

# 細價盤短缺 上車難度增



近期整體入市氣氛向好，惟市場上早前已消化大批盤源，增加買家上車難度。地產代理表示，尤其樓價500萬以下的細價盤供應日趨短缺。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前屯門豐景園錄得1座中層7室交易，單位實用面積347平方呎，兩房間隔。原業主當日放售，短短5小時，已速獲區內客「即睇即買」，該買家表示市場上細價盤買少見少，而豐景園受惠於屯門16區南延線發展，未來交通配套更顯優勢，加上原業主願意減價，新買家見樓價在預算內，而且單位內籠亦企理，遂決定以332萬購入，實用呎價9,568元。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前促成一宗天水圍YOHO WEST 3B座高層B11室交易，單位實用面積266平方呎，屬開放式間隔。由於原業主以貼市價放盤，單位放盤不足3日即獲區內客閃電成交。買家指定物色半新樓，心儀單位附設裝修連家電，無須額外裝修即可入住，加上原業主減價5萬元，上述買家遂決定「即睇即買」，以405萬元購入作自住之



■天水圍YOHO WEST開放式戶405萬獲買家承接。資料圖片

用，實用呎價15,226元。即睇即決定購入自住，議價5萬元以380萬元承接，實用呎價11,550元。原業主持貨約1年，賬面微賺8萬元。

世紀21奇豐物業一城站分行高級分行經理李嘉文表示，最新錄得沙田第一城45座低層A室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，原業主叫價448萬元，最終輕微減價10萬元速獲上車客承接，減幅僅2.2%，最終成交價為438萬元，實用呎價15,423元。原業主於2009年12月以155萬元購入上址，現以438萬元轉售，持貨17年賬面獲利283萬元。

美聯物業愉景新城分行高級分行營業經理鍾家豪表示，該行最新促成荃灣中心17座高層E室交易，單位實用面積約329平方呎，兩房間隔。單位原本叫價385萬元，買家為上車客，見單位附有靚裝修，可即時入住，屬市場罕有放盤，故

## 不少業主收窄議價空間

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，樓價持續上揚，不少業主收窄議價空間，買家議價難度增加，馬鞍居屋錦泰苑本月暫錄得約3宗成交，屋苑現最新錄F座中層07室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔，議價後以居二市場價475萬元易手，實用呎價9,387元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市單位自住。原業主是次轉手賬面獲利361萬元。

## 危即是機 機中亦有危



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

筆者是長線投資者，物業和股票也喜歡長期持有，我不太重視炒波幅，因為選擇對投資產品比較重要，長揸是買其「低時間/管理成本」和複息增值！就算賣出短線獲利豐厚，但同時賣走了長線回報，是否值得取決於兩者獲利、現金流、再入貨機會，人人處境不同！不可一概而論！

對收租投資者而言，樓價升跌影響不大，反而樓價下跌的好處是：「知道誰人有褲着！」更重要是「也知道誰人有褲着」。如果投資者有足夠的現金流，樓價跌可買多一些貨，樓價升了反而未必買到貨！

發展商經常出現的故事「樓神高價賣樓迅速售罄」！但大老闆卻不高興，因即刻沽清可能代表賣便宜了！老闆的盤算，其實在乎是錢多還是貨多！甚至更複雜的理由，關鍵不可單看價錢！

即使今天給予機會你和首富同一時間買同樣的貨，但之後如何揀貨和出貨，彼此的收穫可大相逕庭！摸通市場，不如自知之明！講究財技不如量力而為！

古龍武俠名著《陸小鳳傳奇》系列中《決戰前後》的紫禁之巔大戰！那夜的紫禁之巔上，只有葉孤城和西門吹雪才知道發生什麼事！對面瓦頂旁觀的那些高手，其實看到的只是表面！

現實和小說內容一樣！葉孤城和西門吹雪這場決戰是一個騙局！大家看到的都是假的！原來葉孤城利用與西門吹雪的世紀之戰為名，將皇宮內外的所有高手和注意力，全部吸引到太和殿頂的決戰現場，他安排了一個替身，代替自己出現在太和殿頂與西門吹雪進行決戰，真正的葉孤城則秘密前去刺殺皇帝！

## 投資不要人云亦云

也和現實的投資市場一樣！大多數人也會被引導去信一個傳說，但真相往往是，這只是少數人設的局，和少數人去對抗這個局，大家看到的其實都是一些假象！所以投資不要人云亦云，根據自己的實力，才是最實際、贏面最大的方案！

## 瑞銀：維持看好中國科技板塊

瑞銀財富管理投資總監辦公室(CIO)昨日發表機構觀點稱，中國的政策支持目前正在加快科技板塊內部輪動。在全球AI框架中，看好中國半導體設備製造商和半導體公司，這是其優先考慮的兩大中國科技子行業，其次是硬件，這些板塊應會繼續受益於AI基礎設施投資增加和政策驅動型國產替代趨勢。

### 半導體硬件年初至今上漲逾50%

瑞銀指，與全球市場一樣，中國科技股中表現最強勁的板塊是支持AI建設的供應商，中國半導體和硬件年初至今上漲超過50%，凸顯市場更偏好資本支出受益者。

「中國計劃在未來五年投入兩萬億元人民幣，建設全國性AI數據中心網絡，目標是實現包括AI芯片在內至少80%的核心基礎設施從國內採購。」瑞銀預計，這應會支持半導體設備、晶圓代工、封裝測試，以及服務器、內存和網絡設備等領域的需求，「這指向前

趨勢更可能是結構性上行，而非單純的周期性回升。」

「從更宏觀的角度來看，我們維持看好中國科技板塊的觀點，同時繼續強調需要精挑細選，這與我們全球AI投資組合策略所採取的方法一致。」瑞銀強調，在全球AI框架中，看好中國半導體設備製造商和半導體公司，這是該機構優先考慮的兩大中國科技子行業，其次是硬件。這些板塊應會繼續受益於AI基礎設施投資增加和政策驅動型國產替代趨勢。

### 短期對互聯網平台板塊更謹慎

瑞銀並指，相比之下，短期內對中國互聯網和平台板塊更為謹慎，並且相較於平台、機器人和軟件更看好半導體設備、芯片和硬件。雖然這些企業長期內仍可能在中國AI潛在市場中佔據重要份額，但沉重的資本支出、激烈的模型競爭和冷熱不均的變現趨勢，將繼續拖累利潤率和現金創造能力。

## 萬物新生ESG成果 碳排放年減9.5%

二手消費電子產品交易與服務平台萬物新生(愛回收)集團發布《2025環境、社會及管治報告》。這是萬物新生連續第六年發布相關報告，全面披露集團推動二手流通和循環利用、深化綠色低碳發展的最新舉措與階段性成果。

作為循環經濟和綠色產業的引領者，萬物新生緊扣新質生產力要求，透過「科技+環保」的創新實踐，提升二手商品的回收和流轉效率。在減排成果方面，萬物新生2025年溫室氣體排放強度(範疇一+範疇二)為0.28噸二氧化碳當量/百萬元人民幣，年減9.5%，向2030年下降35%的目標穩步邁進。

2025年萬物新生全平台二手商品交易量達4,180萬單。同時，萬物新生重視產品的全生命周期管理，對於沒有二次使用價值的廢舊電子產品，選擇與具有再生資源回收經營資質的第三方合作，對機器進行環保拆解。萬物新生2025年回收並負責任地處置廢舊電子設備共計21.9萬台，減少電子產品污染35.1噸。

倉儲方面，基於智能庫存管理系統，萬物新生構建了以動態倉儲調優與需求預測為核心的運營機制。報告期內，萬物新生通過優化與新增相關標準，重點改善了管理看板、貨架標識，進一步提升材料工具複用及空間利用成效。

包裝方面，萬物新生通過優化、替代與循環等方式，減少包裝材料的使用，提升包裝材料利用率。2025年集團新出《包裝複用判斷標準》。標準上線後，包裝材料回收比例由10%提升至68%，平均每月約30噸物料被回收複用。2025年集團落地6個合併發運包裹子項目，包裹轉換率提升至2.1，由此換算，累計節約發運包裹517,806個。

萬物新生積極響應國家支持消費品以舊換新的政策大背景，持續推進多品類回收戰略，並攜手戰略合作夥伴京東等，進一步優化3C產品的以舊換新模式。截至2025年末，愛回收線下門店達2,195家，覆蓋全國298個城市，其中多品類業務在963家門店落地。