

元朗細屋苑成交湧現



地產透視
二手樓市造好，推動買家加快入市。元朗區近期二手交投穩定，本月暫錄24宗成交。地產代理表示，區內小型屋苑成交湧現。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，剛促成元朗譽88二座高層A室交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，業主叫價660萬元，終以656.8萬元成交，呎價12,729元。買家為上車客，心儀單位附帶裝修，見樓價持續上升，遂加快決定購入上址。原業主持貨約9年，賬面獲利76.8萬元，升值13.2%。

王勤學續稱，該行剛另促成朗屏8號1座高層J室交易，單位實用面積598平方呎，三房間隔，業主叫價860萬元，議價後以851.98萬元成交，實用呎價14,247元。買家為上車客，心儀屋苑位置便利，上址高層開揚，裝修理，見條件合意，即買入自用。原業主持貨約9年，賬面獲利31.08萬元，升值近4%。

王勤學又稱，剛錄得元朗映御1座中層J室交易，單位實用面積454平方呎，一房連儲物房間隔，



■元朗映御一房戶業主成功以455萬沽出單位，短炒5個月賬賺57萬元。資料圖片

叫價520萬元，成交價495萬元，實用呎價10,903元。原業主於今年4月以438萬元買入，持貨5個月，賬面賺57萬元，升值13%。

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，市況造好，買家積極入市。其中朗屏8號連錄3宗二手成交，包括該行促成屋苑1座中層E室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，減價5萬元，以650萬元成交，實用呎價13,430元。買家為上車客，心儀朗屏8號交通及起居便利，加上上址景觀開揚，裝修理，遂購入單位作自住用途。

元朗區租盤仍然十分短缺。王勤學表示，當中以元朗站及朗屏站一帶缺盤情況尤為嚴重，多個屋苑租金屢創新高。例如毗鄰港鐵朗屏

站的朗城匯，新近再錄破頂租務成交，最新租出3座低層C室，單位實用面積719平方呎，三房套間隔，月租叫價28,000元，零議價成交，租金創屋苑歷史新高，較8月的紀錄27,000元再推高3.7%。租客為教職員。業主於今年5月斥資1,000萬元買入單位，租金回報3.4厘。

採葉庭兩房租金創新高

王勤學續稱，區內住宅租務需求持續高企，帶動租金持續上升。元朗採葉庭新近錄得16座中層F室租務成交，單位實用面積509平方呎，兩房間隔，月租16,200元租出，實用呎租31.8元，租金創屋苑兩房單位歷史新高。業主現可享2.9厘租金回報。

電訊業蓬勃有利舖市

每逢新iPhone發表，市場焦點總會迅速升溫，無論是果迷搶先預訂、消費者比較機款，還是電訊商推出上台及續約優惠，均可帶動一輪換機熱潮。最新iPhone 18 Pro及iPhone 18 Pro Max將於9月12日開始預訂，而蘋果首款摺疊式iPhone Duo亦將於10月開放預訂及推出市場。新機除了吸引消費者入手，亦會帶動上台、續約、以舊換新、分期付款、配件及保險等一連串消費，為電訊業帶來新一輪商機。

本港零售市道雖然仍在調整和復甦之間徘徊，核心零售區舖租亦未見全面回升，但個別具剛性需求、重視實體服務及客戶體驗的行業，仍然是地舖市場的重要支柱，電訊業正是其中一例。有電訊商近日以每月53萬元，續租旺角西洋菜南街約8,000平方呎的複式旗艦店，租期3年，平均呎租約66元。新租金較該舖2014年每月123.75萬元的歷史高位低約57%。這宗交易表面反映一線街舖租金持續尋底，惟從另一角度看，亦顯示具實力的電訊品牌並未放棄旺區大型地舖，反而趁租金回落，以更合理成本鞏固核心據點。

電訊實體店的價值

手機早已不止是通話工具，更是市民處理流動支付、銀行交易、工作聯繫、社交娛樂及日常數碼服務的重要入口。每當新iPhone推出時，更容易推動消費者升級裝置及重新檢視流動通訊服務，這正凸顯電訊商實體店的價值。消費者購買高價手機時，往往希望親手試用屏幕、鏡頭、操作介面及機身設計，同時比較不同月費計劃、舊機回收價、數據服務及家庭寬頻優惠。

因此，電訊商的大型地舖不但是銷售點，更是品牌展示中心、客戶服務站及數碼生活體驗場地。對業主而言，電訊品牌具知名度、客源穩定及較長遠的營運需要，有助維持街道活力和商業形象；對電訊商而言，當租金回落至較合理水平，便可將資源投放於店舖體驗、產品展示及客戶服務，提升門市效益。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

深圳能源展吸逾200採購團

在全球人工智能與算力產業高速發展的背景下，穩定、高效的能源供給成為產業發展的核心支撐。「2026能源綠色發展大會」和「深圳國際數字能源展」昨在深圳同台舉辦，來自50多個國家和地區的近400家海外企業參展。國際化是本屆展會的亮點，逾200個國際採購團到場對接，華為、中廣核、比亞迪等中國企業推出的數字能源產品及技術方案獲外國客商青睞，意向採購額超3億元人民幣。

記者在現場看到，來自俄羅斯、匈牙利、埃及、印度、巴基斯坦等國家的大量客商，紛紛在華為、比亞迪、深圳能源、欣旺達等企業展廳諮詢。一位巴基斯坦客商在接受記者採訪時表示，計劃採購儲能、充電設備等，金額在百萬美元以上；利比亞、埃及和印度等國客商也表達了類似需求。俄羅斯兩位客商則在尋找適配石油天然氣開採的數字技術，以提高開採效率、降低運營成本。不少海外採購商提前到場對接意向企業，開展首

日便有多個項目達成初步合作意向。

在華為數字能源展台，來自匈牙利等許多國家的客商在仔細諮詢智能光儲解決方案。據該展廳工作人員介紹，華為在數字能源領域生產逆變器、儲能等產品，面向大型地面電站、工商業場景等提供解決方案，產品主要提供給電力集團。「我們的產品和技術方案出口歐洲和東南亞等國家，一套設備和解決方案價格達上千萬元人民幣。」

業內分析指出，中國數字能源企業正在從單一產品出口，走向技術、標準、服務、項目整體輸出。深圳作為全球數字能源先鋒城市，依託華為、比亞迪、中廣核、深圳能源、南方電網等龍頭企業和超過2.4萬家新能源與數字能源企業，形成了從技術研發、裝備製造到場景應用、標準服務的完整生態。展會現場，外國採購商仔細詢問參數、價格、交付和海外服務網絡，中國數字能源的全球合作窗口正在進一步打開。

海南來港發50億地方債

海南省政府連續第5年在港發行離岸人民幣地方政府債券，今次的規模將不超過50億元（人民幣，下同），於港交所掛牌，今日將進行簿記建檔及定價。本次發債，除了3年期的可持續發展債券，5年期的藍色債券外，更首度推出10年期的教育主題債券。募集資金主要投向海洋生態保護、醫療衛生基礎設施建設，以及陵水黎安國際教育創新試驗區重點項目等。

特區政府財政司副司長黃偉綸在路演會議上致辭表示，海南省政府在過去4年，透過香港已累計發行180億元人民幣債券，加上今次再度來港發債，累計規模將最高增至約230億元。他指出，此象徵瓊港深化合作達到新高度，香港能有效助力內地債券發行人吸引海內外資金。他又說，國家財政部亦已連續18年在香港發行人民幣國債，累計發行總額達5,000億元，充分說明香港離岸人民幣市場深度和廣度不斷提升。

海南省政府表示，今次境外發債將向國際金融市場展示海南「三度一色」資源稟賦優勢，以及打造人才薈萃之島的發展

前景，持續擦亮海南自貿港藍色和可持續發展品牌。海南省財政廳副廳長張雪特別提到，陵水黎安國際教育創新試驗區，聚集超過50個國家和地區的國際學生，具有深度連接產業的潛力，重點培育數據要素、人工智能、科技服務3大核心賽道，實現教育育才、人才賦能、產業落地良性循環。

首推教育主題債券

金管局助理總裁（外事）何漢傑表示，今次海南政府債券的發行，亮點突出、主題新穎、意義深遠，其中藍色及可持續債券仍然是發行的一大亮點。教育主題債券是今次發行的創新突破，亦是地方政府於離岸市場發行的首單教育主題債券，募集資金將重點投入陵水黎安國際教育創新試驗區。何漢傑指出，該園區為全國唯一以教育開放為核心使命的重點園區，旨在打造新時代中國教育對外開放的新標杆、新高地，作為全面深化改革的試驗田以及對外開放的重要窗口，這與香港擔任國家對外金融開放橋樑的角色相互呼應。