

業主讓步減價 十大屋苑成交反彈27%

上月共錄131宗 太古城買賣19伙最旺

市況轉好

陸續有業主讓步降價，帶動十大屋苑成交量於8月份重上百宗，全月共錄131宗，按月反彈逾27%，惟半數屋苑呎價回軟，當中以沙田第一城跌幅最高，按月插水近8%。業界分析，樓市高位整固已經結束，多個新盤部署出擊，預期9月份十大屋苑交投量再看升3成。

大公報記者 林惠芳

本港私宅樓價由去年3月低位至今反彈近2成，個別用家入市態度轉趨猶豫，導致二手樓市於6至7月份高位整固，十大屋苑7月份交投量更險守百宗水平。隨着個別業主讓步減價，據中原地產統計，十大屋苑8月份成交量重上131宗，按月大升27.2%，除了荔枝角美孚新邨成交量維持15宗，其餘9個屋苑的交投量全線反彈，按月升幅介乎8.3%至100%。

本月交投有望再升三成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，8月一、二手市場同步回暖，反映樓市於6至7月整固後，現已進入復甦階段，近期刊好消息相繼出現，港股亦靠穩，提振買家入市信心，多個新盤部署9月出擊，相信在一手熱賣氣氛帶動下，十大屋苑本月二手交投量有望再升3成。

被喻為「樓市風向標」的鯪魚涌太古城8月份交投量達19宗，為十大屋苑中最旺，最新平均實呎17754元，按月微升0.2%。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城成交量按月增18.8%，屬近3個月新高，屋苑優質放盤迅速獲承接，預計短期內樓價維持穩中向好的走勢。

十大屋苑中，多達3個屋苑成交量按月倍升，包括鯪魚涌康怡花園、將軍澳新都城及東涌映灣園，上月分別錄6宗、12宗及10宗二手買賣，按月升幅均達100%。

中原地產副分區營業經理關偉豪表示，新都城部分業主見新盤低價開售，所以遇上誠意買家願意調整叫價，該屋苑8月平均實用呎價15355元，按月微調0.5%，呈量升價跌局面。

第一城呎價月跌7.9%

由於業主讓步減價，十大屋苑有半數平均呎價向下調整，跌幅由0.5%至7.9%不等，其中沙田第一城最新平均實呎13778元，按月急削7.9%。中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，沙田第一城8月錄15宗成交，按月反彈25%，預料9月份市況持續轉好。

美聯物業高級董事布少明表示，隨着暑期及外遊旺季因素消退，部分資金及購買力將重投二手市場，預測9月份二手買賣持續看俏，但市場仍然主要聚焦部署開售的大型新盤。另外，市場亦關注即將公布的五年規劃及新一份施政報告，會否為短中長期樓市帶來利好信號。



▲太古城8月份交投量達19宗，為3個月新高。

資料圖片

十大屋苑8月份成交價量變化

屋苑	成交量(宗)	按月變幅	平均實用呎價(元)	按月變幅
鯪魚涌太古城	19	↑18.8%	17754	↑0.2%
鯪魚涌康怡花園	6	↑100%	14882	↓6.2%
鴨脷洲海怡半島	11	↑22.2%	16361	↑6.4%
荔枝角美孚新邨	15	無升跌	11642	↑7.4%
觀塘麗港城	13	↑8.3%	12822	↑7.4%
紅磡黃埔花園	14	↑16.7%	14832	↑3.9%
將軍澳新都城	12	↑100%	15355	↓0.5%
沙田第一城	15	↑25%	13778	↓7.9%
天水圍嘉湖山莊	16	↑23.1%	8546	↓2.1%
東涌映灣園	10	↑100%	10486	↓2.0%
合計	131	↑27.2%		

內地生1.6萬租上然 呎租53元創新高

【大公報訊】租金升勢未止，入伙盤大埔上然有1房單位獲內地生以1.6萬元承租，實用呎租撲53元，創該屋苑新高，對比同類單位不足1個月內的租金搶高逾1成。

上然於8月上旬展開收樓，迄今暫錄約18宗租賃成交，平均呎租約45元。中原地產資深區域營業經理方翰達表示，不少內地生於開學前夕積極覓租盤，大埔新晉屋苑上然租賃活躍，最新包括7座中層B6室，實用面積302方呎，屬1房間隔，望內園景，議價後以1.6萬元租出，實用呎租近53元，創同類單位呎租新高。

據了解，新租客為一名內地學生，新學年將於本港升學，見屋苑位置方便，即以先付1年租金方式承租單位，業主於2025年以379.6萬元一手購入，租金回報近5.1厘。

翻查資料，上然對上最高呎租成交約

48元，為屋苑5座中層A2室1房戶，實用面積304方呎，8月上旬以1.45萬元租出，實用呎租47.7元，今次同類戶型呎租大幅飆升11%，並屬屋苑呎租首次升穿50元呎。

此外，北角101 KINGS ROAD一伙連平台特色戶，實用面積397方呎，連214呎平台，以3.7萬元租出，實用呎租93.2元創屋苑2房呎租新高。

藍灣半島3房月租3萬

有租客為求租得「心頭好」，不惜「無樓睇」提前4個月預租單位。世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島5座低層B室，實用面積733方呎，屬3房間隔，望海景，放盤1周即獲租客「無樓睇」提早預租，月租3萬元，實用呎租40.9元，單位於明年初才起租。

馬鞍山有單位反價租出，世紀21奇豐

高級分行經理李嘉文表示，馬鞍山迎海3期迎海·星灣御22座高層D室2房單位，實用面積498方呎，業主叫租2萬元，因市場反應理想，反價300元以2.03萬元租出，加幅1.5%，實用呎租40.8元。



▲上月入伙的大埔上然，累計錄得約18宗租賃成交。

資料圖片

中國再保：中期淨利潤增15.1% 高質量發展成效凸顯

2026年8月31日，中國再保險（集團）股份有限公司（以下簡稱「中國再保」或「集團」）召開2026年中期業績發布會，詳細披露上半年經營業績。中國再保鏗定「建設世界一流綜合性再保險集團」的戰略目標，全面貫徹「發展有規模、承保增效益、投資要穩健」經營理念，不斷增強發展韌性，高質量發展成效持續凸顯。

核心指標表現亮眼 盈利能力持續增強

2026年上半年，集團多項核心財務指標穩步增長：保險服務收入524.49億元（人民幣，下同），同比增長2.7%。得益於承保、投資兩端發力，歸屬於母公司股東淨利潤71.87億元，同比增長15.1%；年化ROE達12.77%，同比提升1.02個百分點。集團總資產5311.00億元，較上年末增長0.6%；總權益1225.68億元，較上年末增長2.7%。

承保效益向好向優，集團合併保險服務業績39.10億元，同比增長47.8%，各核心板塊

均實現大幅增長：財產再保險業務境內外協調發展，上半年實現保險服務業績22.91億元，同比增長26.9%；人身再保險業務着力優化結構，實現保險服務業績4.58億元，同比激增426.4%；財產險直保業務持續貫徹效益經營理念，保險服務業績達11.11億元，同比增長61.7%。在投資端，集團秉持穩健審慎理念，上半年實現總投資收益93.98億元、總投資收益率2.29%，投資收益保持穩健。

扎實做好金融「五篇大文章」 創新驅動業務發展

中國再保踐行可持續發展理念，立足主責主業，依托再保險特色優勢，將公司經營發展有效融入國家戰略發展全局，挖掘新的業務場景和增長點，以創新驅動業務發展。集團扎實做好金融「五篇大文章」，聚焦科技前沿、能源轉型、民生保障等領域推出創新產品，比如：推出行業首款低空保險產品「智飛保」；獨家簽署頭部險企機器人保險專項再保合約；為風電、光伏等綠色能源項目提供再保險保障超380億元；升級新業態從業人員專屬普惠型健康保險產品；推進商業長護險行業標準及護理險平台建設；「再+耘」農險科技平台助力14款農業天氣指數保險落地等。

展望未來，中國再保將繼續貫徹「發展有規模、承保增效益、投資要穩健」的經營理念，推動高質量發展再上新台阶。集團明確六大發力路徑：第一，提升服務國家戰略质效，立足再保險主責主業，扎實做好金融「五篇大文章」；第二，加快再保險轉型發展，發揮再保險分散風險、引領創新功能作用；第三，加快直接保險高質量發展，打造差異化競爭能力；第四，加快保險科技創新發展，以「數據+人工智能」雙輪驅動賦能主業；第五，加快機構化投資能力建設，穩步提升綜合盈利能力；第六，強化全面風險管理，為高質量發展保駕護航。

（特刊）

跑馬地3幢舊樓申強拍 先後遭駁回

【大公報訊】有財團數年前一口氣收購跑馬地黃泥涌道3幢舊樓，準備統一業權後合併發展。然而，土地審裁處接連駁回3幢大廈的強拍令，令該計劃中短期內難成事，有關財團或須通過自行統一餘下業權，才能實現重建計劃。

最新被土地審裁處駁回強拍令申請的物業為黃泥涌道55至57號翠景樓，於1967年落成，雖然樓齡及財團所持約83.33%業權皆已符合申請強拍門檻的要求，但該廈於2017年完成外牆、公眾地方及消防設備的維修保養，現時物業的建築結構狀況良好，樓齡高並非重建發展的理據，因此土審處決定駁回申請。

至於毗鄰的黃泥涌道59至61號愉華大廈，和黃泥涌道63至65號安美大廈，其強拍申請分別於去年底及今年初被駁回，理由與翠景樓相若，都是現狀況保養良好。

該財團於2022年間就上述3幢大廈，分別向土地審裁處申請強拍令，當時樓齡皆超過50年，而該財團持有各大廈逾八成業權，若3幢大廈合併重建，總地盤面積約1.7萬方呎，可建樓面約15萬方呎。不



◀翠景樓現時建築結構狀況良好，被駁回強拍申請。

資料圖片

天御全層售逾2.85億 呎價6萬

【大公報訊】一手豪宅近期不斷錄成交，由恒地（00012）及新世界（00017）合作發展的西半山天御，昨再以逾2.85億元售出一個單位。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，該成交單位為第2座37樓全層，實用面積4710方呎，連雙車位的成交價逾2.857億元，呎價約60660元。該盤過去兩周連沽兩個單位，套現近7億元。

中信泰富發展的東半山峻譽，渣甸山，剛由本地客連購兩個單位，成交價共1.688億元。該兩單位為第1座A及B室相連單位，實用面積分別是1679方呎及1686方呎，各連兩個車位成交價為8480萬元及8400萬元。

海堤灣薈6伙 套現6200萬

信置（00083）等牽頭昨日售出將軍澳海堤灣6個單位，套現逾6200萬元；會德豐地產等昨日售

出黃竹坑DEEP WATER SOUTH第6A期兩個單位，成交價共2843萬元。

此外，嘉華國際等發展的啟德海灣，落實安排48個單位於本周五以招標方式出售。而永泰地產及萬科香港合作發展的大圍UNI Residence，已獲批滿意紙，永泰地產執行董事兼銷售及市務總監楊聰永表示，短期內會開放現樓示範單位，並更新銷售

資料，增加豁免兩年管理費、開放式及1房享傢俬套餐優惠折扣優惠，若累購兩個或以上單位更可享車位認購權。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，即日起至9月30日止，首5名經該行認購該盤一手單位及租出該單位的買家，可獲由中原測量師行提供一年免費租賃管理服務，總值達8萬元。

◀天御一個全層單位以逾2.857億元成交。

大公報攝