

投資者短炒獲利飆升



地產透視
整體
二手樓價
穩步向
上，地產
代理表
示，有投資者趁機短炒獲利，相關成交個案飆升。

世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，該行剛促成大圍名城1期3座低層SA室交易，單位實用面積679平方呎，三房套設計，最終以1,128萬元沽出，實用呎價升至16,613元。原業主為投資者，於2024年6月跌市期間以960萬元趁低吸納購入單位，持貨短短2年至今沽售，賬面獲利168萬元，期內顯著升值18%。

二手樓市持續向好，以往熱衷短炒的投資者再度現身。地產代理消息指，人稱「海味王子」的海生行總經理蘇啟國，最新以768萬元沽出美孚新邨2期吉利徑7號中層C室，單位實用面積638平方呎，兩房間隔，實用呎價12,038元。他於今年2月買入單位，持貨僅半年即轉手，賬賺185萬元，樓價炒高31.7%。

另一位資深投資者呂宇健再有斬獲，早前剛以380萬元成功沽售荃灣中1座高層連天台單位，實用面積354平方呎，實用呎價10,734元。美聯物業分行高級分區營業經理鍾家豪表示，呂宇健於去年6月以

■投資者成功以1,128萬元沽售大圍名城三房戶，賬面獲利168萬元。 資料圖片



304萬元買入上述單位，持貨14個月，賬面賺76萬元或25%。

美聯物業大埔豪宅分行助理營業董事林奕俊表示，早前剛錄得大埔新興花園1座高層E室交易，單位實用面積463平方呎，獲區內用家議價後以506萬元承接，實用呎價10,929元。原業主是一名投資者，於今年1月以400萬元購入上述物業，持貨7個月，轉手賬面獲利106萬元，升值26.5%。

中原地產天水圍資深區域營業董事王樹明表示，甫入9月，天水圍新入伙屋苑YOHO WEST PARKSIDE連錄二手獲利成交。其中，中原促成1B座低層B7室交易，單位實用面積412平方呎，兩房間隔，成交價550萬元，實用呎價

13,350元。買家心儀YOHO WEST PARKSIDE第二期屬全新樓，位置交通便利，單位基本配置齊全，睇樓後迅速決定入市上址。原業主為投資者，持貨約一年半，賬面獲利135萬元，單位升值32.5%。

柏傲莊兩房4個月炒升17%

中原地產大埔白石角大學山分行經理巫燕虹表示，剛錄得大圍柏傲莊3期1A座低層C室交易，單位實用面積527方呎，兩房間隔，近期以1,300萬元易手，實用呎價24,668元。新買家為內地客，見屋苑環境舒適，即決定購入單位自住。原業主持貨約4個月轉手，賬面獲利190萬元，單位期內升值17%。

一生人總有機會買樓



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有朝早跑完5公里後去到會所，有住客話有晚與幾個朋友食飯，有人話租金太貴，政府應該推出租管，不過，大家記得那位朋友以前是有自住單位，而且不止一個，而是兩個，但後來點解要賣走就不得而知，總之現在就要租樓住。

市場上經常有一些KOL話樓市會大跌，當時是樓市逃生門，有一些業主遇啱有人畀一個好價，在心大心細之下就會將自住單位賣走，手上有一筆錢，生活質素立刻改善，但慢慢就會發覺自己什麼都沒有，每兩年就要睇業主面色一次，最後，將責任推畀政府，話公屋唔夠多，政府冇管制業主，其實，責任在他們自己身上，在有必要情況下將自住單位賣走。

大家可能唔信，反而從未有樓的業主是不會鬧政府，因為，他們一定試過有機會，而且不止一次買入自己能夠負擔得起的單位，但是他們親手將這個機會推開，所以，他們是不會鬧政府，只是希望再次有這個機會，不過又很奇怪，到了真的有這個機會時，他們又會再次推開，老實說，任何人的一生，總有機會買入一個自住單位，上天唔會連這個機會都畀你。

內地將唔會有爛尾樓

講開又講，有晚一個人在馬會食飯，見到一個老友亦是一個人食，兩個單人餐都唔錯，老友話爛尾樓對於內地來說，始終是一個大問題，究竟應該點樣解決？我說已經解決緊，內地最新公布，發展商唔准賣樓花，咁樣即是唔會出現爛尾樓，可以的話，發展商會處理還未建成的樓宇，雖然唔可能解決所有爛尾樓問題，但起碼唔會再增加，如果能夠嚴格執行，爛尾樓問題將會減到最低，現在才唔准賣樓花，似乎是有些遲，不過，遲到好過冇到，而事實上唔准賣樓花這招，是要頂得住地產商壓力，並非咁容易，能夠買現樓始終令買家放心吧。

閩港合作研討 聚焦「十五五」機遇

在國家「十五五」規劃推進閩港合作發展下，香港再出發大聯盟昨於灣仔會展舉行「十五五」規劃下閩港合作研討會，全國政協副主席、香港再出發大聯盟總召集人梁振英和中共福建省委副書記、福州市委書記郭寧寧出席致辭。此外，福建省文旅廳副廳長陳訓明、福州市商務局局長梁勇、香港貿易發展局副總裁鍾永喜、金發局行政總監董一岳、一國兩制研究中心研究總監方舟等專家與一眾嘉賓聚焦閩港產業協同、創新聯動、資源互通、人才共培、市場共拓等核心議題，探討閩港合作所面對的挑戰與機遇。

梁振英在致辭中指出，長期以來福建與香港社會經濟合作關係，比一般想像更為密切。他指出，福建籍居民佔香港總人口約六分之一，因而在香港社會發揮着重要的影響力。而福建的經濟實力亦比想像中大，去年福建的GDP更首次突破6萬億元人民幣大關，第三產業與第二產業共同構成了福建經濟的主要支柱，經濟實力持續增長。他續指，香港長期以來作為福建

最大的外資來源地與境外融資樞紐，同時擁有廣泛國際貿易網絡，和專業國際貿易服務和物流服務，是福建「走出去」與「引進來」的首選「超級聯繫人」。

梁振英又透露，在今年6月的閩港合作會議上，雙方就11個領域達成28項共識，涵蓋包括航運航空、創新科技及爭議解決等，是閩港進一步擴大和深化合作的良好條件和良好基礎。為對接福建「十五五」規劃中數字中國建設及海洋航運、涉海金融等目標，梁振英冀望今後閩港兩地持之以恆，推動新型合作，走深走實。

董一岳昨出席同一場合時則指出，香港作為國家國際金融中心，應協助國內外參與者應對價格波動，並探索以人民幣計價的大宗商品交易。

他建議香港可完善大宗商品生態圈，重點關注國家需求較大的品種，如銅、鎳、鋰等戰略金屬。另外，他表示香港可與福建在實物貿易與期貨市場方面互補合作，共同建立更完善的商品交易通道，服務國家實體經濟發展。

「中國光電城」吸引超千億元投資

從新中國第一爐光學玻璃在此問世，到「吉林一號」衛星座在軌運行161顆，長春這座「光學搖籃」正加速向「中國光電城」跨越。長春市開發區改革發展暨中國光電城項目建設推進大會上周五(4日)透露，自啟動中國光電城建設以來，全市已謀劃光電信息產業重點項目177個，總投資超千億元。

長春市委常委、常務副市長吳波在通報中國光電城建設情況時介紹，2025年長春光電信息產業規模首次突破1,000億元，已集聚光電企業超200家，其中上市企業2家、獨角獸2家、國家級專精特新「小巨人」4家、瞪羚企業20餘家。今年1至7月，長春全市光電信息產業繼續保持兩位數增長態勢，正加速成為全市經濟高質量發展的重要增長極。

吳波介紹，中國光電城核心區位於長春經開區，面積5.3平方公里，空間布局為「雙軸四區」，系統布局「高能

級技術策源、高效率創新孵化、高水平智能製造、高品質配套服務」四大功能板塊。在產業方向上，對標國家「十五五」產業發展戰略部署，長春主攻半導體與高端製造、衛星技術與應用、光電傳感與儀器「三大領域」，聚力打造「三個百億級」集群。在產業布局上，構建「經開區率先突破，長春新區、淨月高新區、汽開區、中韓示範區協同發展」的格局，目標到「十五五」末全市光電信息產業總規模達到1,600億元以上，年均增速不低於10%。

項目建設方面，目前已有43個重點項目開工建設，總投資344億元；20個簽約項目即將開工，總投資153.6億元。本次大會後還將啟動涵蓋半導體、光電材料、衛星技術等30多個領域的74個億元以上重點項目，總投資10億元的長光辰芯全球總部項目、總投資6億元的奧普光電高端製造項目、總投資5億元的長光正圓IGBT項目等，全面達產後產值有望突破600億元。