

元朗指標屋苑成交穩步升



元朗區二手交投沉靜一排骨後，近期買賣氣氛轉趨平穩。地產代理表示，區內指標屋苑如YOHO系，新元朗中心等二手成交穩步上升。

美聯物業元朗 GRAND YOHO 分行高級區域經理王偉健表示，該行最新促成 YOHO HUB II 6座高層B室交易，單位實用面積537平方呎，兩房間隔。單位原本叫價1,200萬元，最終以1,068萬元成交，實用呎價19,888元。單位連現有租約售出。原業主持貨不足1年，賬面獲利81萬元，升值8.2%。

美聯物業元朗朗屏站分行助理區域經理張國成表示，該行最新促成 GRAND YOHO 10座高層B室交易，單位實用面積780平方呎，三房套間隔。業主放盤約1個月，叫價1,368萬元，獲外區換樓客持票傾談，終打動業主減價80萬元，以1,288萬元成交，實用呎價16,513元。原業主持貨8年，賬面蝕42萬元。

美聯物業董事陳鋒表示，該行最新促成新元朗中心4座中層C室交易，單位實用面積466平方呎，兩房



■元朗 YOHO HUB II 兩房連租約戶，以1,068萬元沽出。
資料圖片

間隔。單位原本叫價645萬元，買家為區內客，議價後以642萬元成交，實用呎價13,776元。原業主賬面獲利146萬元，升值29.4%。

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，樓市走勢向好，推動買家加快入市。分行新近促成元朗采葉庭13座中層G室交易，單位實用面積693平方呎，三房套間隔，業主叫價830萬元放售單位，近日經議價後，減價26.2萬元，以803.8萬元成交，實用呎價11,599元。買家為上車客，心儀單位環境清靜，遂承接自用。原業主賬面獲利153.8萬元，單位升值23.7%。

林頌宜續稱，元朗映御剛錄得8月首宗成交，單位為1座中層A室，實用面積306平方呎，開放式間隔，

業主開價410萬元放售，經議價後，減價30萬元，以380萬元成交，實用呎價12,418元。買家為上車客，心儀單位間隔合用，遂入市自用。原業主持貨10年，賬面獲利15萬元，升值4.1%。

錦綉花園雙號屋920萬沽

中原地產新界北豪宅第四分行副區域營業經理劉喜燕表示，新近錄得元朗錦綉花園F段4街雙號屋交易，單位實用面積915平方呎，日前議價後以920萬元沽出，實用呎價10,055元。買家為外區換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位作自用。原業主是次易手賬面獲利240萬元，單位期內升值35.3%。

新稅務優惠 帶起核心商廈

據報，香港特區政府正考慮擴大金融及投資業相關稅務優惠的適用範圍，研究把自營交易公司納入附帶權益及績效薪酬的稅務寬免制度。若措施最終落實，將不僅有助提升香港作為國際金融中心的競爭力，更可能為核心商業區寫字樓市場帶來新的需求動力。

政策的直接受惠者將是優質甲級寫字樓。金融機構一般重視企業形象、交通配套、樓面彈性及鄰近客戶和人才網絡等條件，因此以中環為首的港島核心商業區料將率先受惠。該區金融服務業高度集聚，並擁有優質商廈供應及完善商業配套，對國際基金、交易公司及專業服務機構具吸引力。

若稅務優惠令市場預期有更多基金及交易公司在港建立區域團隊，核心區優質樓面的長期需求將會提升，並有助加快消化空置寫字樓。值得注意的是，稅務優惠不會直接轉化為商廈需求，關鍵仍在於企業會否因而增聘人手、調配團隊或擴大香港業務；但在金融活動回暖的背景下，政策有望成為加速企業部署的誘因。

今年寫字樓買賣市場已率先呈現改善。根據土地註冊處數據，今年首七個月，本港寫字樓註冊量達754宗，按年升15.6%；註冊金額約155.6億元，按年亦升6.1%。核心區寫字樓表現尤其突出。中上環首七個月錄得109宗寫字樓買賣註冊，按年升約33%，創近五年同期新高；註冊金額約51億元，為2012年以來同期次高。

消化空置樓面重要催化劑

要讓政策效益真正落地，關鍵在於政府能否盡快以清晰指引釐定適用資格，減少企業等待立法細節的不確定性。若配合活躍的資本市場、穩定的監管環境及持續的人才流入，這項政策有望成為香港商用物業市場由消化空置樓面、走向需求逐步增長的重要催化劑。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

中國鐵塔上半年多賺30%

中國鐵塔(0788)公布中期業績，營業收入為486.9億元(人民幣，下同)，按年微跌1.8%；歸屬公司股東利潤為74.9億元，按年增長30.1%；每股基本收益0.4284元，派發中期息0.19122元，同比升44.3%。董事長張志勇昨在記者會表示，會堅持積極派息政策，料今年派息率不低於77%。未來派息亦會同步考慮業務發展、盈利、現金流、債務結構、資本開支等。

全年收入料基本持平

他強調，營收按年減少是階段性的，退租等情況會在今年或明年基本結束。料今年「一體」業務即塔類及室內分布式天線系統業務收入基本持平或略有下降；但「兩翼」業務即智聯及能源收入可分別實現低雙位數、中雙位數增長。總括而言，全年收入料基本持平。他相信，未來利潤還有增長空間。

談及未來中國衛星互聯網的發展，張志勇相信，相關網絡需與地面網絡結合後才具效率，公司有地面支撐點做配合，預期相關設備未來能夠發揮更大作

用。

期內，運營商業務收入403.6億元，按年降5%。按業務分，塔類業務收入352.6億元，按年降6.7%；室內分布式天線系統業務收入為50.9億元，按年增長9.2%。智聯業務收入為53.3億元，按年增12.8%；能源業務收入為25.9億元，按年升17.3%。

對於上半年經營性現金流按年減少逾200億元，自由現金流錄得負數，張志勇解釋，因與三大運營商電子化對賬，相關情況亦屬暫時性，預期下半年及年底現金流顯著改善。



■中國鐵塔昨日公布中期業績。

騰訊音樂第二季純利升2.6%

騰訊音樂(1698)昨發布截至2026年6月30日止第二季未經審計財務表現，成績較市場預期為佳。期內公司權益持有人應佔淨利24.7億元(人民幣，下同)，2025年同期為24.1億元，按年升2.6%，每股美國存託股份的攤薄利潤為1.57元。總收入為89.3億元，年增5.8%，音樂相關服務收入年增11%至76.1億元，音樂相關會員服務收入年增8.1%至47.9億元。該股昨收報38.56港元，升2.55%。

消費類服務收入穩健增長

這是騰訊音樂完成收購喜馬拉雅後的首份季度報告，市場之前預測騰訊音樂營收將同比增長4.17%至87.94億元，淨利潤同比下降3.5%至23.25億元。第二季音樂相關服務收入相比2025年同期增長11%，公司解釋，這得益於營銷及消費類服務收入(如線下演出相關服務)與音樂相關會員服務收入的穩健增長。

騰訊音樂娛樂集團執行董事長彭迦信表示，第二季度業績印證公司內容與平台「一體兩翼」戰略持續取得成效。

演唱會、周邊商品及其他IP衍生體驗，帶動營銷及消費類服務收入再度實現穩健增長，充分展現公司持續釋放優質音樂IP價值的能力。通過整合喜馬拉雅，作為進一步拓展數字音頻業務版圖，擴大用戶觸達，並豐富生態布局。面對行業持續演進，將繼續堅持版權保護，營造健康的行業生態，推動創作價值的長期實現。

根據此前公布的股份回購計劃，在截至2026年6月30日止的3個月內，公司已從公開市場以約4億美元現金回購總計4,350萬股ADS，平均回購價格為每股ADS 9.2美元。



■騰訊音樂本月會在香港舉辦TMEA音樂大賞。
資料圖片