

一手火熱 四盤2400伙月內交鋒

上然今售113伙打頭陣 維港·灣畔部署逾千單位

多盤混戰

一手交投意欲

高漲，發展商配合市況密集出擊，4新盤涉近2400伙月內交鋒。萬科香港旗下大埔上然第3期揭開戰幔，今日首輪推出113伙以先到先得形式發售。隨着發展商積極低價清庫存，上月售出單位遠超推出單位數量，截至上月底貨尾量減至約2.02萬伙，創2023年7月後的2年新低。

大公報記者 梁穎賢

月內登場的4個新盤，當中3個早於上月已作出超前部署。計有大埔上然第3期，項目於上月底上載樓書後，緊接剛過去周五推出價單第1號涉及113伙，折實平均呎價11395元，並安排今日為本月新盤打頭陣，該批113伙今日以先到先得形式發售。

由中國海外（00688）夥九倉（00004）、恒地（00012）及嘉華（00173）發展的啟德維港·灣畔提供1146伙，項目現樓連日局部向傳媒開放，積極進行軟銷。而第1A期及第1B期的樓書已於上月底上載至一手住宅物業銷售網，並於剛過去周五公布首張銷售安排推出18伙招標。

The Development Studio(TDS)牽頭發展的灣仔堅尼地道33號項目，搶閘上月30日公布首張價單，平均呎價2.92萬元，較同區對上一個新盤開高近18%，貴絕今年新盤首批開價。項目開價當日已即時收票，惟據消息稱，由於開價太過進取，市場不太受落，認購反應慢熱。

至於另一個有機會月內登場的新盤，為新地（00016）啟德天璽·天第2期，發展商早前已作出推售預告。隨着系內屯門NOVO LAND 3A期及天水圍YOHO WEST餘貨銷售步入尾聲，該盤準備短期內上馬。

激晨兩房1107萬成交

昨日大部分時間高掛黑雨警告，以致一手成交疏落。消息指，昨日市場錄得約10宗交投，其中新世界（00017）牽頭的黃竹坑激晨Ⅱ，售出第2座12樓F室，實用505方呎2房，成交價1107.4萬元，呎價21929元。以及嘉華（00173）牽頭的啟德海灣，售出第2A座18樓



▲上然第3期今日開賣，為8月新盤戰拉開序幕。

新盤	伙數	發展商	備註
大埔上然第3期	565	萬科	今日以先到先得形式發售113伙
啟德維港·灣畔1A及1B期	1146	中國海外牽頭	已公布首份銷售安排推出18伙招標
灣仔堅尼地道33號	71	TDS等	已公布首張價單並收票中
啟德天璽·天2期	584	新地	獲批預售短期啟動銷售
總數	2366		

E室，實用面積437方呎，兩房間隔，成交價874.8萬元，呎價20018元。買家較早前親臨「啟德海灣」現場參觀後，對上述單位情有獨鍾，故無懼昨天風雨，再到售樓處購入心儀單位，計劃購入單位作自住之用。

一手貨尾減至約2萬伙 兩年底

發展商積極低價清貨成效顯著。美聯物業研究資料顯示，截至7月底全港累積貨尾量（包括樓花及現樓）錄約20239個單位，較6月約20906伙減少約3.2%，並創自2023年7月後的2年新低。貨尾量連跌6個月，累跌約12.5%，而今年首7個月則累減約6.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，7月貨尾進一步減少，主要因月內新盤一手成交量多過推盤量。7月份一手成交量超過2000伙，按月大升約34%；明顯高於月內推出5個全新盤單位總數1181伙，在「出多過入」之下，7月累積貨尾得以續減。若與今年1月貨尾量高位23121伙相比，7月已回落約12.5%至20239伙，相信發展商仍會繼續積極銷售貨尾，以減輕庫存壓力。

曦臺968萬沽 6年蝕37%

【大公報訊】樓價微升，惟數年前「摸頂」業主仍未返家鄉，油塘曦臺有3房單位以968萬沽出，原業主6年賬蝕37%。

中原地產首席分區營業經理洪金興表示，入伙約5年的曦臺，8月已錄4宗二手成交，其中2座高層B室套3房單位，實用面積716方呎，業主叫價1000萬元，最終劈穿千萬，日前以968萬元成交，實用呎價13520元。據了解，原業主於2019年5月以1543萬元一手購入，持貨6年，賬面蝕575萬元，單位貶值37.3%。

中原地產副區域營業經理劉喜燕表示，元朗錦繡花園錄得本月首宗成交，單位為J段3街雙號屋，實用面積950方呎，採3房2廁間隔，開價1100萬元，日前議價至1000萬元沽出，實用呎價10526元。劉喜燕指，買家為外區用家，原業主於2021年以1280萬元買入單位，賬面蝕280萬元，單位4年貶值21.9%。



▲沙田偉華中心有買家趁「黑雨假」睇樓，即時拍板入市。

買家黑雨「執平貨」 斥四百萬購偉華中心

【大公報訊】二手樓價指數連升3個月，增強入市信心，部分買家趁昨日「黑雨假」睇樓，市場單日至少錄5宗無懼風雨買樓成交，其中沙田偉華中心有買家明言「黑雨」之下可視察單位有否滲水，甚至親身感受到港鐵往返心儀單位竟滴水不沾，馬上拍板以400萬元「執平貨」。

美聯物業首席聯席區域經理梁兆堅透露，昨日清早黑色暴雨警告信號發出，天文台一度預告最少維持至下午3時，不少打工仔可以全日放假，一名上車客原本預約本周六往偉華中心睇樓，昨日趁黑雨放假，馬上改期提早參觀，希望親身視察單位是否有滲水問題，在睇樓後對單位滿意外，更明言「感受到由港鐵沙田站前往偉華中心可滴水不沾」，即場落實以400萬元入市，購入偉華中心2座低層H室，單位實用面積297方呎，折合呎價13468元。據悉，原業主於2020年以530萬入市，因有意換樓所以蝕賣單位，賬面虧損約130萬，蝕幅24.5%。

將軍澳中心亦有買家冒黑雨購入蝕讓盤。消息指，將軍澳中心11座低層C室2房戶，實用面積406方呎，昨日獲用家以618萬元購入，實用呎價15222元，對比大型銀行最新網上估值547萬元，高出71萬或13%。不過，原業主於2022年11月以611萬買入上址，持貨逾2年半，賬面只賺7萬元，計及使費料實蝕約28萬元。

菁雋開放式下周降價拍賣

二手交投回暖，銀主積極去庫存，有「龍床盤」之稱的屯門菁雋納米單位，下周僅以165萬元開拍，較今年6月底推拍價下調8%；另東涌東環有3房銀主盤今日開價500萬元拍賣，較銀行估價低28%。

綜合業界資訊，上月銀主盤存量維持約400個高位，不過，近月拆息持續低企，加上租金升勢勁，成用家及收租客入市誘因，市場上的銀主盤筭陸續獲承接，銀行也加快推出銀主盤，個別單位更以降價作招徠。

責任編輯：許偉生



精明消費要謹慎

冷靜購物「智」穩陣！

有需要先買

勿貪小便宜

多諮詢家人



精靈老友記

長者如有消費問題可致電
消費者委員會 智齡消委會熱線



2110 2288

「網絡攻防精英培訓暨攻防大賽2025」圓滿舉行

逾1400名精英學員參與 展現網絡安全新趨勢與人才培育成果

香港互聯網註冊管理有限公司（HKIRC）聯同數字政策辦公室（數字辦）及香港警務處網絡安全及科技罪案調查科（網罪科）合辦的「網絡攻防精英培訓暨攻防大賽2025」日前舉行頒獎典禮，表揚一眾於比賽中取得優異成績的網絡安全精英。今年活動吸引逾1,400名業界精英及學生參與，參與人數相較去年倍增，反映對網絡安全的高度關注及人才培育的積極投入，為香港網絡安全發展注入新動力，全面提升網絡安全素養。



▲香港互聯網註冊管理有限公司聯同數字政策辦公室及香港警務處網絡安全及科技罪案調查科合辦「網絡攻防精英培訓暨攻防大賽」圓滿結束。

「網絡攻防精英培訓暨攻防大賽2025」延續去年計劃的三大重點環節，包括專業線上培訓、線上攻防挑戰賽及實體攻防比賽，令活動內容更見豐富精彩。參加者首先接受為期三天線上培訓，學習涵蓋挖掘漏洞、入侵防禦、識別及修復的做法、數據分析及系統加固等核心技術，並透過模擬平台進行實戰演練，鞏固理論知識。隨後進行線上攻防挑戰賽，在限時內完成多項技術任務，考驗其獨立分析及應變能力。而在今天上午舉行實體比賽中，更要參賽者進行團隊競賽，模擬真實網絡攻擊場景，展現協作與策略部署能力。



HKIRC主席陳細明先生表示：「隨着數碼經濟迅速發展，黑客入侵手法日益多樣，企業必須主動部署全面的網絡安全策略，並積極培育網絡安全人才。HKIRC一直積極舉辦不同類型的網絡安全培訓和比賽，培育多樣化的網絡安全人才。今年活動參加人數再創新高，足證網絡安全已成為業界與學界的重要議題，整體安全意識亦持續提升。HKIRC將繼續透過多元計劃推廣網絡安全意識，構建更安全的互聯網環境。」



數字政策辦公室副數字政策專員張宜偉先生表示：「網絡安全是數字時代的基石，也是建設智慧香港的關鍵支柱。特區政府一直致力於提升香港資訊保安行業的全面發展，包括定期舉辦網絡安全專題研討會、技術工作坊、資訊保安證書課程及比賽等活動。數字辦期望本次活動能夠喚起公眾對網絡安全議題的關注，同時通過專業培訓與競技，發掘和培養網絡

安全領域的精英力量，推動香港網絡安全生態圈的健康發展。」



香港警務處網絡安全及科技罪案調查科總警司林煒豪先生表示：「網絡安全是政府同業界需要共同面對的挑戰，跨機構合作至關重要，方能實現有效的協同效應，提升香港整體的應對能力。網罪科將繼續加強同業界的培訓同合作，致力培養新一代網絡攻防專家，共同守護香港網絡安全，使香港成為一個安全的數碼城市。」

隨著全球網絡威脅日益複雜，攻防兼備的網絡安全人才需求急速上升。攻防演練已成為國際間培訓網安專才的重要趨勢，透過模擬真實攻擊場景，有效提升防禦能力與應變效率。HKIRC積極在本港對業界以外推廣此概念，並透過聯繫專家提供專業培訓，推動香港網絡安全教育向更高層次發展，促進業界與學界的深度融合。

展望未來，HKIRC將陸續推出多項重點網絡安全項目，其中包括專為本地中小企、機構及學校而設的免費支援計劃「網絡防禦一站通（CybersecOne）」。企業可透過此計劃獲得全面的網絡安全支援，包括風險評估、網站安全檢測、專業報告解說、員工培訓及模擬釣魚電郵演習等。平台亦提供免費網絡安全培訓，協助提升員工應對網絡威脅的能力，建立「員工防火牆」。此外，透過年度模擬釣魚電郵演習，企業可測試員工的反應並作出針對性改善，進一步強化整體防禦力。HKIRC期望凝聚社會力量，推動全民參與網絡安全建設，攜手守護香港的數碼未來。（特刊）