

上然3期首推113伙 299萬入場

均呎11395元平上期5% 下周三先到先得形式賣

新盤速遞

新盤推售全速前進，甫踏入8月首日即有兩個新盤爭相出鞘。萬科香港旗下大埔上然第3期公布首張價單，涉及113伙，折實平均呎價11395元，比今年3月同系第1期首批折實高約3%，但比第2期低5%，發展商繼續提供1「家」1優惠，即購買大單位可同時加購一個細單位，加購價低至160萬元。項目同時公布銷售安排，該批單位將安排於下周三（6日）以先到先得形式發售。

大公報記者 梁穎賢

萬科香港董事總經理周銘禧表示，上然第1及第2期銷售理想，自上載第3期樓書後，亦接獲不少客戶的查詢，因此推出價單第1號。首張價單共113伙，涉及10伙開放式、50伙1房、47伙2房及6伙3房，實用面積246至715方呎，價單定價360.2萬至1092萬元，呎價11849至16175元。最大售價折扣為17%，折實299萬至906.4萬元，折實呎價9836至13427元。

今批單位有60伙折實價低於400萬元，可受惠100元印花稅優惠。入場費300萬元以下有兩伙，包括5座2樓D11室，實用面積304方呎1房，折實299萬元，折實呎價9836元，屬首批售價及呎價最低單位。

買大單位可加160萬購開放式

繼首2期之後，今期將繼續提供1「家」1付款計劃。當中，10伙開放式、10伙1房適用於1「家」1及新1「家」1付款計劃。若購買大單位同時加購該指定開放式或1房單位，加購單位可享額外最多160萬元折扣。其中5座2樓B6室，實用面積246方呎，屬開放式，加購價低至約160萬元。該項付款計劃亦同時適用於第1及第2期單位。

上然分3期發展，合共提供1650伙。第1期今年3月推出首批81伙，折實平均呎價11036元，開放式單位入場費238萬元，開售僅5日售逾330伙，反應理想，發展商極速於兩周後推出第2期，首批折實平均呎價12018元，今期平均呎價分別高3%及低

5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，近期市況向好，項目第1期及第2期銷情理想，第3期接近以原價加推，定價相當克制，相信發展商見近期市旺乘勢加推應市，為上車客提供一批新供應，供平過租效應下，轉租為買個案增加，料銷情理想。

租金回報或高達5厘

近期中美關係緩和，股票市場造好，財富效應下亦帶動樓市交投，7月份一手錄超過2000宗成交，有見近期發展商積極推盤，預計8月份可錄約2500宗成交，近期屬暑假租賃旺季，租賃成交暢旺亦推高租金，日前新界東一伙開放式單位更錄租85元新高紀錄，料租金升勢未完，租金指數有機會再創新高，參考同區市況，上然收樓後呎租可達約50至60元水平，租金回報可達約4.5至5厘，對投資收租客相當吸引，近期樓價開始進入見底回升階段，若美國於第四季落實減息，會進一步有利樓市發展。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上然第3期入場門檻吸引，料可延續銷售旺勢，吸引不少年輕上車客追捧，項目租務潛力優厚，過去亦吸引不少長線投資客追捧，屋苑入伙後呎租可達約50至55元，租金回報約5厘水平。8月份有不少新盤部署推出，預期全月一手交投保持錄得逾2000宗的活躍水平。



▲周銘禧（左）及該公司市場營銷與客戶關係部主管劉淑貞，公布上然第3期售價。

上然第3期小檔案

地址	大埔馬高道19號
座數	2座
單位總數	565伙
戶型	開放式至4房
首張價單伙數	113
實用面積	246至715方呎
即供折扣額	17%
價單定價	360.2萬至1092萬元 (折實299萬至906.4萬元)
呎價	11849至16175元 (折實9836至13427元)
平均呎價	13729元 (折實11395元)
示範單位地址	長沙灣肇如大廈
開放日期	已開放
預計關鍵日期	2026年第三季

▼上然分3期發展，合共提供1650伙。

上然第1至第3期首批開價參考

期數	首批單位伙數	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	折實平均呎價	開價日期
第3期	113	246-715	299-906.4	9836-13427	11395	昨日
第2期	137	246-723	267.2-990.6	10303-13701	12018	今年3月21日
第1期	81	239-873	238-1014.2	9193-12568	11036	今年3月5日

維港·灣畔首推18伙3房大單位

【大公報訊】供應重鎮啟德區再有新盤加入戰團。中國海外（00688）夥九龍倉（00004）、恒地（00012）及嘉華（00173）合資的維港·灣畔，率先推出18個大單位招標試水溫，下周五（8日）起採取每日招標及截標形式推出。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港·灣畔公布首個銷售安排，下周五起將以招標形式發售18個3房1套加工作間連洗手間間隔的臨海大宅。是次招標單位廳房同向，可飽覽維港兩岸景致，景觀開揚，當中9伙為第1A座A單位，實用面積819平方呎；另9伙為第1A座B單位，實用面積819方呎。整個第1A期僅提供56個臨海大宅。

12萬呎會所 設施逾50項

游偉光補充指，項目現樓單位

及會所今日起對外開放。該公司助理總監何家宜表示，項目會所連園林面積廣逾12萬方呎，設逾50項設施，包括室內外泳池、宴會廳、海天風呂、御海足湯、主題運動場及兒童海底世界等。



▲游偉光（左一）、何家宜（右一）、高級銷售經理吳傲楠（左二）及銷售經理王卓勳，公布維港·灣畔銷售安排。

赤柱洋房1.2億易手 為項目首成交

【大公報訊】樓市氣氛好轉加強買家入市信心，一手頻錄逾億豪宅成交。東立地產旗下南區赤柱村道洋房項目SOLACE終破悶局，錄得首宗成交，1座4房洋房昨日以1.2億元售出，呎價逾4.3萬元。

東立地產地產部總監陳玉成續指，剛售出的洋房為The Manor，4房4套間隔，設私人車庫、天台及專屬閘門，是戶外空間最廣的單位，洋房實用面積2784方呎，花園1593方呎，天台808方呎，專屬面積共5792方呎，成交價1.2億元，呎價43103元。

陳玉成指，將調整另一洋房The Pavilion招標參考價為約1.18億元，呎價約4.7萬元。同時推出52D號洋房The Oasis下周二（5日）起招標，以及停止銷售52E號洋房The Palazzo。

SOLACE合共提供6幢獨立洋房，實用面積介乎2496至2787方呎。

中原地產山頂南區資深營業董事何兆棠表示，上半年整體洋房（撇除內部轉讓）買賣合約登記錄286宗，按半年升23.3%，連續3個半年度上升，創2022年上半年後的3年高位，並已達2024年全年434宗的逾六成半。

凱柏峰單日賣11伙 套8191萬

一手交投持續活躍。信置（00083）牽頭發展的日出康城凱柏峰單日再售出11伙，套現逾8191萬元。成交價及呎價最高為凱柏峰III 3A座59樓B單位，3房套連儲物室間隔，成交價1219萬，呎價16954元。全盤累售1137伙，總銷售金額逾90億元。

黃志祥退任信和系主席 長子黃永光接棒

【大公報訊】信和置業（00083）公布高層人事變動，黃志祥決定退任公司主席及執行董事，以及公司董事會提名委員會主席之職務，將於8月底生效。黃志祥長子、公司執行董事兼副主席黃永光，將會接替出任主席及公司董事會提名委員會主席職務。信和系尖沙咀置業（00247）及信和酒店

（01221）亦公布相同安排。信和置業通告披露，黃永光年薪連同其他福利約為100萬元，並可收取按表現發放之花紅，另每年董事袍金8.1萬元。黃永光現年47歲，早於2003年加入信置，由公司專員（項目發展）做起。2005年出任信置執行董事，2017年出任副主席。

二手樓價連升兩周 累漲1.76%

【大公報訊】拆息回落，H按實際按息低於封頂息率，買家加快入市，帶動樓價轉勢向升。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報138.84點，屬今年次高水平。自從H按息低於封頂息後，CCL近9周累升2.72%，業界料CCL將向上挑戰年初高位。

本周指數反映7月21日至7月27日時市況，即銀行相繼調高按揭現金回贈當周，本周CCL報138.84點，按周升0.78%，連升2周共漲1.76%，兼創今年1月初以來的29周新高。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年5月開始拆息回落，H按息帶動樓價見底轉勢向升，近9周CCL七升兩跌累升2.72%，升幅已超越2024

年9月減息後14周累升2.5%，相信CCL短期內向上挑戰今年初的139.25點高位，現時只差0.41點或0.3%。

業界指，雖然HIBOR升至1厘水平，以普遍H按「H+1.3厘」計算，近日H按實際按息2.33厘，但仍較封頂息率3.5厘為低，只要HIBOR維持2.2厘以下，業主仍可以低於封頂息率供樓。

二手指數升幅擴大，今年CCL累升0.87%，較2021年8月191.34點歷史高位回落27.44%。最近恒生指數失守25000點，對本地二手樓價的影響將於2025年8月下旬公布的CCL才開始反映。

九龍區周升2.38% 表現最佳

綜觀八大指數，以九龍二手樓價指數升幅最大，最新報139.46點，按周抽

升2.38%，升幅為2024年3月中以後最大，指數更連漲3周上揚3.72%，創2024年8月初後的51周新高。其次，新界西二手指數按周升1.22%，本周報127.83點，升幅為近8個月最大，兼連升2周共2.09%，創今年1月初以後新高。港島二手指數報138.35點，按周升0.07%，連升4周共3.3%，屬今年3月底以後新高。惟新界東二手指數逆市回落，本周報152.05點，按周微跌0.06%。

大型屋苑指數報140.55點，按周升1.11%；中小型單位報139.11點，按周升1.09%，兩項指數單周升幅均為17周以來最大，兼齊升2周，分別漲2.05%及2.02%，同創去年8月初以後的近1年新高。大型單位指數表現反覆，最新報137.42點，按周跌0.79%。

海璇首見短炒獲利 3房戶十個月升6.4%

【大公報訊】樓價回升，早前撈底的投資者獲利甚豐，港島東樓王北角海璇錄短炒勁賺個案，一手原業主去年底入市，持貨僅10個月賬面速賺263萬，為該盤首宗短炒獲利成交。

中原地產高級區域營業經理蘇浩德表示，北角海璇II剛錄一宗短炒獲利成交，單位為第2座低層B室套3房單位，實用面積1153方呎，享單邊全海景，以4350萬元成交，實用呎價37728元。據

了解，新買家為內地用家，原業主於2024年10月以4086.8萬元一手購入單位，持貨10個月，賬面獲利263.2萬元，升值6.4%。

港島東樓王 呎價曾見7.3萬

被喻為港島東樓王的海璇，於樓市大時代期間樓價屢破紀錄，其中1B期第1座高層A室4房雙套單位，實用面積2083方呎，連456呎平台，設有按

摩池，於2019年底透過招標形式售出，成交價逾1.53億元，呎價達73469元。

翻查資料，九龍塘半新盤晨林1伙複式單位去年亦錄短炒勁賺成交，單位實用面積3949方呎，連134呎平台及910呎天台，附有按摩浴缸，去年底以7050萬元沽出，實呎17857元，一手原業主於去年6月入市，持貨僅約6個月，賬面速賺400萬元，料屬樓市撤辣後短炒獲利金額最高個案。



▲海璇II一伙3房單位，剛以4350萬元易手，原業主賬面賺6.4%。