

# 優質盤放售迅速獲承接



**地產透視**

近期各區沒有大型新盤推售，促使客人回流於二手尋寶。地產代理表示，有用家趁低吸納及加快入市下，優質單位放盤迅即獲承接。

世紀21天生置業營業董事鄭少坤表示，該行新近促成屯門瑜翠園2座中層B室交易，單位實用面積1,155平方呎，三房間隔，業主放盤僅一星期便售出單位，原叫價1,100萬元，最終減價100萬元至1,000萬元獲承接，減幅9.1%，實用呎價8,658元。原業主持貨10年至今轉售，賬面獲利170萬元。

利嘉閣地產新西九龍豪宅(奧運站)一號銀海分行聯席董事霍志遠稱，該行新近促成深水埗Belgravia Place 1期1A座高層3室交易，單位實用面積425平方呎，三房間隔。新買家為外區客，早前睇樓後心儀單位屬全新入伙，加上毗鄰港鐵站，睇樓後即時洽購並以816萬元成交，實用呎價19,200元。原業主現賬面獲利逾130萬元。

中原地產東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行日前促成東涌藍天海岸1座高層C室交



■屯門瑜翠園三房戶業主放盤僅一星期，減價至1,000萬後即獲承接。  
資料圖片

易，單位實用面積911平方呎，三房套間隔。業主開價1,100萬元，零議價即時易手，實用呎價12,075元。買家為外區換樓客，喜歡上址的間隔及景觀，迅速決定承接作新居。

利嘉閣地產青山公路豪宅分行高級經理黃錦鵬表示，該行最新促成屯門黃金海灣2期珀岸1B座中層J室交易，單位實用面積307平方呎，一房間隔。新買家計劃購入樓齡較新的一房物業作自住用途，鍾情單位全新未住，間隔合用，遂即時洽購。業主原先叫價388萬元，議價後亦迅即以370萬元成交，實用呎價12,052元。原業主現賬面獲利77.7萬元。

香港置業葵青珀麗灣分行(2)高級聯席董事曾金強表示，該行最

近促成馬灣珀麗灣1期9座中低層B室交易，單位實用面積583平方呎，兩房間隔，原業主以670萬元放盤，最終買賣雙方議價至659萬元即時成交，實用呎價11,304元。

## 柏傲灣四房零議價即沽

美聯物業荃灣海之戀分行(5)高級分區營業經理何振榮表示，該行最新促成荃灣柏傲灣1A座高層D室交易，單位實用面積1,038平方呎，四房間隔。業主開價2,050萬元，放盤約3個月，買家為區內專業人士，睇樓共2次，心儀物業為港鐵沿線，鄰近大型商場、荃灣街市，生活配套完善，決定即時購入自住，最終零議價成交，實用呎價19,749元。原業主賬面獲利202.9萬元。

## 撤辣後成交量還未復常



樓市刺針

汪敦敬  
洋益地產總裁

很多人對住宅物業轉流率(Conversion Rate)沒有概念，但這個指標，直接決定整個樓市是否健康運作。如果轉流率只有1%，代表市場需要一百年，才有足夠的成交量循環更新一次所有單位！可以說少得可憐！一般市場概念普遍認為，合理的轉流率應該在3%至6%！

先看公屋轉流情況，2011/12至2021/21財年，長期是病態地低至1%！即是要一百年才能百分百轉流！近年房屋局加強打擊濫用公屋，將轉流率提升到2%左右，雖然仍是過低(五十年才能百分百轉流)，但每年就多出約1萬個二手供應，這1萬個單位代表什麼？根據人口普查，全港逾21萬人居於逾10萬個劏房，即是說如果轉流率十年前已提升至2%，那十年下來，單靠增加的流轉供應就有能力化解10萬個劏房需求！對於轉流率認知模糊，代價其實非常巨大！如果理解以上邏輯，接下來的數據，就值得更深入思考。

最新香港的住宅可售單位總數約190萬個，但二手私樓交投量卻長期處於低水平。回顧近年數據，2022至2023年的二手私樓成交量僅約3.2萬至3.4萬宗，即使去年亦只有約4.2萬宗。這意味着自2013年以來，二手私樓的流轉率(Turnover Rate)絕大部分時間維持在4%以下，直至2026年才初見改善跡象。事實上，目前的流轉率甚至比2003年樓市最低谷的時期還要低！政府已全面撤銷樓市辣招，若整體市道回復正常，二手市場的成交量絕對有條件大幅反彈五成或以上。在這種全新的市場效應下，若市場能容許適度的炒賣，預計流轉率有望進一步額外提升1%至2%。

## 轉流率增長令經濟受惠

筆者認為，現在樓市轉流率的水平是不合理的，轉流率增長足以令香港經濟受惠，而且是普羅大眾受惠。此刻，大家最應該深思的是：香港的住宅市場交投，下一步到底該如何穩步復甦？

## 螞蟻投資薄荷健康 攻AI健康服務

螞蟻集團宣布，與薄荷健康達成重大戰略投資合作。交易完成後，螞蟻集團成為薄荷健康最大外部股東，持股比例超28%；薄荷健康創始人兼首席執行官馬海華繼續保持公司第一大股東地位。雙方將圍繞體重管理等核心場景，攜手共建專業級AI健康服務。

目前，首期功能已在螞蟻集團旗下AI原生健康應用「螞蟻阿福App」上線，用戶拍飲食記錄卡路里時，系統會調用薄荷健康的飲食數據庫，獲得更專業的飲食指導。據了解，雙方後續還將在科學減重、食品電商、模型聯合訓練及產業生態開放等方向持續探索，讓「AI+健康」專業服務走向更多用戶的日常生活。通過整合薄荷健康的專業飲食知識庫與行為干預能力，螞蟻阿福將在飲食記錄、體重管理等高頻健康場景中獲得更堅實的專業支撐，為用戶提供從「日常陪伴」到「專業指導」的全方位健康服務。

薄荷健康深耕體重管理、營養干預與慢病防控等垂直領域近20年，累計服務2億註冊用戶、3,000萬年度活躍用戶，薄



■螞蟻集團是全球領先的互聯網科技平台。  
資料圖片

荷食物數據庫收錄超160萬條食物數據條目。螞蟻集團作為全球領先的互聯網科技平台，深耕醫療健康領域十餘年，旗下「螞蟻阿福」已成長為全國最大的AI健康應用，提供從健康問答、報告解讀到AI掛號、醫保支付與購藥等全鏈路健康服務，用戶規模突破一億，日均處理健康諮詢量超1,000萬次，其中55%來自三線及以下城市。作為慢性疾病防控前哨，科學減重已成國民級難題，用戶需求呈現井噴態勢。螞蟻阿福近期在內地發起「科學減重一億斤」健康行動，最新合作變相引入專業減重幫手。

## 國家市監總局整治「內卷式」競爭

據國家市場監督管理總局網站消息，7月7日，總局舉行2026年上半年深入整治「內卷式」競爭專題新聞發布會，國家市場監督管理總局競爭協調司司長汪世忠表示，將在近期組織開展2026年度公平競爭審查抽查，對企業反映強烈的不當干預市場競爭痛點問題、地方違規財政獎補政策措施等領域和違規問題高發地區重點抽查，統籌運用抽查、約談、通報等監管工具，切實強化公平競爭審查剛性約束。

他續指，各地市場監管部門也將在下半年強化抽查、舉報處理等監管手段，對抽查發現的違規檔將督促立行立改；對問題多發、整改不力，經督促逾期未整改或者整改不到位的，將按照規定予以約談、曝光，切實加強行為懲戒。

## 嚴懲平台「幽靈外賣」行為

汪世忠並回顧上半年重拳整治競爭亂象的情況，其中，查辦「幽靈外賣」系列案件，對拼多多、美團、京東、餓

了麼(淘寶閃購)、抖音、淘寶、天貓等7家電商平台處以罰沒款共計35.97億元(人民幣，下同)，7家平台企業法定代表人和食品安全總監被同步處罰1,968.74萬元，嚴懲平台放任「幽靈外賣」行為。另查辦「特供酒」系列案件，深挖非法製售源頭，剷除違法鏈條。

## 構建防範劣質低價監管機制

國家市場監督管理總局價監競爭局副局長王記恒亦透露，今年上半年，全國共查辦不正當競爭案件11,465件，其中網絡虛假宣傳、網絡商業詆毀案件共2,005件。部署開展打擊劣質低價專項行動，圍繞與經營主體生產活動息息相關、直接影響人民群眾消費體驗、「內卷式」競爭問題突出的行業，綜合運用價格執法、質量監管、標準引領等手段，堅決打擊惡意低價、無序競爭行為，加快構建防範劣質低價問題的長效監管機制。