

西九明星屋苑成交湧現



二手成交穩健，位處西九龍市區的私宅成交穩步上升。地產代理表示，區內包括「西九四小龍」在內的多個明星屋苑，業主沽貨均獲利離場。

美聯物業西九龍宇晴軒分行助理聯席董事陳樂民表示，近日促成「西九四小龍」之一的荔枝角昇悅居5座中層G室交易，單位實用面積524平方呎，兩房間隔，外區買家以838萬元承接單位，實用呎價15,992元。買家鍾情屋苑屬新地品牌，加上單位享內園泳池景觀，決定購入自住。經議價，業主減價42萬元，最終以838萬元成交。原業主是次轉手賬面獲利578萬元，物業期內升值逾2.2倍。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，中原最新促成另一「西九四小龍」屋苑長沙灣泓景臺3座低層G室交易，單位實用面積637平方呎，三房套間隔，原以1,150萬元放售，現微減13萬元，以1,137萬元成交，實用呎價17,849元。原業主是次沽出單位賬面獲利822.7萬元，單位期內升值逾2.6倍。



■荔枝角昇悅居兩房戶成功以838萬成交，業主賬面獲利578萬。資料圖片

美聯物業董事張曉盈表示，該行新近促成「西九四小龍」屋苑長沙灣碧海藍天5座低層F室交易，單位實用面積494平方呎，兩房間隔，買家以828萬元承接，實用呎價16,761元。買家覺得單位價錢符合預算，故決定以828萬元承接。原業主是次轉手賬面獲利153萬元，單位升值22.7%。

中原地產西九龍長沙灣映榮分行分行經理葉添水表示，分行最新促成長沙灣喜盈中層A室交易，單位實用面積518平方呎，兩房間隔，單位最新以738萬元易手，實用呎價14,247元。上址原業主是次沽貨賬面可獲利141萬元易手，單位期內升值24%。

利嘉閣地產奧運站一號銀海分行聯席董事霍志遠稱，該行近期促

成奧運站龍璽2座中層B室交易，單位實用面積1,061平方呎，三房套間隔。新買家早前睇樓後，心儀屋苑位置便利，於是洽購。業主原叫價3,100萬元，議價後以2,950萬元成交，實用呎價27,804元。原業主賬面獲利660萬元，期內物業升值29%。

一號銀海三房賬賺1369萬

中原地產奧運站維港灣第一分行高級資深分區營業經理陳焯偉表示，分行最新促成西九奧運站一號銀海2座高層A室交易，單位實用面積1,019平方呎，三房套間隔，最新以2,968萬元沽出，實用呎價29,127元。原業主是次沽出單位賬面大幅獲利1,369萬元，單位期內升值86%。

定按比例升 負資產大減



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

今年按揭市場出現了新亮點，市場定按比例由去年0.1%急升至今年25%，反映定息按揭再次受到市場關注。今年自3月接連再有大型銀行推出定按，令市場上共有三家大銀行提供低息定按，定按息率2.73%具低息優勢，低於目前H按息3.25%達半厘，加上美國今年息率走勢已由減息轉為橫行甚至不排除加息可能，意味年內H按息3.25%不會下跌，令定息2.73%計劃之吸引力進一步增加，推動市場上定息按揭選用比例連升十個月至6月達25%，創下八年新高。目前定按申請期已屬後段，相信將會吸引按揭用家把握定按尾班車，令定按申請量進一步上升。

今年樓市持續向好，銀行對於提供樓按貸款的信心加大，加上銀行的貸存比率處於甚低水平，促使銀行放貸意慾增加。為了增加樓按競爭力吸納更廣泛客源，今年銀行逐步上調按揭現金回贈，由年初高達貸款額1%增至目前高達1.5%或以上，這無疑令置業人士可因此受惠。儘管現時回贈水平已屬近年新高水平，對比過往例如2023年曾高達貸款額之2%至3%仍有距離，故此當銀行樓按積極並具備條件，按揭現金回贈可有上調空間。

物業升值轉回正資產

樓市在多方客源需求支持下，上半年樓價穩步上揚，這亦令市場上之負資產個案大幅減少，不少單位重返正資產水平。上半年樓價累升約達11%，並已由去年低位累升達18%，令市場上一些高成數按揭如九成或八成按揭的負資產物業，透過估值累積回升及按揭餘額逐步下降，令物業價值重新高於按揭欠款金額，從而令負資產轉回正資產，帶動今年第二季末負資產宗數大幅回落至4,356宗，連跌5個季度；數字上對比去年首季負資產達40,741宗較高季度水平，現時負資產數量已大幅減少近九成，反映負資產對市場影響已消退。

港華智慧能源上半年少賺9%

港華智慧能源(1083)公布中期業績，上半年盈利錄得6.9億元，按年跌9%，每股盈利18.8仙，派中期息5仙。期內營業額113.28億元，按年升8.54%。

在燃氣業務方面，受內地房地產尚未完全復甦和暖冬，內地天然氣消費量下降，對售氣增長構成壓力。對此，該集團表示，將積極把握「能源轉型」及「城鎮老舊設施改造升級」等政策機遇，以及持續大力拓展「燃氣+」綜合能源業務，以推動內地售氣量增長。

此外，民用氣價順價工作穩步落實，城市燃氣綜合價差提升2仙人民幣至每立方米0.59元人民幣，整體燃氣業務利潤實現穩健增長。期內新增用戶27萬戶，至1,866萬戶。

可再生能源業務方面，港華期內分布式光伏新增併網0.2吉瓦，累計裝機容量達3吉瓦；光伏售電量增長12%至13.2億度；電力交易量增長一倍至72.3億度。融資與資產管理層面，集團期內成功發行機構間REIT及類REITs，融資約9億元人民幣，累計融資規模達55億元人民幣，積極

投資與業務有關的項目。資產管理規模按年新增0.66吉瓦至1.5吉瓦，並持續布局光儲一體化、獨立儲能及綠電直連三大賽道。港華表示，採用了輕資產模式管理，上半年資本開支按年減少42.9%至8億元人民幣。

料下半年電價壓力緩解

展望未來，港華表示，2026年是國家「十五五」規劃開局之年，政策明確有序建設新能源體系，並提出建成100個國家級零碳園區，與集團業務優勢高度契合。隨着內地電力市場化改革進一步深化，行業將邁向更高質量發展。

港華又稱，隨午間谷價政策已於2025年上半年開始陸續落地，預期2026年下半年電價下行壓力顯著緩解，行業度電盈利水平可逐步提升。該集團預期，光伏資產管理與市場化售電業務，將成為集團未來業績增長的核心動力。故此，該集團將繼續加快光伏項目落地，預計下半年新增光伏併網目標0.8吉瓦，扭轉發電收益下滑態勢。

內地物價有望保持溫和上漲

國新辦昨日舉行新聞發布會，介紹7月份國民經濟運行情況。國家統計局新聞發言人、國民經濟綜合統計司副司長王冠華在回答記者提問時表示，7月份，中國的居民消費價格總體上保持了溫和上漲的態勢，同比上漲了0.5%，漲幅比上個月回落0.5%，環比下降0.1%，主要是由於國際輸入性因素的影響。7月份，國際的原油價格震盪下行，國內的汽油價格環比下降10.7%，降幅比上個月擴大了5.8%，影響CPI環比下降約0.35%。從同比來看，國內的汽油價格7月份同比上漲1%，漲幅比上個月回落16%，影響CPI同比漲幅回落約0.45%。

王冠華表示，「觀察物價的變化，不僅要看CPI，還要看扣除食品和能源之後的核心CPI的變化。」7月份核心CPI環比上漲了0.3%，同比上漲0.9%，漲幅比較穩定，特別是部分工業消費品和服務價格上漲比較明顯，反映居民消費提質擴容對於物價

的支撐。

具體來看，7月份扣除能源的工業消費品價格同比上漲了1.5%，其中黃金飾品、個人護理用品價格分別上漲了24.6%和1.7%。人工智能驅動消費電子產品迭代升級，相關產品的需求旺盛，價格上漲。

計算機、平板電腦、流動電話機的價格同比和環比都有所上漲。另外，居民多樣化、個性化、品質化的服務消費需求不斷釋放，也帶動7月份的服務價格同比上漲0.7%。綜合來看，儘管國際輸入性因素對於國內部分領域的價格造成了擾動，但是消費價格溫和上漲的態勢沒有改變。王冠華指出，物價能否合理回升，主要還是看國內的需求狀況和供求關係。

王冠華提到，近期的中央政治局會議強調優化實施財政金融協同促內需的政策，適應不同群體的消費需求，擴大優質供給，挖掘服務消費潛力。綜合研判，下半年中國的物價有望保持溫和上漲的態勢。