

將軍澳長情業主沽貨勁賺



將軍澳日出康城壓軸第十三期海堤灣II近日火熱銷售中，惟區內二手成交未受影響。地產代理表示，區內持有單位年期較長的業主沽貨套現，均見獲利可觀。

中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪稱，中原最新錄得新都城2期5座中層H室交易，單位實用面積721平方呎，三房套間隔，最新以958萬元易手，實用呎價13,287元。原業主持貨26年，是次沽出單位賬面大幅獲利636萬元，單位期內升值近2倍。另外，將軍澳君傲灣剛錄得3座中層K室交易，單位實用面積671平方呎，三房間隔，成交價955萬元，實用呎價14,232元。原業主於2005年購入，當時作價371萬元，持貨21年，是次轉手賬面獲利584萬元，升值157%。

關偉豪又稱，中原最新促成將軍澳海天晉5座高層A室交易，單位實用面積1,089平方呎，四房套間隔，另設工人套房，單位望臨海景致，最新以2,418萬元易手，實用呎價22,204元。原業主持貨10年多，是次沽出單位賬面大幅獲利



■將軍澳君傲灣三房戶業主持貨21年，成功沽售賬面勁賺584萬元。資料圖片

730萬元，單位期內升值43%。

利嘉閣地產東九龍高級分區董事郭煥然稱，近期促成將軍澳維景灣畔5座中層B室交易，單位實用面積511平方呎，兩房間隔。新買家外區上車客，早前睇樓後，心儀屋苑鄰近港鐵站位置便利，決定洽購。業主原叫價798萬元，議價至751萬元成交，實用呎價14,697元。原業主持貨14年至今出售，現賬面獲利220萬元，期內物業升值41%。

利嘉閣地產將軍澳廣場分行助理分區經理楊凱俊稱，該行近期促成將軍澳坑口蔚藍灣畔6座中層A室交易，單位實用面積505平方呎，兩房間隔。新買家為投資者，早前睇樓後，鍾情屋苑位於港鐵站上蓋，加上叫價符合預算，決定洽

購。業主原叫價828萬元，議價後以808萬元成交，實用呎價16,000元。原業主持貨22年至今轉售，賬面獲利逾634萬元，期內物業升值3.6倍。

新都城兩房29年升值134%

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行新近促成將軍澳新都城一期3座高層G室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔，買家以585萬元承接單位，實用呎價16,071元。單位以620萬元放盤，其後減價至590萬元，近期獲用家洽詢。雙方議價後，業主再減價5萬元，最終以585萬元易手。原業主持貨29年，是次轉手賬面賺335萬元，或134%。

健康消費為舖市另覓出路

最近，有連鎖健身中心承租旺角兩間結業酒樓的原址，合共面積超過2.2萬平方呎，計劃改建為旗艦健身中心。據報，品牌在接獲放租消息後約兩星期便決定承租，反映合適的大型舖位在市場上仍具吸引力，只是承租者已由過去的食肆、零售店，逐步轉向健身、醫療、美容、教育及其他生活服務行業。

這次個案值得留意的，不單是健身中心租下巨舖，而是它展示健康消費如何回應舖市供應結構的改變。酒樓舖位普遍具備面積大、開則寬闊及樓底較高特點，原本是為容納大量餐桌、廚房及宴會用途而設。這些條件未必適合一般零售商戶，卻正好配合大型健身中心的需要，包括有氧器材區、重量訓練區、團體課堂空間、更衣及淋浴設施，以及近年流行的功能性訓練場地。

對舖市而言，健康服務租戶的價值在於其難以被網購取代。消費者可以網購運動服裝或營養補充品，卻不能在網上完成一次器材訓練、物理治療或團體課堂。這些服務需要人親身到場，並具有較高的重複到訪率。相比一次性的購物消費，健身會員可能每周到訪數次，為商場或街區帶來較穩定的人流。

大型健身中心除了要有足夠面積，亦須符合樓板承重、電力供應、空調通風、供排水及消防等條件；租戶還會考慮交通可達性、附近住宅及辦公人口、可見度，以及升降機和扶手電梯的配套。不過，相對於追求地下臨街黃金舖的零售商，健身中心對樓層的彈性較大，商場上層、平台或原來用途受限的大型樓面，只要配套足夠，均可以成為合適選址。

巨舖騰空可另謀出路

巨舖騰空未必只代表空置風險。若業主能因應物業條件和社區需要，主動尋找健康、運動、醫療、教育及娛樂等新型服務租戶，原本較難處理的大面積舖位，反而可找到新的用途。健康消費由個人習慣逐漸變成現代生活方式，也正為香港舖市帶來一個值得把握的轉型方向。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

上半年內地併購市場顯著回暖

羅兵咸永道昨日發布《中國企業併購市場2026年中回顧及展望》報告。報告顯示，在資本市場與政策利好的雙重帶動下，2026年上半年中國併購交易數量達7,316宗，按年增加近30%，創下歷史新高；交易總額按年增長56%至2,416億美元，為2023年以來最佳半年度表現，數據反映市場顯著回暖。羅兵咸永道交易服務稅務主管合夥人梅樑預期，下半年中國併購市場將延續強勁勢頭，硬科技整合、國企改革以及機構間轉讓等交易將成為結構性增長的主要動力。

報告指出，2026年上半年併購市場的強勁復甦主要由財務投資者帶動，相關交易數量和規模按年分別急升近50%及85%。由戰略投資者推動的交易數量雖微跌7%，交易額卻上漲近40%。超大型交易（單一交易金額逾10億美元）數量保持穩定，達27宗，與去年同期持平。其中，境內戰略投資類交易佔14宗，超過一半由國企主導。資金流向明顯聚焦科創領域，期

內多達10宗超大型交易來自高科技，主要集中在AI、數據存儲和半導體等領域。

與此同時，私募股權交易數量與交易額按年分別飆升170%及86%。期內共完成6宗超大型交易，主要涉及AI與半導體板塊。從資金部署來看，高科技、工業品與醫療健康成為財務投資者最看好的三大領域，與國家政策高度契合。

報告進一步指出，半導體、AI、算力及新能源等戰略產業，今年上半年持續受惠於國家政策帶動，龍頭企業加速推進積存整合與供應鏈協同，使產業整合步伐顯著加快。從行業維度看，來自高科技領域的超大型併購交易活躍，交易額按年增長近兩倍。能源行業受惠於大型國企重組，交易額亦實現翻倍增長。從交易活躍度來看，高科技、工業品和金融服務位列前三大行業。梅樑續指，政策支持與政府引導基金將繼續推動戰略性行業的整合，而上市公司估值回升也將為換股收購交易提供支持。

字節推「豆包工作」拓AI辦公

字節跳動正式推出面向工作場景的全新Agent產品「豆包工作」，新用戶可享30天免費訂閱權益，但未有提及之後價格細節。

豆包工作涵蓋多類辦公場景。在辦公室方面，可生成專業PPT、文件和表格；在調研分析方面，可針對複雜問題檢索多方訊息，並生成研究報告；同時還支援定時任務，用戶可預設時間，自動完成分析、報告及訊息匯總等工作，官網示例包括AI熱門公司資訊、股價追蹤監控、網絡媒體輿論實時分析等。

可操作電腦完成複雜任務

此外，豆包工作可以操作電腦，完成複雜任務。它可以讀取、建立和修改電腦內的本機文件，也可以自動打開網頁、填寫訊息和完成跨頁面操作。用戶即使不在電腦旁，也可以通過手機遠端下達任務。

豆包工作較一般Agent工具最大的不同是對用戶工作上下文的深度理解。用戶以飛書賬號登入後，豆包工作可在權限範圍內繼承企業知識和工作上下文，調用聊天記錄、文檔、會議紀要、日程等訊息，結合工具完成工作。用戶和豆包工作一起創作的內容和知識，也會持續沉澱回飛書，成為可以二次編輯、分享和重複使用的企業知識。

這些調整進一步推進字節跳動將AI產品資源整合到豆包品牌之下的戰略。豆包目前已初具「一站式AI超級應用」的形態，用戶可以用它生成音頻轉錄文本、收聽播客以及生成視頻和圖像。

彭博引述消息指，字節跳動旗下編程平台TRAE和智能體開發工具扣子(Coze)背後的團隊，正在併入豆包。該公司最近還將辦公協作軟件Lark併入豆包團隊，以更好地協調產品和技術資源。



■豆包工作涵蓋多類辦公場景。