

居二自由價屋苑熱賣



地產透視

近期居屋第二市場交投氣氛造好。地產代理表示，當中又以自由市場價(已補地價)屋苑受到買家熱捧。

世紀21富山(香港)金地產聯席董事劉倩彤表示，公司早前促成馬鞍山富強苑A座中層08室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，於自由市場以515萬元成交，實用呎價達12,843元。業主原叫價530萬元，最終僅減價15萬元成交，而是次業主放盤僅20日即閃電售出，且物業現賬面大賺315萬元，期間市值勁升1.6倍。

世紀21奇豐物業迎海分行區域經理趙詠欣表示，集團剛於日前促成馬鞍山錦龍苑A座(龍悅閣)中層03室交易，單位實用面積401平方呎，一房間隔。業主原叫價428萬元，最終減價33萬元獲買家承接，減幅達7.7%，實用呎價9,850元。原業主於2010年3月購入上址，當時作價156萬元(自由市場價)，現賬面大幅獲利236萬元，期間市值狂升近1.5倍。

世紀21奇豐物業海栢分行助理區域營業董事鄭達昌表示，早前促



■樂富富強苑兩房於自由市場以515萬成交，業主持貨16年，賬面大賺315萬。資料圖片

成馬鞍山錦苑F座(錦順閣)中層08室，實用面積401平方呎，兩房間隔。業主原叫價380萬元，最終減價30萬元出售，以350萬元自由市場價成交，實用呎價8,728元。原業主於2012年6月購入上址，當時作價僅220萬元(自由市場價)，業主現賬面獲利130萬元，單位期內顯著升值59%。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，早前錄得馬鞍山錦豐苑錦莉閣(D座)中層08室交易，單位實用面積640平方呎，三房間隔。業主原叫價720萬元，最終業主輕微減價2萬元即獲承接，減幅僅0.3%，自由市場成交價為718萬元，實用呎價11,219元。原業主持貨18年多至今沽售，不過

由於業主購入時尚未完成補價，現時屬已補地價的自由市場出售，兩者售價不能直接比較，但估計扣除補地價金額，業主亦獲利甚豐。

天頌苑兩房戶賬賺318萬

祥益地產高級分行經理林家倫表示，天水圍居屋天頌苑日前錄得N座高層7室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔，日前獲區內年輕上車客垂青。新買家由於家人同住天水圍，故首選於同區物色單位以便日後互相照應，買家考慮到居屋的上車門檻較低，加上原業主累積減價20萬元，遂決定以390萬元(自由市場價)購入上址，實用呎價9,155元。原業主現賬面獲利318萬元，物業升值4.4倍。

幸災樂禍也共輸



樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

近期一班市場人士舉辦「舖市暴跌連鎖效應苦水會」，在這個時候舉行苦水會，的確是一件吃力不討好的事！筆者認為群眾不可以因為批判他們而跌入仇富、寧願長遠一起受損的誤區！我並沒有任何call loan的高槓桿投資，在銀行借貸寬緊政策方面，也沒有任何利益衝突！我們先不要討論價格升跌，可當這部分是投資應該承擔的風險，所謂「食得鹹魚抵得渴」！

除了樓價以外，眼前市場在借貸秩序上並不理想，市場是需要一個健康穩定的借貸環境，這是公眾利益，不單止對炒家公平，對營商和長遠投資的持份者也是重要，切勿將商舖市場的低迷視為普羅大眾的勝利，如果市場出現不合理的借貸秩序，其實我們面對的就是全港有關資產的財富蒸發、連鎖及骨牌負面效應出現，甚至出現「人踩人」的情況，經濟下行，從來無人可以獨善其身！

其實負面的骨牌已經出現，暫時來說，銀行借貸的良好資產的比率仍然遠高於不良資產，但銀行處理小量的不良資產，卻令整體的資產價格下跌，這對銀行本身來說並不聰明，銀行正做一件對自己也有傷害的事情，是否銀行與銀行之間失去信心和秩序，於是鬥快向一些借貸情況薄弱的客戶call loan，其實每逢經濟欠佳的時候都有可能出現這個現象，政府應審視市場秩序！

未來市場新秩序是什麼？

未來市場會出現什麼新秩序？最近中國三個部門(住房城鄉建設部、自然資源部、金融監管總局)在2026年8月聯合發表的房地產新規，標誌過去依賴「高負債、高槓桿、高周轉」的房地產模式徹底終結。筆者相信，香港未來持有資產的黃金比例是「低負債、低槓桿、低周轉」！

內地迎中秋 港式月餅銷情佳

臨近中秋節，口感好、價位高的港式月餅銷售良好，榮華、美心等品牌尤其受到青睞。記者日前走訪位於深圳華強北的紫荊城食品交易中心(俗稱「港貨中心」)，不少商家表示，多款港式月餅賣斷貨，顧客購買需要提前預訂。一些企業或團體一次批發購買數百盒甚至上千盒，也有很多深圳市民購買後通過快遞寄回老家給親朋好友品嚐。

有商家表示，儘管港式品牌月餅價格較內地品牌普遍高一倍甚至更多，但仍然受到內地消費者青睞，美心、榮華、奇華等香港品牌銷量領先。與往年中秋前漲價不同，今年月餅價格普遍下降，商家為清庫存低價促銷，企業團購成為主要購買力。據了解，香港生產的美心雙黃白蓮蓉月餅售價185元，流心奶黃月餅售228元；奇華月餅由240至248元。

一位在該中心入口的商家表示，他在這裏經營了四年，一天一個訂單經常幾十盒、數百盒甚至有上千盒發貨，品牌主要是榮華和美心。目前香港品牌的月餅已批發斷貨，需提前預訂，第二天提貨。來自潮汕的顧客周小姐表示，港式月餅用料正

宗，吃起來軟綿可口。談起價格時，她稱，儘管港式月餅較內地月餅貴了一倍多，但一年難得一次，讓老人家吃上港式月餅感覺還是挺不錯的。

健康中秋禮盒興起

另外，今年越來越多企業和市民中秋禮品的採購從月餅轉向水果、茶葉、堅果等健康禮盒。

記者了解到，深圳多家禮品公司今年紛紛推出低糖、低脂、無添加的中秋禮盒，價格從幾十元到數百元不等。除水果、茶葉外，堅果、雜糧、健康飲品等也進入企業採購清單。有商家表示，月餅團購佔比從往年的七成降至不足四成。



■華強北港貨中心商家一天出售數百盒港式月餅。

港首個氫燃料檢測實驗室啟用

香港第一個五年規劃及新一份施政報告均提到，加快新能源發展及推動綠色轉型，積極發展氫能產業。全港首個氫燃料檢測實驗室昨舉行開幕儀式，正式投入服務，為本地製氫設施、加氫站及相關新能源應用提供符合國家及國際標準的測試驗證及品質保證服務，支援業界符合安全、質量及監管要求，加快氫能項目落地應用。

香港生產力促進局轄下先進能源及智慧交通中心(APAS)昨於生產力大樓隆重舉辦全港首個氫燃料檢測實驗室開幕儀式暨「2026 新能源峰會」，特區政府氣候變化專員楊秀權於致辭中表示，全港首個氫燃料檢測實驗室的設立，不僅為香港氫燃料品質測試注入新動能，更可幫助業界對接國家標準與國際規範，提升技術公信力與市場競爭力。

生產力局首席創新總監兼APAS總經理都永海表示，氫燃料檢測實驗室的設立，標誌着香港正逐步建立支撐新能源產業發展所需的關鍵能力和基礎設施。生產力局將繼續發揮應用

研發、技術驗證及產業支援優勢，推動香港發展為新能源技術創新、綠色專業服務及國際合作的重要平台。

APAS攜手業界夥伴於現場重點展示了多項最新科研技術成果，包括小型船舶電動化方案、建築工地氫燃料發電應用、甲醇能源發電應用以及智能充電方案等，助力企業把握低碳轉型機遇。

浙江遠程新能源商用車集團有限公司非道路事業部總經理張強表示，香港作為國際樞紐已明確2050年碳中和目標，而液態綠色能源甲醇，是助力香港及粵港澳大灣區實現淨零排放的關鍵。他續指，公司深耕甲醇動力研發20餘年，擁有齊全的甲醇發動機產品線。公司已與香港中華電力(CLP)達成戰略合作，共同推動甲醇供應鏈建設與基礎設備研究。他期待，依托香港的國際檢測認證與金融優勢，將已在內地大規模驗證的成熟產品引入香港，打造高密度城市非道路減碳示範樣本，進而輻射大灣區及全球中心城市。