

高市價成交重現 太古城貴估值60萬沽

屯門利寶兩房240萬易手 十個月漲價9%

樓市向好 銀行同業拆息高位回落，購買力持續釋放，二手樓價逐步回穩，高市價成交重現。被喻為「中產屋苑」的鯉魚涌太古城，有套三房戶以1338萬元易手，較估價高出60萬元或4.7%；屯門「置樂三寶」利寶大廈有細單位獲買家以240萬元購入，比樓上高層戶10個月前造價急彈逾9%。

大公報記者 林惠芳

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城本月首10天已錄10宗買賣，平均實用呎價14969元，最新成交為太古城美菊閣中層D室套三房戶，實用面積922方呎，望園景，以1338萬元易手，實用呎價14512元。參考大型銀行網上估價系統，單位估值1278萬元，意味成交價比估價高出60萬元或4.7%。據了解，原業主於2004年以585萬元入市，賬面獲利753萬元，單位21年升值約1.3倍。

嘉湖三房售500萬 高估值6%

「上車天堂」天水圍嘉湖山莊亦錄高估價成交，祥益地產高級分行經理謝利官透露，該屋苑賞湖居3座低層B室，實用面積633方呎，三房間隔，獲區內客以500萬元購入自住，實用呎價7899元。參考網上估價系統，上址估值470萬元，即造價高於估值達30萬元，差距達6.4%。

低市價筍盤被吸納後，個別單位造



二手住宅高價成交個案

鯉魚涌太古城美菊閣中層D室	
實用面積	922方呎
成交價	1338萬元
備註	成交價比估值高出60萬元或4.7%

天水圍嘉湖山莊賞湖居3座低層B室	
實用面積	633方呎
成交價	500萬元
備註	成交價比估值高出30萬元或6.4%

屯門利寶大廈中層C室	
實用面積	234方呎
成交價	240萬元
備註	比同座極高層C室於去年8月造價高20萬元

南昌站匯豐Ⅲ第7座中層F室	
實用面積	353方呎
成交價	688萬元
備註	比樓上高3層F室去年4月造價高28萬元或4.2%

價已經明顯反彈。利嘉閣地產高級經理陳志偉稱，屯門「置樂三寶」錄區內客入市，成交單位是利寶大廈中層C室，實用面積234方呎，兩房間隔，外望樓景，成交價240萬元，實用呎價10256元，原業主於2017年以316萬元買入物業，持貨8年，現賬面虧損76萬元，期內貶值24%。

值得留意，利寶大廈極高層C室同面積單位，於去年8月僅以220萬元易手，事隔約10個月，今次中層單位造價對比高層反彈20萬元，升幅達9.1%。

市區新晉屋苑造價亦見回升，利嘉閣地產聯席董事徐錦榮表示，南昌站匯豐Ⅲ第7座中層F室，實用面積353方呎，一房間隔，獲區內用家以688萬元承接，實用呎價19490元。據悉，原業主於2019年以791.4萬元買入單位，賬面虧蝕103萬元，6年貶值逾13%。

參考成交紀錄，位於今次易手單位高3層的F室，於去年4月以660萬元易手，相隔逾1年，今次低數層賣貴28萬元，樓價回升4.2%。

租客變業主 618萬買東堤灣畔

二手樓價回穩，中原城市領先指數CCL連升3周共0.73%，租客紛紛加快置業步伐。中原地产高級分行經理彭成裕表示，東涌區錄得機組人員租客入市個案，以618萬元購東堤灣畔6座高層C室兩房戶，實用面積607方呎，實用呎價10181元。

彭成裕指，買家為機組人員，有感樓價已大幅回落，租金仍節節上升，加上最近拆息低企，供平過租出現，因此決定轉租為買。

豪宅客亦陸續出動「撈底」，大碼銀主盤獲承接。消息指，西環寶翠園1座極高層H室，實用面積1448方呎，單位曾由利達豐環球創辦人許銳生持有，最終淪為銀主盤，近日以3988萬元賣出，實用呎價27541元，較2007年購入價升值約1.5倍。

另外，據資料顯示，許銳生早年購入的跑馬地禮頓山5座極高層特色戶，實用面積3485方呎，較早前亦由銀主以1.68億元連兩個車位售出，實用呎價48207元。

海璇Ⅱ第5座招租 開放式入場費2.25萬

【大公報訊】新鴻基地產(00016)旗下服務式住宅品牌Signature Homes，加推北角海璇Ⅱ第5座招租，開放式單位月租2.25萬元起，呎租74元起。

新地住宅租賃Signature Homes董事總經理孫偉剛表示，海璇Ⅱ第5座共174個單位，提供附設傢具單位或現樓單位選擇，實用面積304至1052方呎，開放式單位有限定早鳥優惠，月租2.25萬元起，按最細304方呎計，呎租74元起。其中最受歡迎的一房戶型，以月租3.2萬元租出，實用面積387方呎，呎租高達82.7元。項目租客主要為國際金融機構及跨國企業高管。

孫偉剛又指，住戶可同時使用海璇Ⅰ及Ⅱ的私人雙會所，包括60

米的室內及室外游泳池、健身室，以及逾6000方呎私人宴會廳。

柏瓏推39伙下周招標

另外，新地系內屯門NOVO LAND第



▲海璇Ⅱ第5座招租，提供附設傢具單位或現樓單位選擇。

3A期前晚落實周日（13日）進行第三輪銷售，昨日再經招標售出第1座33樓A1室，單位實用面積862方呎，四房一套連工作間戶型，成交價1080萬元，實用呎價12529元。至於同系的天水圍YOHO WEST上載全新銷售安排，推出18伙下周一起招標。

信和置業（00083）夥拍嘉華國際（00173）及中國海外發展（00688）的元朗錦上路柏瓏Ⅰ及柏瓏Ⅱ，昨日公布全新銷售安排，下周一起推出39伙招標，該批單位以內園兩房戶為主。項目自上月底以現樓啟動銷售後，累售約83伙，套現逾7.4億元。

恒基地產（00012）牽頭的啟德天瀧，下周二起推出13伙招標。



▲指，新地代理租務部副總經理推投資加碼變15%至800萬元。

新城市廣場斥800萬推廣 暑假生意額料雙位數增

【大公報訊】為迎接暑假黃金消費檔期，並配合香港旅遊發展局「香港盛夏派對」主題推廣，新鴻基地產（00016）旗下沙田新城市廣場斥資800萬元作宣傳推廣。同時，商場響應特區政府「拆牆鬆綁」新政策，靈活善用場內空間舉辦多場主題市集活動，首個在政策底下衍生的咖啡市集於上月父親節周末順利舉行，並將於7月11至13日再度舉行，在一浪接一浪的暑期活動推廣下，預期暑假人流及生意額將錄得雙位數增幅。

新地代理租務部副總經理許嘉雯表示，新城市廣場暑期推廣投資加碼15%，斥資達800萬元，聯乘迪士尼與彼思呈獻《反斗奇兵》30周年主題打卡場景，

連同主打獨家商品及主題攤位遊戲的期間限定店，預料可帶動暑假黃金檔期的人流及生意額錄得雙位數增長。

特區政府今年4月推出放寬商場公共空間地契限制的「拆牆鬆綁」政策，容許發展商可以靈活地使用空間舉辦活動，並簡化審批程序，支持業界舉辦更多吸引人流的活動及展覽等，帶動本地經濟的同時能吸引旅客到訪。

咖啡市集今起再度舉行

許嘉雯續稱，新城市廣場是首個商場落實響應特區政府「拆牆鬆綁」政策，率先於父親節期間在1期3樓舉辦首屆「BABA咖啡節」，活動反應熱烈，成功吸引大量年輕客群參與及消費。為延續消費熱浪，商場將善用場內外空間，暑假期間陸續於1期1樓羅馬廣場、3樓Chill Park及3樓美妆品牌專區空間舉辦多項特色主題展覽及市集，載譽回歸的咖啡市集將於7月11至13日（周五至周日）再度舉行，18家咖啡及美食品牌將現場提供精品咖啡、手沖體驗及佐啡美食。她預料，在多元化推廣策略帶動下，將進一步帶動商場整體人流及提振生意額。

荃中凶宅同層戶賣220萬 低市價24%

【大公報訊】樓價止跌回穩，劈價筍盤被消化，個別買家轉投另類物業市場，



▲有買家轉投另類物業市場，荃灣中心有凶宅同層兩房單位賣出。

連超級凶宅鄰近單位亦獲承接，連錄兩宗相關成交，包括轟動全港的荃灣中心六屍凶宅，同層有兩房戶以220萬元賣出，低市價逾兩成。

消息透露，荃灣中心太原樓低層C室，實用面積329方呎，為「六屍命案」超級凶宅同層單位，原業主於今年2月以250萬元放盤，最終劈價12%，獲買家以220萬元購入，實用呎價6687元，比市價約290萬元低約24%。原業主於2008年4月118萬元購入，現賬面獲利102萬元，單位17年升值86%。

代理指出，屋苑同面積單位市值月租約1.1萬元，但此層較為特殊，租金料遠低於市場至兩成水平。

錦豐苑凶宅上層410萬易手

馬鞍山亦有凶宅鄰近單位獲買家承接，消息指，居屋錦豐苑F座高層6室，實用面積431方呎，自由市場開價460萬元，減價至410萬元連地價賣出，減幅逾一成，實用呎價9513元，低市價16%。據悉，單位樓下6室為凶宅，於10多年前曾發生自殺事故。

申請新酒牌公告 Kuni Kuni Cafe Lounge

現特通告：區志鋒其地址為九龍德輔道2號 AIRSIDE 7樓 L703B號舖，現向酒牌局申請位於九龍德輔道2號 AIRSIDE 7樓 L703B號舖 Kuni Kuni Cafe Lounge 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

申請新酒牌公告 UM YONG BAEK

現特通告：JEONG, Sung Hak 其地址為香港中環士丹利街22號登寶大廈地下及1樓，現向酒牌局申請位於香港中環士丹利街22號登寶大廈地下及1樓 UM YONG BAEK 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

申請新酒牌公告 小甜包

現特通告：藍翰章其地址為九龍黃大仙新蒲崗衍慶街19號地下，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙新蒲崗衍慶街19號地下小甜包的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

申請新酒牌公告 恩嘉漢堡

現特通告：林賢德其地址為香港黃竹坑香葉道11號 THE SOUTHSIDE 地下低層LG01號舖，現向酒牌局申請位於香港黃竹坑香葉道11號 THE SOUTHSIDE 地下低層LG01號舖恩嘉漢堡的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

申請新酒牌公告 馬得里

現特通告：姚志傑其地址為新界荃灣楊屋道18號荃新天地二期地下G08-11號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣楊屋道18號荃新天地二期地下G08-11號舖 馬得里的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

申請新酒牌公告 Cafe Ricey

現特通告：何秋儀其地址為新界元朗又新街37-51號,51A-E號,51F-51N號及51P號富祐閣地下7B3舖及鋪側露天座位，現向酒牌局申請位於新界元朗又新街37-51號,51A-E號,51F-51N號及51P號富祐閣地下7B3舖及鋪側露天座位 Cafe Ricey 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月11日

An Indian Restaurant in Yau Ma Tei is looking for kitchen staff.

Application No. 43125

COOK (Tandoori Cuisine)

Working hours : 9 hours per day

Working days : 6 days per week

Salary : \$18,820 per month

Requirements : Primary 6 with 1 year of relevant working experience

Work Place : Yau Ma Tei

Recruitment is conducted through the Labour Department

Please call **2172 4354** for enquiry or interview arrangement.

香港中華總商會召開二〇二五年度會員大會通告

茲定於二〇二五年八月五日(星期二)下午五時十分，在香港干諾道中二十四至二十五號本會大廈八字樓禮堂，召開二〇二五年度會員大會，議程如下：

(一)報告一年來會務概況；

(二)省覽二〇二四年度財務決算書；

(三)推聘下年度核數師，稽核收支帳目及年結。

除分函外，特此通告全體會員，請依時出席。

本會會員 右通告

香港中華總商會會長 蔡冠深

二〇二五年七月十一日