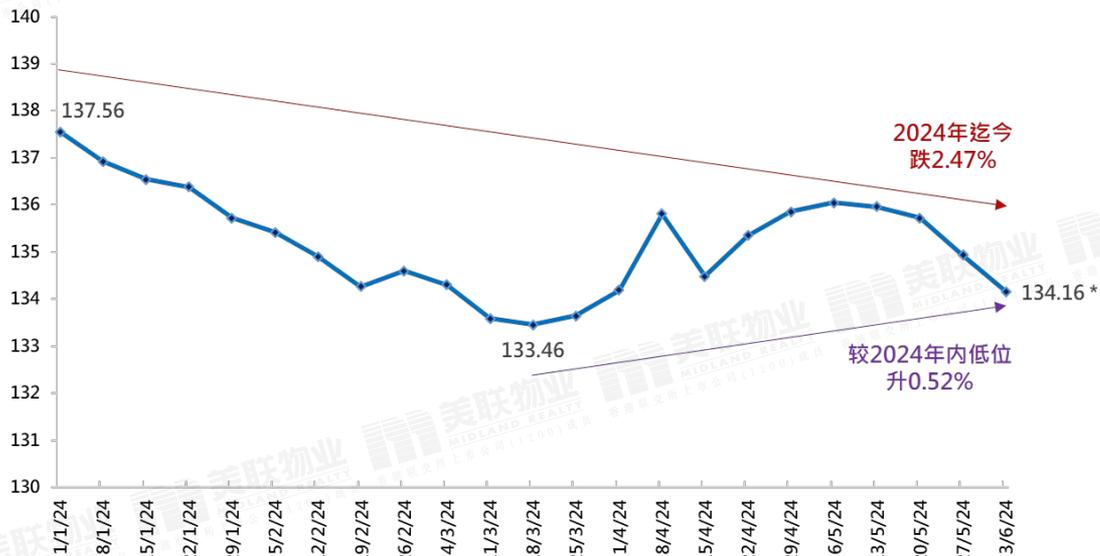
撤辣前后二手住宅交投变化



鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时，因此最新土地注册处注册个案只可全面反映撤辣后2个月市况。  
 ## 撤辣后2个月二手市况；以4月至5月二手住宅注册量反映3月至4月的实际市况  
 \*\* 撤辣前2个月二手市况，以2月至3月二手住宅注册量反映1月至2月的实际市况

# 撤辣后楼价止跌回稳

2024年至今「美联楼价指数」走势



- 除交投显著上升外，二手楼价亦止跌回稳。
- 「美联楼价指数」最新(6月3日)报134.16点，较今年低位回升约0.52%，而本年迄今楼价跌约2.47%。

\* 2024年6月3日公布

最新美联楼价指数大致反映两周前签署买卖合约的物业楼价。计算成交的过程或会删减部份特殊的成交个案  
 美联楼价指数乃根据全港143个著名中小型私人屋苑的成交个案，计算加权平均数，而于22年以138个屋苑计算；  
 08至21年以100个屋苑计算；08年前则以50个屋苑计算。

# 私宅租金上升 料第二季进一步向上

美联「租金走势图」(以实用面积计算的平均呎租)



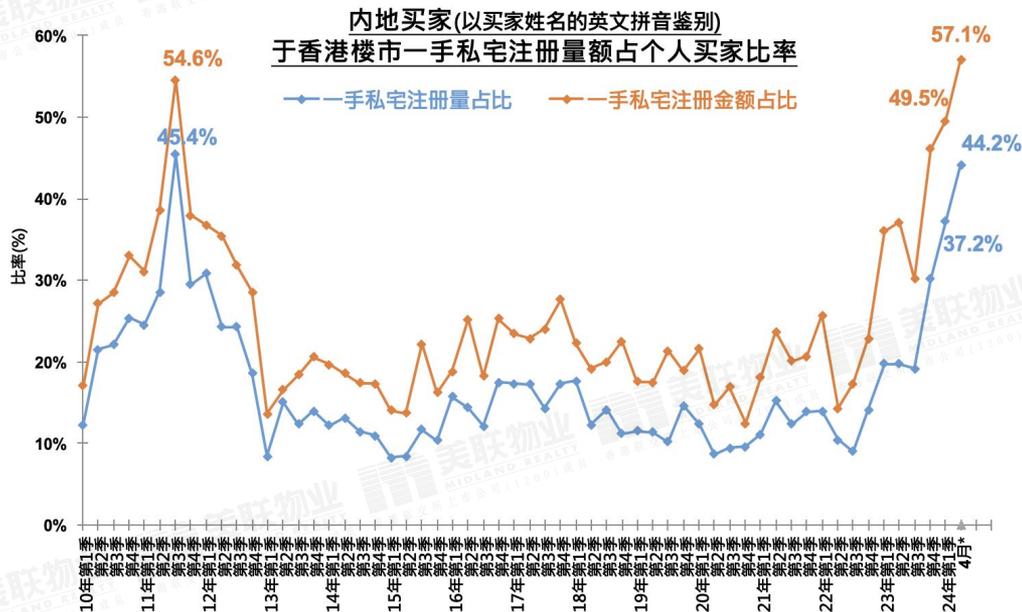
- 美联「租金走势图」4月份以实用面积计算的私人住宅平均呎租报约35.94元，连升2个月，并创自2020年1月后的51个月(即逾4年)新高。
- 若以今年首4个月计算，美联「租金走势图」上升约0.34%。
- 展望第二季，随着租务旺季重临，有部份内地生提前来港租楼，加上外来专才持续来港，相信第二季租金有力续升。

-美联「租金走势图」乃根据美联物业促成全港143个著名中小型私人屋苑的租务个案，计算加权平均数，而于22年以138个屋苑计算；08至21年以100个屋苑计算

\*2024年3月尾及4月尾租金属临时数字，日后得到更详尽资料后将作出修订

-另计算成交的过程或会删减部份特殊的成交个案

# 撤辣后内地买家在港购入新盘 占比急增



备注:

\*临时数字

1) 以买家姓名的英文拼音鉴别是否内地买家

2) 计算内地买家比率时不计算公司个案, 并按已知买家姓名个案计算比率

3) 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时, 每月注册个案一般主要反映前一个月市况

以上资料当获得更多数据后会作出修订

- 撤辣后内地买家因无须再缴付买家印花税及新住宅印花税, 加上「新香港人」积极入市, 带动内地买家占比上升。
- 今年首季内地买家于一手注册量占比攀升至约37.2%的逾12年季度新高, 4月份进一步升至约44.2%。
- 今年首季内地买家于一手注册金额占比升至约49.5%, 同创逾12年季度新高, 4月份更攀升至约57.1%, 较11年第三季约54.6%更高。

24年首季

注册量占比  
37.2%

注册金额占比  
49.5%

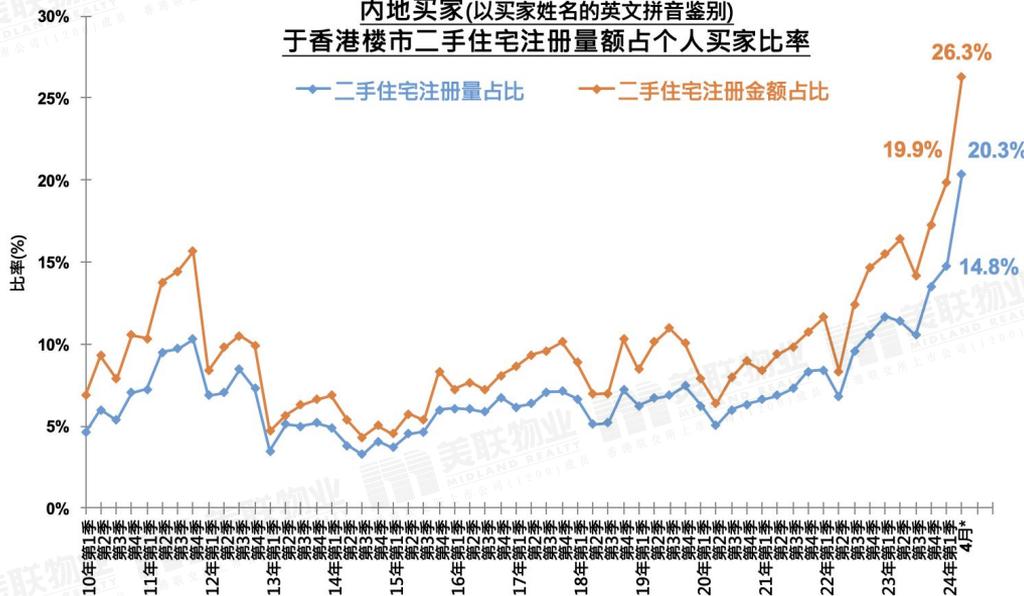
24年4月

注册量占比  
44.2%

注册金额占比  
57.1%

# 撤辣后内地买家在港同样积极投入二手楼市

内地买家(以买家姓名的英文拼音鉴别)  
于香港楼市二手住宅注册量占个人买家比率



- 除一手物业外，不少内地买家亦选购本港二手物业。
- 今年首季内地买家于二手注册量占比升至14.8%，金额占比亦达19.9%，齐创逾14年的季度纪录新高。
- 4月份二手宗数占比进一步升至约20.3%，而金额更超越26%。

24年首季

注册量占比  
**14.8%**

注册金额占比  
**19.9%**

24年4月

注册量占比  
**20.3%**

注册金额占比  
**26.3%**

备注：

\*临时数字

- 以买家姓名的英文拼音鉴别是否内地买家
  - 计算内地买家比率时不计算公司个案，并按已知买家姓名个案计算比率
  - 二手住宅数字包括公私租赁房屋
  - 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况
- 以上资料当获得更多数据后会作出修订

## 四大入市板块推介

**01**

内地买家  
喜好新盘

**02**

内地买家喜好  
二手地区

**03**

回报率高  
租金升幅大

**04**

交投急升  
屋苑

01

内地买家  
喜好新盘

撤辣后内地买家来港置业无须再缴付辣税，投入本港楼市更趋积极，而内地买家更特别倾向购入一手盘。

撤辣后内地买家一手私宅注册量比率\*

维港汇 南昌站

88.0%



滙璟 启德

86.4%



维港1号 启德

72.9%



星凯. 堤岸 火炭

55.7%



BLUE COAST 黄竹坑

53.2%





### 投资分析

# 88.0%

撇辣后内地买家一手私宅  
注册量比率\*

## 维港汇 南昌站

维港汇 位于九龙荔盈街6号, 发展商为会德丰/ 信和/ 嘉华/ 世茂/ 爪哇集团, 于2022年12月开始落成, 屋苑分为3期, 由14座楼宇组成, 共有1,437 个单位。设有开放式至5房间隔, 实用面积为256至3,029平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健; 交通便利, 步行至港铁 时间约7分钟, 小学校网在40区, 中学校区在深水埗。

## 维港汇 E000017049

南昌站 | 会德丰 / 信和置业 / 嘉华国际 / 世茂 / 爪哇集团

会所 泳池 宠物天地

✱ 7分钟 - 南昌站 4 10分钟 - 深水埗公共图书馆

物业座数 14 单位数量 1,437 最早入伙日期 2022/12/13

户型 开放式-5房 实用面积 256-3,029呎

校网(小学) 40 校区(中学) 深水埗

### 推荐笋盘



**维港汇1期 1房**  
3B座 低层 C室  
实 299呎 @\$28,428  
物业编号:  
M200557669

**\$850万**

立刻查看



**维港汇2期 2房**  
5座 中层 C室  
实 448呎 @\$26,518  
物业编号:  
M200557854

**\$1,188万**

立刻查看



**维港汇2期 3房(1套房)**  
6座 低层 A室  
实 794呎 @\$26,448  
物业编号:  
M201437500

**\$2,100万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



投资分析

86.4%

撤辣后内地买家一手私宅  
注册量比率\*

## 灃璟 启德

灃璟 位于九龙富里2号, 发展商为华润置地 / 保利置业, 由10座楼宇组成, 共有582个单位。设有1房至4房间隔, 实用面积为371至4,850平方呎; 屋苑内设有会所、泳池、烧烤区; 小学校网在34区, 中学校区在九龙城。

灃璟 E000019050

启德 | 华润置地 / 保利置业

会所 泳池

物业座数

10

单位数量

582

预计关键日期

2024/12/31

户型

1房-4房

实用面积

371-4,850呎

校网(小学)

34

校区(中学)

九龍城

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看



投资分析

72.9%

撤辣后内地买家一手私宅  
注册量比率\*

## 维港1号 启德

维港1号 位于九龙承丰道21号, 发展商为中国海外, 于2022年7月开始落成, 由5座楼宇组成, 共有1,059个单位。设有1至4房间隔, 实用面积为329至1,793平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、运动设施、美容/保健, 小学校网在34区, 中学校区在九龙城。

### 维港1号 E00017071

启德 | 中国海外

会所 泳池 宠物天地

10分钟 - 启德空中花园

物业座数

5

单位数量

1,059

最早入伙日期

2022/07/29

户型

1房-4房

实用面积

329-1,793呎

校网(小学)

34

校区(中学)

九龙城

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看



投资分析

55.7%

撤辣后内地买家一手私宅  
注册量比率\*

## 星凱. 堤岸 火炭

星凱. 堤岸 位于新界坳背湾街1号, 发展商为中洲置业, 于2023年1月开始落成, 由4座楼宇组成, 共有1,335个单位。设有开放式至4房间隔, 实用面积为228至2,001平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健、休闲区; 交通便利, 步行至港铁时间约2分钟, 小学校网在91区, 中学校区在沙田。

## 星凱. 堤岸 E00017152

火炭 | 中洲置业

会所 泳池

✳ 2分钟 - 火炭站

🕒 5分钟 - 御龙山商场

🕒 4分钟 - 火炭室外停车场

物业座数

4

单位数量

1,335

最早入伙日期

2023/01/10

户型

开放式-4房

实用面积

228-2,001呎

校网(小学)

91

校区(中学)

沙田

### 推荐笋盘



#### 星凱. 堤岸 1房

2座 低层 E室  
实 385呎 @\$20,779

物业编号:  
M301563250

**\$800万**

立刻查看



#### 星凱. 堤岸 2房

5座 低层 J室  
实 552呎 @\$18,080

物业编号:  
M351773640

**\$998万**

立刻查看



#### 星凱. 堤岸 2房

3座 低层 B室  
实 512呎 @\$16,367

物业编号:  
M301563444

**\$838万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



投资分析

53.2%

撤辣后内地买家一手私宅注册量比率\*

## BLUE COAST 黄竹坑

港岛南岸 Blue Coast 3B期 位于港岛 香叶道11号, 发展商为长江实业 / 港铁。设有2至4房间隔, 实用面积为452至1,267平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健、休闲区, 小学校网在18区, 中学校区在南区。

### BLUE COAST P000001133

黄竹坑 | 长江实业 / 港铁

会所 泳池 宠物天地

物业座数

4

户型

2房-4房

校网(小学)

18

单位数量

642

实用面积

452-1,267呎

校区(中学)

南区

预计关键日期

2025/12/31

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

立刻查看

# 02

## 内地买家喜好 二手地区

除一手物业外，亦有不少内地买家选购本港二手住宅物业，尤其钟情新发展区。

4月份内地买家二手注册量比率\*

启德

60.7%

九龙站

50.0%

奥运站

50.0%

南昌站

35.3%

白石角

30.0%

\* 以上比率是指该地区的内地买家占该地区已知个人买家的百分比，为临时数字，根据美联物业研究中心综合土地注册处于24年4月的二手住宅注册数据(主要反映3月市况)计算，当中扣除公司买家个案，按已知买家姓名作分析，以买家姓名的英文拼音鉴别是否内地买家。上述二手住宅数字包括公私营房屋，而以上资料当获得更多数据后会作出修订



投资分析

**60.7%**

4月内地买家二手注册量  
比率\*

## 啟德

啟德共有12,637个住宅单位, 单位数量于130区排行55位。区内主要屋苑包括龙誉、嘉汇、天寰、嘉峰汇、Oasis Kai Tak、尚· 瑋滙等。

区内过去12个月成交宗数录195宗#, 过去30日成交的平均实用呎价\$19,096/呎#。

## 区内主要屋苑



龙誉

E000015943



天寰

E000015958



Oasis Kai Tak

E000016137



嘉汇

E000015791



嘉峰汇

E000016915



尚· 瑋滙

E000016855

## 推荐笋盘



龙誉 开放式

1B座 中层 C室  
实 228呎 @\$18,860

物业编号:  
M250822159

**\$430万**

立刻查看



嘉汇 2房2厅

9座 低层 B室  
实 447呎 @\$17,450

物业编号:  
M201243183

**\$780万**

立刻查看



尚· 瑋滙 3房1厅(1套房)

1座 中层 E室  
实 657呎 @\$22,801

物业编号:  
M251785457

**\$1,498万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



投资分析

**50.0%**

4月内地买家二手注册比率\*

## 九龙站

九龙站(连同柯士甸站一带)共有8,422个住宅单位, 单位数量于130区排行69位。区内主要屋苑包括擎天半岛、君临天下、凯旋门、漾日居、天玺、Grand Austin等。区内过去12个月成交宗数录173宗#, 过去30日成交的平均实用呎价\$26,690/呎#。

## 区内主要屋苑



**擎天半岛**

E12827



**君临天下**

E000000632



**凯旋门**

E000002058



**漾日居**

E12164



**天玺**

E000004402



**Grand Austin**

E000015287

## 推荐笋盘



**Grand Austin 2房(1套房)**

3座 - T3A 低层 C室  
实 652呎 @\$21,288

物业编号:  
M200872323

**\$1,388万**

立刻查看



**擎天半岛 3房2厅(1套房)**

1期 3座 高层 H室  
实 755呎 @\$25,828

物业编号:  
M200104104

**\$1,950万**

立刻查看



**漾日居 2房2厅(1套房)**

2期 5座 低层 C室  
实 930呎 @\$21,505

物业编号:  
M200117040

**\$2,000万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



投资分析

50.0%

4月内地买家二手注册量  
比率\*

## 奥运站

奥运站共有16,876个住宅单位, 单位数量于130区排行45位。区内主要屋苑包括维港湾、浪澄湾、君汇港、柏景湾、帝峰、皇殿、帝柏海湾等。区内过去12个月成交宗数录380宗#, 过去30日成交的平均实用呎价\$20,237/呎#。

## 区内主要屋苑



维港湾

E11968



君汇港

E000002461



帝峰, 皇殿

E000007934



浪澄湾

E000004317



柏景湾

E12424



帝柏海湾

E12568

## 推荐笋盘



君汇港 2房2厅

3座 中层 B室  
实 474呎 @\$17,932

物业编号:  
M251744250

**\$850万**

立刻查看



维港湾 3房2厅(1套房)

09座 高层 D室  
实 716呎 @\$23,743

物业编号:  
M203015637

**\$1,700万**

立刻查看



帝柏海湾 6房2厅 (2套房)

1座 高层 G室  
实 1,098呎 @\$29,144

物业编号:  
M200285288

**\$3,200万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

# 35.3%

4月内地买家二手注册量  
比率\*

## 南昌站

南昌站共有13,601个住宅单位, 单位数量于130区排行50位。区内主要屋苑包括汇玺、维港汇、港湾豪庭等。区内过去12个月成交宗数录330宗#, 过去30日成交的平均实用呎价\$19,944/呎#。

## 区内主要屋苑



### 汇玺

E000015933



### 港湾豪庭

E12837



### 维港汇

E000017049

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

## 推荐笋盘



### 汇玺 开放式

3期(汇玺II) 5B座 低层 E室  
实 270呎 @\$18,519

物业编号:  
M200676279

**\$500万**

立刻查看



### 维港汇 1房

2期 3B座 低层 D室  
实 315呎 @\$22,857

物业编号:  
M201437330

**\$720万**

立刻查看



### 港湾豪庭 3房2厅

二期 08座 高层 C室  
实 511呎 @\$18,004

物业编号:  
M251724997

**\$920万**

立刻查看



投资分析

**30.0%**

4月内地买家二手注册  
比率\*

## 白石角

白石角共有8,206个住宅单位, 单位数量于130区排行71位。区内主要屋苑包括云汇、嘉熙、天赋海湾、海日湾、逸珑湾、朗涛等。区内过去12个月成交宗数录173宗#, 过去30日成交的平均实用呎价\$13,108/呎#。

## 区内主要屋苑



云汇

E000016471



嘉熙

E000016447



天赋海湾

E000013059



海日湾

E000016528



逸珑湾

E000015266/  
E000015291



朗涛

E000016662

## 推荐笋盘



天赋海湾 3房1厅(1套房)

濠玥 15座 高层 D室  
实 1,053呎 @\$11,966

物业编号:  
M300354616

**\$1,260万**

立刻查看



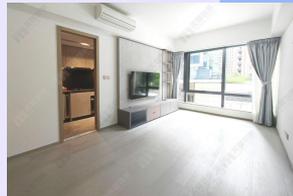
云汇 3房

1期 6座 中层 B2室  
实 646呎 @\$14,211

物业编号:  
M351782155

**\$918万**

立刻查看



朗涛 2房(1套房)

8A座 低层 D室  
实 766呎 @\$13,420

物业编号:  
M351723632

**\$1,028万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

# 03

## 回报率高 租金升幅大

最新私人住宅细单位租金回报率达3.3厘<sup>\*</sup>，而部份大型屋苑租金回报率更高，当中更于去年暑期租务旺季期间录较大的租金升幅。随着今年暑期租务旺季即将重临，预计这类型屋苑的租金有机会再次跑出！

最新租金回报率  
23年第三季  
按季租金升幅

大埔中心 大埔

4.0%

+7.7%

沙田第一城 沙田

3.8%

+5.8%

63 Pokfulam 西营盘

3.8%

+9.6%

迭茵庭 屯门

3.7%

+8.4%

美孚新邨 美孚

3.7%

+6.0%



### 投资分析

**4.0% +7.7%**

最新租金回报率# 2023年第三季按季租金升幅

## 大埔中心 大埔

大埔中心 位于新界 安邦路9号, 发展商为新鸿基, 于1985年5月开始落成, 屋苑分为6期, 由22座楼宇组成, 共有4,080个单位。设有1至3房间隔, 屋苑内设有泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、基座商场; 交通便利, 步行至港铁时间约13分钟, 小学校网在84区, 中学校区在大埔。

## 大埔中心 E00072

大埔 | 新鸿基

泳池 宠物天地

🔒 1分钟 - 大埔超级城 📍 1分钟 - 安邦路室外停车场

🏃 2分钟 - 东昌街体育馆

物业座数 **22** 单位数量 **4,080** 最早入伙日期 **1985/05/07**

户型 **1房-3房** 实用面积 **299-532呎**

校网(小学) **84** 校区(中学) **大埔**

### 推荐笋盘



**大埔中心 1房1厅**  
3期 21座 高层 B室  
实 315呎 @\$12,698

物业编号:  
M303135793

**\$400万**

立刻查看



**大埔中心 3房**  
6期 12座 低层 A室  
实 532呎 @\$11,654

物业编号:  
M350604480

**\$620万**

立刻查看



**大埔中心 2房**  
5期 16座 中层 G室  
实 407呎 @\$11,622

物业编号:  
M350329507

**\$473万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

**3.8% +5.8%**

最新租金回报率# 2023年第三季按季租金升幅

## 沙田第一城 沙田

沙田第一城位于新界 得基街2号, 发展商为恒基/ 新世界/ 长江实业/ 新鸿基, 于1980年10月开始落成, 屋苑分为7期, 由52座楼宇组成, 共有10,642个单位。屋苑内设有泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、基座商场; 交通便利, 步行至港铁时间约4分钟, 小学校网在91区, 中学校区在沙田。

## 沙田第一城 E00012

沙田 | 恒基 / 新世界 / 长江实业 / 新鸿基

泳池

✳ 4分钟 - 第一城站 1分钟 - 置富第一城

5分钟 - 城门河第二海滨花园

物业座数	单位数量	最早入伙日期
52	10,642	1980/10/01
户型	实用面积	
2房-3房	284-854呎	
校网(小学)	校区(中学)	
91	沙田	

### 推荐笋盘



#### 沙田第一城2房2厅

1期 09座 中层 B室  
实 451呎 @\$14,146

物业编号:  
M302338514

**\$638万**

立刻查看



#### 沙田第一城3房(1套房)

1期 14座 高层 A室  
实 819呎 @\$13,431

物业编号:  
M300650963

**\$1,100万**

立刻查看



#### 沙田第一城3房(1套房)

1期 04座 中层 D室  
实 853呎 @\$12,309

物业编号:  
M301282010

**\$1,050万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

**3.8% +9.6%**

最新租金回报率# 2023年第三季按季租金升幅

## 63 Pokfulam 西营盘

63 Pokfulam 位于港岛 薄扶林道63号, 发展商为九龙建业, 于2020年2月开始落成, 由2座楼宇组成, 共有332个单位。设有开放式至3房间隔, 实用面积为209至1,291平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、美容/保健; 交通便利, 步行至港铁时间约6分钟, 小学校网在11区, 中学校区在中西区。

## 63 Pokfulam E000016034

西营盘 | 九龙建业

会所 泳池 宠物天地

✘ 6分钟 - 香港大学站 P 7分钟 - 香港大学停车场

🎡 3分钟 - 第三街游乐场

物业座数 2 单位数量 332 最早入伙日期 2020/02/06

户型 开放式-3房 实用面积 209-1,291呎

校网(小学) 11 校区(中学) 中西区

### 推荐笋盘



#### 63 Pokfulam 开放式

1座 低层 E室  
实 209呎 @\$22,967

物业编号:  
M100299145

**\$480万**

立刻查看



#### 63 Pokfulam 1房1厅

2座 低层 C室  
實 271呎 @\$27,232

物业编号:  
M101536873

**\$738万**

立刻查看



#### 63 Pokfulam 3房1厅(1套房)

2座 低层 E室  
實 494呎 @\$22,267

物业编号:  
M100334046

**\$1,100万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

**3.7% +8.4%**

最新租金回报率# 2023年第三季按季租金升幅

## 迭茵庭 屯门

迭茵庭 位于新界 屯安里1号, 发展商为恒基兆业 / 陆海通, 于2000年1月开始落成, 屋苑分为2期, 由9座楼宇组成, 共有1,728个单位。设有1至3房间隔, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、美容/保健、休闲区; 交通便利, 步行至港铁时间约5分钟, 小学校网在71区, 中学校区在屯门。

## 迭茵庭 E12047

屯门 | 恒基兆业 / 陆海通

会所 泳池 宠物天地

✳ 5分钟 - 兆康站

物业座数	单位数量	最早入伙日期
9	1,728	2000/01/12
户型	实用面积	
1房-3房	376-575呎	
校网(小学)	校区(中学)	
71	屯门	

### 推荐笋盘



#### 迭茵庭 3房 (1套房)

一期 4座 高层 C室  
实 575呎 @\$10,052

物业编号:  
M300550321

**\$578万**

立刻查看



#### 迭茵庭 2房1厅

二期 8座 中层 G室  
实 381呎 @\$9,396

物业编号:  
M300247281

**\$358万**

立刻查看



#### 迭茵庭 3房 (1套房)

一期 5座 高层 C室  
实 575呎 @\$10,435

物业编号:  
M300623451

**\$600万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

**3.7% +6.0%**

最新租金回报率# 2023年第三季按季租金升幅

## 美孚新邨 美孚

美孚新邨 位于九龙 百老汇街1号, 开发商为新世界, 于1968年10月开始落成, 屋苑分为8期, 由195座楼宇组成, 共有13,115个单位。屋苑附近设有儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健; 交通便利, 步行至港铁时间约1分钟, 小学校网在40区, 中学校区在深水埗。

## 美孚新邨 E00061

美孚 | 新世界

宠物天地

✖ 1分钟 - 美孚站

🛍 1分钟 - 万事达广场

🌳 4分钟 - 荔枝角公园

物业座数

195

单位数量

13,115

最早入伙日期

1968/10/09

户型

1房-4房

实用面积

393-1,873呎\*

校网(小学)

40

校区(中学)

深水埗

### 推荐笋盘



#### 美孚新邨2房

一期 百老汇街023号 高层 H室  
实 531呎 @\$9,699

物业编号:  
M300049784

**\$515万**

立刻查看



#### 美孚新邨2房

五期 兰秀街007号 高层 D室  
实 657呎 @\$10,654

物业编号:  
M201120940

**\$700万**

立刻查看



#### 美孚新邨3房

七期 荔湾道012号 中层 B室  
实 1,121呎 @\$12,489

物业编号:  
M251718532

**\$1,400万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

# 04

## 交投急升 屋苑

撤辣后楼市气氛好转，一手交投显著上升，同时亦带动二手住宅注册量上升，部份屋苑于撤辣后更大幅上升！

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

海之恋 荃湾

+383.3%

约\$1,214万

珀丽湾 珀丽湾

+187.5%

约\$622万

愉景湾 愉景湾

+151.6%

约\$842万

杏花邨 杏花邨

+125.0%

约\$700万

日出康城 康城

+104.8%

约\$812万

\* 为撤辣后2个月较撤辣前2个月的二手住宅注册量升幅，鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况，因此撤辣后以今年4月至5月的二手注册量反映，而撤辣前则以今年2月至3月的注册量反映

# 以今年4月至5月的二手注册个案计算

资料来源：土地注册处及美联物业研究中心



### 投资分析

**+383.3%** 约 **\$1,214万**

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

## 海之恋 荃湾

海之恋 位于新界 大河道100号, 发展商为长江实业 / 港铁, 于2018年7月开始落成, 屋苑分为2期, 由14座楼宇组成, 共有2,406个单位。设有1至4房间隔, 实用面积为370至1,163平方呎, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施; 交通便利, 步行至港铁时间约1分钟, 小学校网在62区, 中学校区在荃湾。

## 海之恋 E000015897

荃湾 | 长江实业 / 港铁

会所 泳池 宠物天地

✦ 1分鐘 - 荃湾西站 1分鐘 - 海之戀商場 4分鐘 - 荃湾公園

物业座数	单位数量	最早入伙日期
14	2,406	2018/07/17
户型	实用面积	
1房-4房	370-1,163呎	
校网(小学)	校区(中学)	
62	荃湾	

### 推荐笋盘



#### 海之恋 2房2厅

2期(爱炫美) 3C座 低层 B室  
实 524呎 @\$18,130

物业编号:  
M350854987

**\$950万**

立刻查看



#### 海之恋 2房

2期(爱炫美) 3C座 高层 B室  
实 524呎 @\$17,557

物业编号:  
M351778329

**\$920万**

立刻查看



#### 海之恋 3房2厅(1套房)

1期 6座 中层 A室  
实 753呎 @\$18,459

物业编号:  
M300378511

**\$1,390万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑



### 投资分析

**+187.5%** 约 **\$622万**

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

## 珀丽湾 珀丽湾

珀丽湾 位于新界 珀丽路8号, 发展商为新鸿基, 于2002年8月开始落成, 屋苑分为5期, 由31座楼宇组成, 共有5,292个单位。屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健、休闲区, 小学校网在62区, 中学校区在荃湾。

## 珀丽湾 E000000393

珀丽湾 | 新鸿基

会所 泳池 宠物天地

4分钟 - 珀丽湾临海广场

3分钟 - 马湾行政大楼室外停车场

4分钟 - 马湾东湾泳滩

物业座数

31

单位数量

5,292

最早入伙日期

2002/08/07

户型

开放式-4房

实用面积

339-1,583呎

校网(小学)

62

校区(中学)

荃湾

### 推荐笋盘



#### 珀丽湾 2房1厅

1期 09座 低层 B室  
实 583呎 @\$10,000

物业编号:  
M301249989

**\$583万**

立刻查看



#### 珀丽湾 3房2厅 (1套房)

3期 19座 高层  
实 1,104呎 @\$10,851

物业编号:  
M350016658

**\$1,198万**

立刻查看



#### 珀丽湾 3房 (1套房)

5期 31座 中层 E室  
实 678呎 @\$11,947

物业编号:  
M301274492

**\$810万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

\* 为撤辣后2个月较撤辣前2个月的二手住宅注册量升幅, 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时, 每月注册个案一般主要反映前一个月市况, 因此撤辣后以今年4月至5月的二手注册量反映, 而撤辣前则以今年2月至3月的注册量反映

# 以今年4月至5月的二手注册个案计算

资料来源: 土地注册处及美联物业研究中心

注: 以上户型及实用面积按已知的单位资料作统计



### 投资分析

**+151.6%** 约 **\$842万**

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

## 愉景湾 愉景湾

愉景湾 位于新界 津堤径8号, 发展商为香港兴业, 于1982年6月开始落成, 屋苑分为28期, 由653座楼宇/洋房组成, 共有8,549个单位。屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健、休闲区、基座商场, 小学校网在99区, 中学校区在离岛。

## 愉景湾 E00029

愉景湾 | 香港兴业

会所 泳池 宠物天地

4分钟 - 愉景广场

物业座数

653

单位数量

8,549

最早入伙日期

1982/06/26

户型

开放式-5房

实用面积

350-4,853呎

校网(小学)

99

校区(中学)

离岛

### 推荐笋盘



#### 愉景湾 2房1厅 (1套房)

明翠台 (观峰阁) 高层 B室  
实 588呎 @\$8,622

物业编号:  
M100326724

**\$507万**

立刻查看



#### 愉景湾 3房2厅 (1套房)

4期(衡峰)倚涛轩 倚涛轩 B室  
实 1,108呎 @\$9,477

物业编号:  
M100624356

**\$1,050万**

立刻查看



#### 愉景湾 3房2厅 (1套房)

1期(碧涛)海燕径 海燕径  
实 962呎 @\$11,954

物业编号:  
M101622269

**\$1,150万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

\* 为撤辣后2个月较撤辣前2个月的二手住宅注册量升幅, 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时, 每月注册个案一般主要反映前一个月市况, 因此撤辣后以今年4月至5月的二手注册量反映, 而撤辣前则以今年2月至3月的注册量反映

# 以今年4月至5月的二手注册个案计算

资料来源: 土地注册处及美联物业研究中心

注: 以上户型及实用面积按已知的单位资料作统计



### 投资分析

**+125.0%** 约 **\$700万**

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

## 杏花邨 杏花邨

杏花邨 位于港岛 盛泰道100号, 发展商为港铁, 于1986年9月开始落成, 屋苑分为2期, 由49座楼宇组成, 共有6,560个单位。屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、餐饮设施、美容/保健; 交通便利, 步行至港铁时间约1分钟, 小学校网在16区, 中学校区在东区。

## 杏花邨 E00023

杏花邨 | 港铁

会所 | 泳池

✳ 1分钟 - 杏花村站

🕒 1分钟 - 杏花新城

🅇 1分钟 - 杏花新城停车场

物业座数

49

单位数量

6,560

最早入伙日期

1986/09/08

户型

2房-4房

实用面积

453-1,119呎

校网(小学)

16

校区(中学)

东区

### 推荐笋盘



#### 杏花邨 2房2厅

04座 高层 1室  
实 471呎 @\$13,567

物业编号:  
M101092245

**\$639万**

立刻查看



#### 杏花邨 3房2厅

37座 高层 1室  
实 614呎 @\$14,495

物业编号:  
M101092245

**\$890万**

立刻查看



#### 杏花邨 3房2厅

27座 低层 1室  
实 722呎 @\$15,235

物业编号:  
M101092242

**\$1,100万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

\* 为撤辣后2个月较撤辣前2个月的二手住宅注册量升幅, 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时, 每月注册个案一般主要反映前一个月市况, 因此撤辣后以今年4月至5月的二手注册量反映, 而撤辣前则以今年2月至3月的注册量反映

# 以今年4月至5月的二手注册个案计算

资料来源: 土地注册处及美联物业研究中心

注: 以上户型及实用面积按已知的单位资料作统计



### 投资分析

**+104.8%** 约 **\$812万**

撤辣后  
二手住宅注册量升幅\*

撤辣后  
平均每宗二手注册金额#

## 日出康城 康城

日出康城 位于九龙 康城路1号, 于2008年12月开始落成, 住宅物业分为13期发展, 首12期(未计及12C期)由83座楼宇组成, 共有22,483个单位。设有开放式至5房间隔, 屋苑内设有会所、泳池、儿童设施、运动设施、娱乐设施、餐饮设施、美容/保健、休闲区、基座商场;交通便利, 步行至港铁时间约1分钟, 小学校网在95区, 中学校区在西贡。

## 日出康城 E000004419

康城 | 长实/港铁

会所 泳池 宠物天地

✖ 2分钟 - 康城站 1分钟 - The Lohas 康城

🅇 2分钟 - The Lohas康城停车场

物业座数 83 单位数量 22,483 最早入伙日期 2008/12/09

户型 开放式-5房 实用面积 277-3,906呎

校网(小学) 95 校区(中学) 西贡

### 推荐笋盘



#### 日出康城4房2厅(1套房)

领都 2座 L 高层 A室  
实 973呎 @\$11,614

物业编号:  
M250023459

**\$1,130万**

立刻查看



#### 日出康城3房2厅(1套房)

致蓝天 1座 L (钻岸) 高层 C室  
实 827呎 @\$14,510

物业编号:  
M201305800

**\$1,200万**

立刻查看



#### 日出康城3房(1套房)

Sea To Sky 3座 J室  
实 802呎 @\$14,589

物业编号:  
M250577621

**\$1,170万**

立刻查看

内地买家喜好新盘

内地买家喜好二手地区

回报率高租金升幅大

交投急升屋苑

\* 为撤辣后2个月较撤辣前2个月的二手住宅注册量升幅, 鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时, 每月注册个案一般主要反映前一个月市况, 因此撤辣后以今年4月至5月的二手注册量反映, 而撤辣前则以今年2月至3月的注册量反映

# 以今年4月至5月的二手注册个案计算

资料来源:土地注册处及美联物业研究中心

注:以上户型及实用面积按已知的单位资料作统计



香港联交所上市公司(1200)成员

# 辣招成历史 楼市新开始 旺市延续，笋盘抢手，良机勿失

请即联络相熟代理，或透过以下方法联络我们，把握入市机会



顾客服务热线

(+86) 400-889-3028



微信公众号

meilianzx (美联物业中国)

