

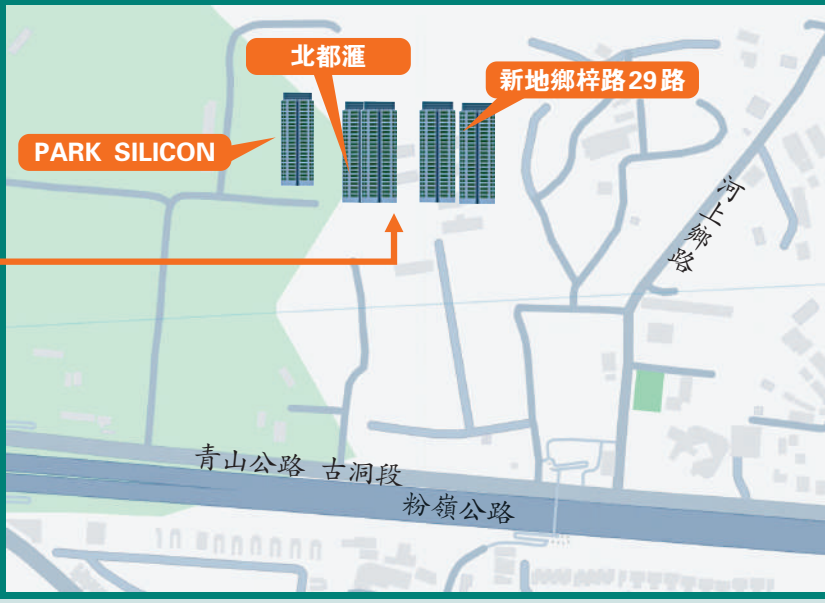
會地古洞北項目首推65伙 505萬入場

均呎17671元北都區近4年最高 擬月中開售

新盤速遞

北部都會區發展如火如荼，區內多個新盤先後發售，份屬古洞頭炮的PARK SILICON發展項目開價終揭盅。會德豐地產旗下PARK SILICON第2期PALO SPRINGS，昨日推出首張價單涉及65伙，折實平均呎價17671元，僅次於錦上路站柏瓏II 2022年首批17898元，屬北都區4年來最貴新盤，對上一個新盤粉錦公路雲向今年首批近1.4萬元貴26%，可見發展商對北都前景信心十足，最平1房單位折實入場505.7萬元，今日收票最快本月中發售。

大公報記者 梁穎賢



古洞新盤位置

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，首張價單全數位於2A座，涵蓋65伙，包括23伙1房及42伙2房，實用面積311至480方呎，即供直減樓價折扣15%，折實505.7萬至866.9萬元，折實呎價15903元至18174元，折實平均呎價17671元，折實市值約4.65億元。

黃光耀：售價反映北都潛力

黃光耀指出，項目為古洞北首個私人住宅項目，定價參考新界成熟地區的鐵路上蓋物業，售價反映區內未來發展潛力，形容首張價單屬「北都價」，相信價錢為市場接受。項目目前累積約8000個查詢，當中包括來自深圳準買家的查詢。

示範單位今日正式對外開放，並同步接受認購登記，查詢人士不乏投資者及有意大手入貨準客戶，首輪銷售有意設立大手認購組別，暫定8月中進行首輪銷售，預期可吸引投資者及用家入市。

對於毗鄰的恒地（00012）北都匯，早前張揚月內發售，兩盤或構成直接競爭。黃光耀認為，古洞區現時只得3個新盤供應，每個盤均有不同定位及客源，看不到有競爭情況出現。

參考近年新界北新盤開價，對上一個新盤為永泰地產（00369）旗下粉錦公路雲向，今年3月首推154伙，折實平均呎價13974元；恒地粉嶺北第1期ONE INNOVALE-Archway於2022年推出首批123伙，折實平均呎價14168元；同由恒地發展的粉嶺高爾夫御苑於2017年推出首批單位，折實平均呎價15898

元，當時貴絕粉嶺區。

代理：租金回報料近4厘

中原地产新界東高級資深營業董事余志偉表示，踏入8月份，整體交投氣氛有改善。PALO SPRINGS首批賣價貼近北部都會區鐵路站上蓋物業呎價，料對上車客及投資者相當吸引，預期項目首批單位即日沽清機會大。

參考現時北部都會區鐵路站上蓋物業，普遍呎租達40至50元水平，本月正值租賃旺季，呎租更有上升之勢，料新盤落成後呎租亦可達約50元水平，租金回報可達近4厘水平，加上該區前景亮麗，未來升值潛力可期。

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，PARK SILICON發展項目作為古洞北首個推售新盤備受市場矚目，入伙後料受惠未來港鐵古洞站開通，體現區內基建配套逐步兌現的發展潛力。由於入場價吸引，預料投資客佔比約佔兩成，反映市場對北部都會區前景充滿信心。本月多個新盤登場，料一手成交量有望重上逾1000宗水平，創近3個月新高。

PALO SPRINGS小檔案

地址	鄉梓路23號
座數	1座
單位伙數	324伙
戶型	1-3房
首張價單伙數	65伙
實用面積	311-480方呎
即供直減樓價折扣	15%
價單定價	594.9萬-1019.8萬元（折實505.7萬-866.9萬元）
價單呎價	18708-21379元（折實15903-18174元）
平均呎價	20789元（折實17671元）
預計關鍵日期	2027年第四季
示範單位地址	尖沙咀港威大廈
開放日期	今日

PALO SPRINGS個別折實價參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
2A座6樓B室	1房	318	505.7	15902	銀碼及呎價最平
2A座29樓C室	2房	480	866.9	18060	銀碼最貴
2A座28樓E室	1房	311	565.2	18174	呎價最貴
2A座6樓C室	2房樓廚	480	842.1	17544	該類戶型銀碼最平

北都區近年新盤首批價單參考

新盤	首批伙數	折實平均呎價（元）	推出時間	發展商
粉錦公路雲向	154	13974	今年3月	永泰地產
錦上路站柏瓏III	138	13938	2025年10月	信置牽頭
元朗站上蓋The YOHO Hub II第6座	94	14338	2024年9月	新地
粉嶺ONE INNOVALE-Bellevue	83	14398	2022年9月	恒地
粉嶺ONE INNOVALE-Archway	123	14168	2022年7月	恒地
錦上路站柏瓏II	168	17898	2022年5月	信置牽頭
錦上路柏瓏I	168	17608	2022年4月	信置牽頭

話你知

每呎地價8499元 料屬成本價開售

北部都會區是特區政府近年大力拓展的新發展區，涵蓋元朗區和北區共約3萬公頃土地。計劃以「產業導向」為原則，旨在建立一個融合創新科技、經濟發展與生態保育的綜合都會區，形成「南金融、北創科」的新產業布局，包括古洞北、粉嶺北、洪水橋／厦村及河套深港科技創新合作區。而古洞部分，已有3家發展商於該區插旗，分別為會地、恒地（00012）及新地（00016）。

其中，會地於2021年7月以41.85億元投得古洞鄉梓路地皮，亦即昨日開價的PARK SILICON發展項目第2期PALO SPRINGS，每方呎樓面地價高達8499元，創下當時

古洞新發展區新高。計及建築費及利息等開支，首批單位折實平均呎價17671元，屬於以成本價發售，料未至於蝕本。

新地亦於同年、即2021年4月，以86.14億元投得同毗鄰鄉梓路住宅地皮，每方呎樓面地價約7184元，中標價高出當時市場預期上限逾40%。

恒地北都匯地價最平

至於夾在會地及新地中間的恒地北都匯，預計今年年底前落成，涉約682伙，發展商早前預告最快本月底開售。該地原屬農地，恒地於2018年完成約12.35億元補地價，每方呎樓面補地價約3643元，是三盤中最平。



▲黃光耀（右一）形容，PALO SPRINGS為「北都價」，反映北都未來發展潛力。

樓價高位整固 CCL 微跌0.06%

【大公報訊】近月樓市處回氣階段，中原城市領先指數CCL最新報159.82點，按周微跌0.06%，連跌2周共0.45%，相信是樓價由去年低位回升近兩成，二手買家追價轉趨審慎，業主態度又強硬所造成拉鋸局面，令成交量減少，樓價出現高位整固。

自2025年5月拆息回落，樓價轉勢見底回升，加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL較去年5月H按息再度低

於封頂息當周的135.16點低位累升18.25%。若較2021年8月191.34點歷史高位，則暫仍跌16.47%。

四區樓價 僅新界東上升

至於其他分類指數中，中原城市大型屋苑領先指數CCL_Mass報161.11點，按周跌0.20%。CCL（中小型單位）報159.79點，按周跌0.21%。CCL_Mass及CCL（中小型單位）齊跌2周，分別累跌0.70%及0.55%。

CCL（大型單位）報159.96點，按周升0.66%。

四區樓價連續兩周三跌一升。新界西CCL_Mass報142.70點，按周跌1%，連跌3周共1.92%。港島CCL_Mass報161.68點，按周跌0.77%，連跌2周共1.02%。九龍CCL_Mass報159.21點，按周跌0.30%，連跌2周共1.31%。新界東CCL_Mass報176.95點，按周升1.78%，連升2周共2.21%。

西南九龍叻環下周開價

【大公報訊】華潤置地（海外）旗下西南九龍叻環，經逾月軟銷後終進入直路，鐵定下周開價及開放示範單位，研究為華潤系員工及系內啟德灋環提供置業折扣優惠。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，叻環I自命名後已錄逾

5000個查詢，包括投資者及內地客，大手及投資客佔約兩成。鐵定下周開放示範單位及公布首張價單，查詢人士不乏華潤粉絲及系內員工，有意為系內的啟德灋環業主及華潤系內員工提供置業折扣。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷副總監岑菲菲指，項目會所連園林面積逾17萬方呎，提供逾40項設施。



▲施偉賢（中）表示，叻環I鐵定下周開價。

恒隆城門河畔地申建住宅 涉450伙

【大公報訊】新地（00016）與恒隆地產（00101）就合作發展沙田屯馬綫車公廟站附近土地多年不果，現已分道揚鑣。繼新地擬將所持土地申請興建酒店後，持有旁邊土地發展權的恒隆亦申請興建住宅發展，提供450個單位。恒隆申請發展的 land，位於城門河畔，原是神召會神學院舊址土地，現為聖經研習中心，恒隆多年前已為神召會在屯門興建新神學院，以換取土地發展權，並在2010年前曾多次與持有毗鄰吳園土地的新地，合併彼此所持土地，申請作酒店或住宅發展，但一直未能成功。

恒隆其後在2017年再就神學院舊址獨立申請建住宅，但被城規會否決。事隔近10年後，恒隆再次闖關，申請發展密度與之前相若，今次加入了社福設施等。該地面積約5.62萬方呎，擬興建1層地庫停車場；地下至4樓則提供零售商舖、重置的聖經研習中心、100個床位的老人院、家長／

親屬資源中心；5樓以上便是住客會所，以及2幢25層高住宅大廈；整個項目連地庫在內樓高達32層。

恒隆申請以住宅地積比率5倍發展，可建樓面約28.12萬方呎，提供450個住宅單位，較其2017年申請擬建的360個多25%，其中面積753方呎以下的單位達400個。至於零售商舖樓面約6049方呎；聖經研習中心約3.12萬方呎；老人院約3.21萬方呎；家長／親屬資源中心約2562方呎。項目的申請及其他程序若進展順利，預計2032年落成。恒隆表示，現透過「一地多用」模式可釋放該土地的發展潛力，提供住宅、宗教、社福及社區設施，以回應社區需求。

新地擬在旁建14層酒店

至於新地早前已提交吳園土地作酒店兼保育吳園發展的申請，該土地面積約4.91萬方呎，擬興建1幢14層大酒店，提供443間酒店房，酒店樓面約



▲恒隆申請發展的 land 現為聖經研習中心。



▲在新地的酒店興建計劃中，吳園將作原址保育。

18.78萬方呎；另零售餐飲樓面約8611方呎。至於樓高兩層、建於1920年的吳園，已被評為三級歷史建築，新地會原址保育，地下提供餐飲設施，1樓為酒店的會所設施。

申請新酒牌公告

BUTLERY BISTRO

現特通告：倪祖德其地址為香港太古城太古城道22號明宮閣地下G406號舖，現向酒牌局申請位於香港太古城太古城道22號明宮閣地下G406號舖BUTLERY BISTRO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號路政司市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年8月8日