



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，但美聯物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）。“美聯物業”指美聯物業代理有限公司、其控股公司和附屬公司和任何其他與美聯物業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。美聯物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，而美聯物業並未有任何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美聯物業對其核准或認可，或美聯物業與上述第三方有任何關聯。

美聯物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）。美聯物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美聯物業的意見或見解。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。美聯物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。

如未有取得美聯物業的書面事先同意，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 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.

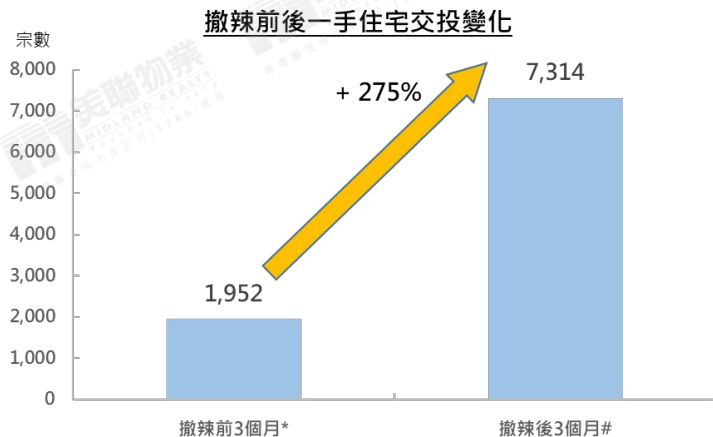
The Materials shall not be reproduced, distributed or transmitted to any person, in whole or in part, or in any form or manner, without the express prior written consent of Midland Realty.

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



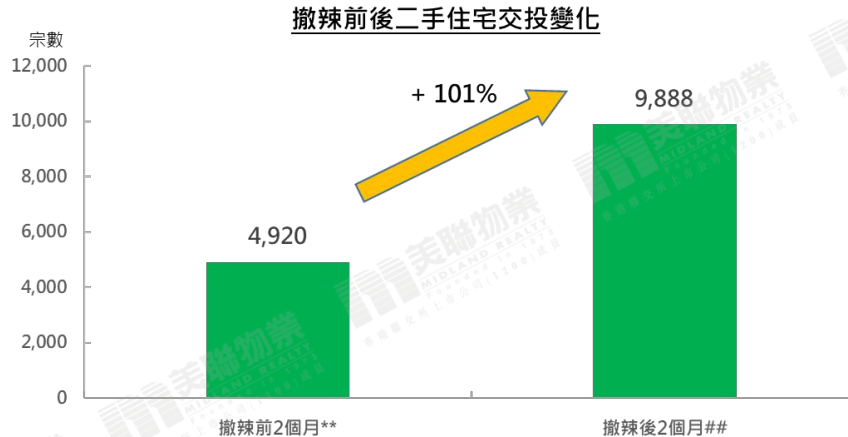
# 撤辣後一二手交投急升

- 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擱訂，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

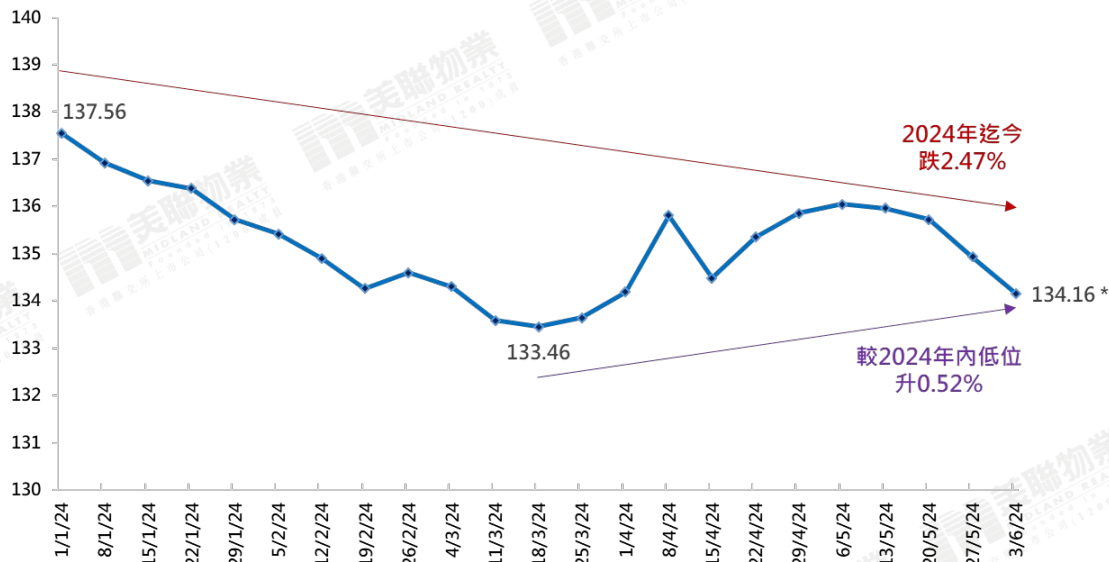
- 二手住宅交投同樣向好。
- 撤辣後2個月## 二手住宅錄9,888宗成交，較撤辣前2個月\*\* 錄4,920宗，升約101%。



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「美聯樓價指數」走勢



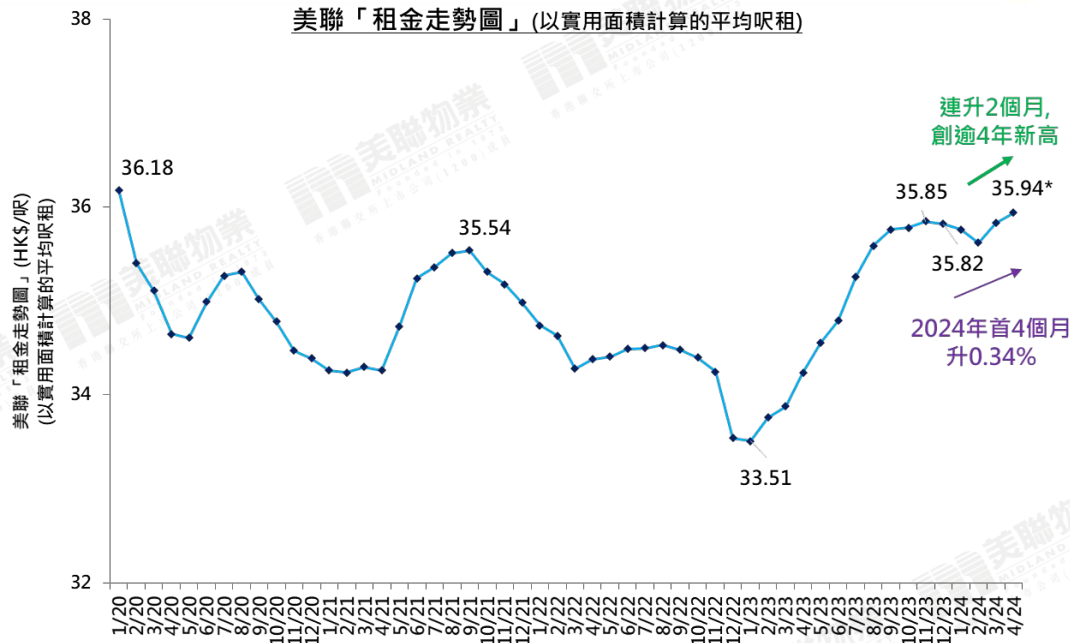
- 除交投顯著上升外，二手樓價亦止跌回穩。
- 「美聯樓價指數」最新(6月3日)報134.16點，較今年低位回升約0.52%，而本年迄今樓價跌約2.47%。

\*2024年6月3日公布

最新美聯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  
美聯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。



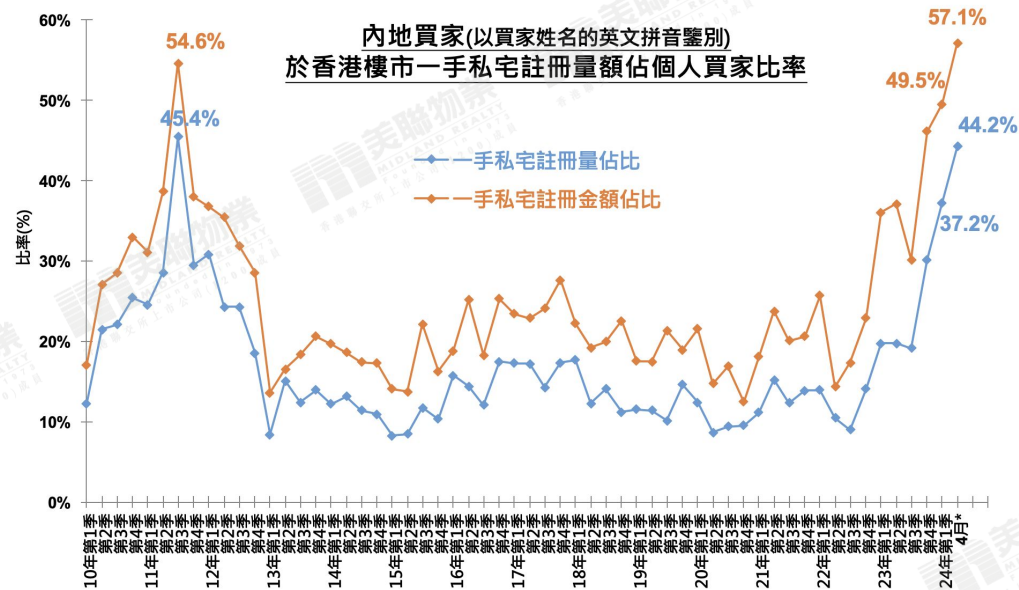
# 私宅租金上升 料第二季進一步向上



- 美聯「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，美聯「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。

-美聯「租金走勢圖」乃根據美聯物業促成全港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

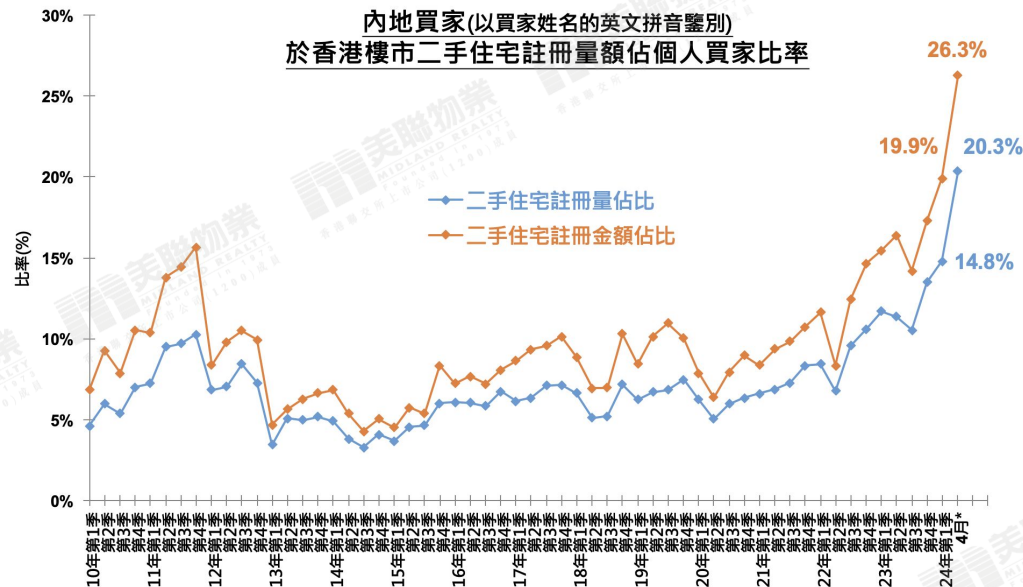
44.2%

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%**

註冊金額佔比  
**19.9%**

24年4月

註冊量佔比  
**20.3%**

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%

灑環 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%



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

✳ 7分鐘 - 南昌站 9 10分鐘 - 深水埗公共圖書館

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	

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

### 推薦筭盤



#### 維港匯1期 1房

3B座 低層 C室  
實 299呎 @\$28,428

物業編號:  
M200557669

**\$850萬**

立刻查看



#### 維港匯2期 2房

5座 中層 C室  
實 448呎 @\$26,518

物業編號:  
M200557854

**\$1,188萬**

立刻查看



#### 維港匯2期 3房(1套房)

6座 低層 A室  
實 794呎 @\$26,448

物業編號:  
M201437500

**\$2,100萬**

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，因此上述根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

86.4%

撤辣後內地買家一手私宅  
註冊量比率\*

## 灤環 啟德

灤環 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。

灤環 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，因此上述根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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 E00017071

啟德 | 中國海外

會所 泳池 寵物天地

🚶 10分鐘 - 啟德空中花園

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

## 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。

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，因此上述根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

✖ 2分鐘 - 火炭站 5分鐘 - 御龍山商場 4分鐘 - 火炭室外停車場

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

### 推薦筭盤



#### 星凱. 堤岸 1房

2座 低層 E室  
實 385呎 @\$20,779

物業編號:  
M301563250

**\$800萬**

立刻查看



#### 星凱. 堤岸 2房

5座 低層 J室  
實 552呎 @\$18,080

物業編號:  
M351773640

**\$998萬**

立刻查看



#### 星凱. 堤岸 2房

3座 低層 B室  
實 512呎 @\$16,367

物業編號:  
M301563444

**\$838萬**

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，因此上述根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月7日



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

**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

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，因此上述根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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



4月份內地買家二手註冊量比率\*

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。

啟德

60.7%

九龍站

50.0%

奧運站

50.0%

南昌站

35.3%

白石角

30.0%

\* 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，根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

**60.7%**

4月內地買家二手註冊量  
比率\*

# 啟德

啟德共有12,637個住宅單位，單位數量於130區排行55位。區內主要屋苑包括龍譽、嘉匯、天寰、嘉峯匯、Oasis Kai Tak、尚·瑋滙等。區內過去12個月成交宗數錄195宗<sup>#</sup>，過去30日成交的平均實用呎價\$19,096/呎<sup>#</sup>。

## 區內主要屋苑



### 龍譽

E000015943



### 嘉匯

E000015791



### 天寰

E000015958



### 嘉峯匯

E000016915



### Oasis Kai Tak

E000016137



### 尚·瑋滙

E000016855

## 推薦筭盤



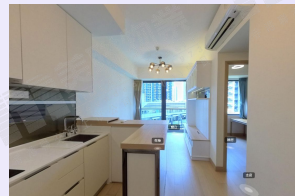
### 龍譽 開放式

1B座 中層 C室  
實 228呎 @\$18,860

物業編號：  
M250822159

**\$430萬**

立刻查看



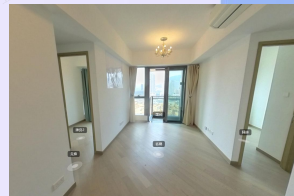
### 嘉匯 2房2廳

9座 低層 B室  
實 447呎 @\$17,450

物業編號：  
M201243183

**\$780萬**

立刻查看



### 尚·瑋滙 3房1廳(1套房)

1座 中層 E室  
實 657呎 @\$22,801

物業編號：  
M251785457

**\$1,498萬**

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，並根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

<sup>#</sup> 2024年6月7日更新

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月7日



投資分析

**50.0%**

4月內地買家二手註冊量  
比率\*

## 九龍站

九龍站(連同柯士甸站一帶)共有8,422個住宅單位, 單位數量於130區  
排行69位。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。區內過去12個月成交宗數錄173宗#, 過去30日成  
交的平均實用呎價\$26,690/呎#。

### 區內主要屋苑



**擎天半島**

E12827



**君臨天下**

E000000632



**凱旋門**

E000002058



**漾日居**

E12164



**天璽**

E000004402



**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

### 推薦筭盤



**Grand Austin 2房(1套房)**

3座 - T3A 低層 C室  
實 652呎 @\$21,288

物業編號:  
M200872323

**\$1,388萬**

立刻查看



**擎天半島 3房2廳(1套房)**

1期 3座 高層 H室  
實 755呎 @\$25,828

物業編號:  
M200104104

**\$1,950萬**

立刻查看



**漾日居 2房2廳(1套房)**

2期 5座 低層 C室  
實 930呎 @\$21,505

物業編號:  
M200117040

**\$2,000萬**

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, 並根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

# 2024年6月7日更新

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月7日





投資分析

**50.0%**

4月內地買家二手註冊量  
比率\*

## 奧運站

奧運站共有16,876個住宅單位，單位數量於130區排行45位。區內主要屋苑包括維港灣、浪澄灣、君滙港、柏景灣、帝峯、皇殿、帝柏海灣等。區內過去12個月成交宗數錄380宗<sup>#</sup>，過去30日成交的平均實用呎價\$20,237/呎<sup>#</sup>。

### 區內主要屋苑



**維港灣**

E11968



**浪澄灣**

E000004317



**君滙港**

E000002461



**柏景灣**

E12424



**帝峯、皇殿**

E000007934



**帝柏海灣**

E12568

### 推薦筭盤



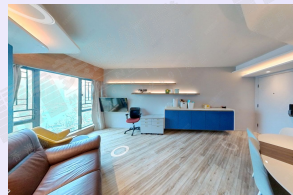
**君滙港 2房2廳**

3座 中層 B室  
實 474呎 @\$17,932

物業編號：  
M251744250

**\$850萬**

立刻查看



**維港灣 3房2廳(1套房)**

09座 高層 D室  
實716呎 @\$23,743

物業編號：  
M203015637

**\$1,700萬**

立刻查看



**帝柏海灣 6房2廳 (2套房)**

1座 高層 G室  
實 1,098呎 @\$29,144

物業編號：  
M200285288

**\$3,200萬**

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，並根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

<sup>#</sup> 2024年6月7日更新





投資分析

35.3%

4月內地買家二手註冊量  
比率\*

## 南昌站

南昌站共有13,601個住宅單位，單位數量於130區排行50位。區內主要屋苑包括匯璽、維港匯、港灣豪庭等。區內過去12個月成交宗數錄330宗<sup>#</sup>，過去30日成交的平均實用呎價\$19,944/呎<sup>#</sup>。

### 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 開放式

3期(匯璽II) 5B座 低層 E室  
實 270呎 @\$18,519

物業編號:  
M200676279

**\$500萬**

立刻查看



維港匯 1房

2期 3B座 低層 D室  
實 315呎 @\$22,857

物業編號:  
M201437330

**\$720萬**

立刻查看



港灣豪庭 3房2廳

二期 08座 高層 C室  
實 511呎 @\$18,004

物業編號:  
M251724997

**\$920萬**

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，並根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

<sup>#</sup> 2024年6月7日更新

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月7日



投資分析

**30.0%**

4月內地買家二手註冊量  
比率\*

## 白石角

白石角共有8,206個住宅單位，單位數量於130區排行71位。區內主要屋苑包括雲滙、嘉熙、天賦海灣、海日灣、逸瓏灣、朗濤等。區內過去12個月成交宗數錄173宗<sup>#</sup>，過去30日成交的平均實用呎價\$13,108/呎<sup>#</sup>。

### 區內主要屋苑



雲滙

E000016471



嘉熙

E000016447



天賦海灣

E000013059



海日灣

E000016528



逸瓏灣

E000015266 /  
E000015291



朗濤

E000016662

### 推薦筭盤



天賦海灣 3房1廳(1套房)

濶玥 15座 高層 D室  
實 1,053呎 @\$11,966

物業編號:  
M300354616

**\$1,260萬**

立刻查看



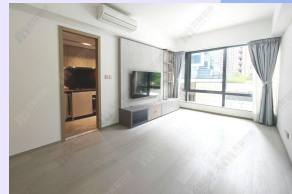
雲滙 3房

1期 6座 中層 B2室  
實 646呎 @\$14,211

物業編號:  
M351782155

**\$918萬**

立刻查看



朗濤 2房(1套房)

8A座 低層 D室  
實 766呎 @\$13,420

物業編號:  
M351723632

**\$1,028萬**

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，並根據美聯物業研究中心綜合土地註冊處於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

<sup>#</sup> 2024年6月7日更新

上述樓盤資訊檢索日期為2024年6月7日

# 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<sup>\*</sup>，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

大埔中心 大埔 4.0% +7.7%

沙田第一城 沙田 3.8% +5.8%

63 Pokfulam 西營盤 3.8% +9.6%

疊茵庭 屯門 3.7% +8.4%

美孚新邨 美孚 3.7% +6.0%





### 投資分析

**4.0% +7.7%**

最新租金回報率\*

2023年第三季按季  
租金升幅

## 大埔中心 大埔

大埔中心 位於新界 安邦路9號，發展商為新鴻基，於1985年5月開始落成，屋苑分為6期，由22座樓宇組成，共有4,080個單位。設有1至3房間隔，屋苑內設有泳池、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13分鐘，小學校網在84區，中學校區在大埔。

## 大埔中心 E00072

大埔 | 新鴻基

泳池 寵物天地

🕒 1分鐘 - 大埔超級城 🕒 1分鐘 - 安邦路室外停車場

🏊 2分鐘 - 東昌街體育館

物業座數	單位數量	最早入伙日期
22	4,080	1985/05/07
戶型	實用面積	
1房-3房	299-532呎	
校網(小學)	校區(中學)	
84	大埔	

### 推薦筭盤



#### 大埔中心 1房1廳

3期 21座 高層 B室  
實 315呎 @\$12,698

物業編號：  
M303135793

**\$400萬**

立刻查看



#### 大埔中心 3房

6期 12座 低層 A室  
實 532呎 @\$11,654

物業編號：  
M350604480

**\$620萬**

立刻查看



#### 大埔中心 2房

5期 16座 中層 G室  
實 407呎 @\$11,622

物業編號：  
M350329507

**\$473萬**

立刻查看

內地買家喜好新盤

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

**3.8% + 5.8%**

最新租金回報率\* 2023年第三季按季  
租金升幅

## 沙田第一城 沙田

沙田第一城 位於新界 得基街2號，發展商為恒基 / 新世界 / 長江實業 / 新鴻基，於1980年10月開始落成，屋苑分為7期，由52座樓宇組成，共有10,642個單位。屋苑內設有泳池、兒童設施、運動設施、娛樂設施、餐飲設施、基座商場；交通便利，步行至地鐵時間約4分鐘，小學校網在91區，中學校區在沙田。

## 沙田第一城 E00012

沙田 | 恒基 / 新世界 / 長江實業 / 新鴻基

泳池

✳ 4分鐘 - 第一城站

🏠 1分鐘 - 置富第一城

🌳 5分鐘 - 城門河第二海濱花園

物業座數	單位數量	最早入伙日期
52	10,642	1980/10/01
戶型	實用面積	
2房-3房	284-854呎	
校網(小學)	校區(中學)	
91	沙田	

### 推薦筭盤



#### 沙田第一城 2房2廳

1期 09座 中層 B室  
實451呎 @\$14,146

物業編號:  
M302338514

**\$638萬**

立刻查看



#### 沙田第一城 3房(1套房)

1期 14座 高層 A室  
實 819呎 @\$13,431

物業編號:  
M300650963

**\$1,100萬**

立刻查看



#### 沙田第一城 3房(1套房)

1期 04座 中層 D室  
實 853呎 @\$12,309

物業編號:  
M301282010

**\$1,050萬**

立刻查看

內地買家喜好新盤

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

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

✳ 6分鐘 - 香港大學站 6 7分鐘 - 香港大學停車場

🚶 3分鐘 - 第三街遊樂場

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：  
M100299145

**\$480萬**

立刻查看



#### 63 Pokfulam 1房1廳

2座 低層C室  
實 271呎 @\$27,232

物業編號：  
M101536873

**\$738萬**

立刻查看



#### 63 Pokfulam 3房1廳(1套房)

2座 低層E室  
實 494呎 @\$22,267

物業編號：  
M100334046

**\$1,100萬**

立刻查看

內地買家喜好新盤

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

**3.7% +8.4%**

最新租金回報率\*

2023年第三季按季  
租金升幅

## 疊茵庭 屯門

疊茵庭 位於新界 屯安里1號，發展商為恆基兆業 / 陸海通，於2000年1月開始落成，屋苑分為2期，由9座樓宇組成，共有1,728個單位。設有1至3房間隔，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；交通便利，步行至港鐵時間約5分鐘，小學校網在71區，中學校區在屯門。

## 疊茵庭 E12047

屯門 | 恆基兆業 / 陸海通

會所 泳池 寵物天地

✳ 5分鐘 - 兆康站

物業座數  
**9**

單位數量  
**1,728**

最早入伙日期  
**2000/01/12**

戶型  
**1房-3房**

實用面積  
**376-575呎**

校網(小學)  
**71**

校區(中學)  
**屯門**

### 推薦筭盤



#### 疊茵庭 3房 (1套房)

一期 4座 高層 C室  
實 575呎 @\$10,052

物業編號:  
M300550321

**\$578萬**

立刻查看



#### 疊茵庭 2房1廳

二期 8座 中層 G室  
實 381呎 @\$9,396

物業編號:  
M300247281

**\$358萬**

立刻查看



#### 疊茵庭 3房 (1套房)

一期 5座 高層 C室  
實 575呎 @\$10,435

物業編號:  
M300623451

**\$600萬**

立刻查看

內地買家喜好新盤

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

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，步行至地鐵時間約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

✖ 1分鐘 - 美孚站

🛍 1分鐘 - 萬事達廣場

🌳 4分鐘 - 荔枝角公園

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

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

### 推薦筭盤



#### 美孚新邨 2房

一期 百老匯街023號 高層 H室  
實 531呎 @\$9,699

物業編號：  
M300049784

**\$515萬**

立刻查看



#### 美孚新邨 2房

五期 蘭秀街007號 高層 D室  
實 657呎 @\$10,654

物業編號：  
M201120940

**\$700萬**

立刻查看



#### 美孚新邨 3房

七期 荔灣道012號 中層 B室  
實 1,121呎 @\$12,489

物業編號：  
M251718532

**\$1,400萬**

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#

**海之戀** 荃灣

**+383.3%**

約**1,214萬元**

**珀麗灣** 珀麗灣

**+187.5%**

約**622萬元**

**愉景灣** 愉景灣

**+151.6%**

約**842萬元**

**杏花邨** 杏花邨

**+125.0%**

約**700萬元**

**日出康城** 康城

**+104.8%**

約**812萬元**

\* 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：土地註冊處及美聯物業研究中心



投資分析

**+383.3%** 約 **1,214** 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

海之戀 荃灣

海之戀 位於新界 大河道100號，發展商為長江實業 / 港鐵，於2018年7月開始落成，屋苑分為2期，由14座樓宇組成，共有2,406個單位。設有1至4房間隔，實用面積為370至1,163平方呎，屋苑內設有會所、泳池、兒童設施；交通便利，步行至港鐵時間約1分鐘，小學校網在62區，中學校區在荃灣。

海之戀 E000015897

荃灣 | 長江實業 / 港鐵

會所 泳池 寵物天地

✳ 1分鐘 - 荃灣西站 🏠 1分鐘 - 海之戀商場 🌳 4分鐘 - 荃灣公園

物業座數  
**14**

單位數量  
**2,406**

最早入伙日期  
**2018/07/17**

戶型  
**1房-4房**

實用面積  
**370-1,163呎**

校網(小學)  
**62**

校區(中學)  
**荃灣**

推薦筭盤



海之戀 2房2廳

2期(愛炫美) 3C座 低層 B室  
實 524呎 @\$18,130

物業編號:  
M350854987

**\$950萬**

立刻查看



海之戀 2房

2期(愛炫美) 3C座 高層 B室  
實 524呎 @\$17,557

物業編號:  
M351778329

**\$920萬**

立刻查看



海之戀 3房2廳(1套房)

1期 6座 中層 A室  
實 753呎 @\$18,459

物業編號:  
M300378511

**\$1,390萬**

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：土地註冊處及美聯物業研究中心

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

**+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 珀麗灣

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 E00000393

珀麗灣 | 新鴻基

會所 泳池 寵物天地

📍 4分鐘 - 珀麗灣臨海廣場

🅇 3分鐘 - 馬灣行政大樓室外停車場

🚶 4分鐘 - 馬灣東灣泳灘

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

推薦筭盤



珀麗灣 2房1廳

1期 09座 低層 B室  
實 583呎 @\$10,000

物業編號:  
M301249989

**\$583萬**

立刻查看



珀麗灣 3房2廳 (1套房)

3期 19座 高層  
實 1,104呎 @\$10,851

物業編號:  
M350016658

**\$1,198萬**

立刻查看



珀麗灣 3房(1套房)

5期 31座 中層 E室  
實 678呎 @\$11,947

物業編號:  
M301274492

**\$810萬**

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：土地註冊處及美聯物業研究中心

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

**+151.6%** 約**842**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

## 愉景灣 愉景灣

愉景灣 位於新界 津堤徑8號，發展商為香港興業，於1982年6月開始落成，屋苑分為28期，由653座樓宇/洋房組成，共有8,549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、基座商場，小學校網在99區，中學校區在離島。

## 愉景灣 E00029

愉景灣 | 香港興業

會所 泳池 寵物天地

📍 4分鐘 - 愉景廣場

物業座數  
**653**

單位數量  
**8,549**

最早入伙日期  
**1982/06/26**

戶型  
**開放式-5房**

實用面積  
**350-4,853呎**

校網(小學)  
**99**

校區(中學)  
**離島**

### 推薦筭盤



#### 愉景灣 2房1廳 (1套房)

明翠台 (觀峰閣) 高層 B室  
實 588呎 @\$8,622

物業編號:  
M100326724

**\$507萬**

立刻查看



#### 愉景灣 3房2廳 (1套房)

4期(衝峰)倚濤軒 倚濤軒 B室  
實 1,108呎 @\$9,477

物業編號:  
M100624356

**\$1,050萬**

立刻查看



#### 愉景灣 3房2廳 (1套房)

1期(碧灣)海燕徑 海燕徑  
實 962呎 @\$11,954

物業編號:  
M101622269

**\$1,150萬**

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：土地註冊處及美聯物業研究中心

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

**+125.0%** 約**700**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

## 杏花邨 杏花邨

杏花邨 位於港島 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

✖ 1分鐘 - 杏花邨站

🚗 1分鐘 - 杏花新城

🅇 1分鐘 - 杏花新城停車場

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

### 推薦筭盤



#### 杏花邨 2房2廳

04座 高層 1室  
實 471呎 @\$13,567

物業編號:  
M150797103

**\$639萬**

立刻查看



#### 杏花邨 3房2廳

37座 高層 1室  
實 614呎 @\$14,495

物業編號:  
M101092245

**\$890萬**

立刻查看



#### 杏花邨 3房2廳

27座 低層 1室  
實 722呎 @\$15,235

物業編號:  
M101092422

**\$1,100萬**

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：土地註冊處及美聯物業研究中心

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

**+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1分鐘，小學校網在95區，中學校區在西貢。

## 日出康城 E00004419

康城 | 長實/港鐵

會所 泳池 寵物天地

✖ 2分鐘 - 康城站 📍 1分鐘 - The Lohas 康城

🅇 2分鐘 - The Lohas康城停車場

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**

### 推薦筈盤



#### 日出康城 4房2廳 (1套房)

領都 2座 L 高層 A室  
實 973呎 @\$11,614

物業編號:  
M250023459

**\$1,130萬**

立刻查看



#### 日出康城 3房2廳 (1套房)

繳藍天 1座 L (鑽岸) 高層 C室  
實 827呎 @\$14,510

物業編號:  
M201305800

**\$1,200萬**

立刻查看



#### 日出康城 3房 (1套房)

Sea To Sky 3座 J室  
實 802呎 @\$14,589

物業編號:  
M250577621

**\$1,170萬**

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：土地註冊處及美聯物業研究中心

註：以上戶型及實用面積按已知的單位資料作統計



# 辣招成歷史 樓市新開始 旺市延續，筭盤搶手，良機勿失

請即聯絡相熟代理，或透過以下方法聯絡我們，把握入市機會



顧客服務熱線

2311-1200



WhatsApp

2311-1200



電郵

[info@midland.com.hk](mailto:info@midland.com.hk)