

馬鞍山盤源減 議幅續收窄



地產透視

整體二手交投持續活躍，馬鞍山區本月至今二手成交共錄得約60宗，用家趁機吸納。地產代理表示，由於盤源縮減，業主議價幅度持續收窄。

世紀21奇豐物業天宇海分行經理黃宗信表示，近日促成馬鞍山大水坑嘉華星濤灣2座低層C室交易，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，業主原叫價820萬元，最終減價18萬元成交，減幅僅2.2%，獲買家以802萬元承接，實用呎價15,634元。原業主持貨僅5年至今轉售，賬面輕微損失13萬元，單位期內只是輕微跌價2%，已幾近重返昔日的高位水平。

上車客積極物色心水單位。美聯物業馬鞍山泓碧分行高級分區營業經理李天傑表示，該行最新促成泓碧5座低層F室交易，單位實用面積308平方呎，一房間隔。單位原本叫價470萬元，買家為上車客，在馬鞍山搜尋多個屋苑，心儀泓碧樓齡約6年，環境幽靜，最終決定入市自住，加上業主願意議價，雖然最終僅減價8萬元，仍以462萬元成交，實用呎價15,000元。原業主持貨約7年，賬面蝕113萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區



■嘉華星濤灣兩房業主僅減價18萬，仍獲買家以802萬承接。

資料圖片

域營業董事黎健峯表示，新近錄得馬鞍山中心2座極高層B室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔，原叫價608萬元，最終獲買家以598萬元承接，輕微降價10萬元，減幅僅1.6%，單位實用面積呎價升至16,429元，創屋苑超越兩年高位。原業主持貨6年至今沽售，賬面損失57萬元。

觀瀾雅軒兩房僅減7萬

黎健峯續稱，新近錄得馬鞍山觀瀾雅軒5座高層F室交易，單位實用面積586平方呎，兩房間隔，業主原叫價830萬元，最終只是輕微減價7萬元成交，較原叫價僅僅調低0.8%即獲承接，最新成交價823萬元，實用呎價

14,044元，屋苑今年來已先後錄得多宗呎價超越14,000元的高價成交。原業主於2018年8月購入單位，當時購入價780萬元，持貨8年至今沽售，賬面輕微升值43萬元，單位期內升價6%。

中原地產新界東豪宅朗濤分行高級分行經理張少聰表示，近期入市氣氛正面，馬鞍山海典居最新錄3座高層複式戶交易，單位實用面積1,955平方呎，業主開價約3,300萬元，議價後以3,108萬元沽出，實用呎價15,898元。新買家為區外客，見屋苑環境舒適，單位少有放盤，價錢合理，即入市單位自用。原業主持貨約11年，是次易手賬面獲利408萬元，單位期內升值15.1%。

高力：中環寫字樓市場復甦顯著

高力最新研究報告《重塑中環：為何寫字樓市場重返核心商業區》指出，中環寫字樓市場復甦步伐明顯領先整體市場，中環於2024至2025年間淨吸納量合共約61.2萬平方呎，而2026年首8個月更錄得超過50萬平方呎新增吸納量。

高力香港商業物業服務港島商業部主管林子明表示，中環甲級寫字樓空置率由2024年12月的15.1%下降至2026年8月的9.9%，顯著低於全港甲級寫字樓15.8%的空置水平；中環租金於2026年首8個月累升8.7%，而頂級甲級寫字樓租金更上升15.4%，遠高於整體甲級寫字樓市場0.3%。

多幢指標性商廈租務表現尤其突出，其中國際金融中心一期及二期自2026年6月起幾近全面租出，而The Henderson的出租率亦已超過九成。

高力同時發布《香港寫字樓租戶調查2026》顯示，企業營商信心已重回正面水平。41%受訪者預期未來12個月營商環境將有所改善；雖然35%的租戶預計未來一年將增加員工人數，但只有20%計劃擴充辦公空間，其中以專業服務業及銀行與金融業最有可能擴張。這反映企業招聘意慾與辦公空間需求之間差距正逐漸擴大，不少企業透過更有效運用現有空間及調整工作場所策略，成本仍然是租賃決策中最重要考慮因素。調查亦發現，68%受訪租戶計劃於現有寫字樓續租，反映市場租賃活動仍以續租為主導。

由於目前寫字樓租金仍較歷史低位，為租戶提供升級辦公空間的機會，市場以追求優質空間為趨勢，業主投資於大廈升級、配套設施及租戶體驗，將有助吸引及挽留優質租戶。

港交所設展覽 回顧四十載歷史

今年是聯交所成立40周年。為隆重其事，港交所昨推出「交易廣場 跨越四十載的交易現場」相片展覽，回顧自現代化的證券交易所成立以來香港資本市場發展歷程。

展覽設於交易廣場一座及二座大堂的中央大廳，透過五個主題展區，展示交易廣場與香港資本市場的演變。展覽展出珍貴相片、昔日剪報、歷史影像及多件文物，反映交易所由交易大堂年代走向今天全球互聯市場的歷程。

展覽為期四周（9月28日至10月23日），港交所昨日為展覽舉行啟動禮，署理財政司司長黃偉綸與港交所主席唐家成昨日共同主持了敲鑼儀式，為展覽揭開序幕。港交所前主席夏佳理和周松崗，以及展覽策略夥伴置地公司的管理層亦有出席昨日的活動。

唐家成表示，40年來交易廣場一直屹立於香港資本市場的核心，見證香港崛起成為領先的國際金融中心。在這段歷程中，聯交所、旗下市場及市場參與者透過連接資本與機遇、聯繫中國與世界，支持香港經濟發展。在交易廣場建立港交所的永久總部，彰顯港交所對香港未來的信

心，港交所將繼續積極推動金融市場的發展和提升競爭力。

金融博物館明年重新開放

展望未來，港交所將透過位於交易廣場的總部及升級後的香港金融大會堂，致力促進香港資本市場與廣大社區的聯繫。此外，港交所計劃於2027年開放重新策劃的金融博物館，透過更豐富的展品和互動體驗，向新一代展示香港市場的發展及金融歷史。



■展覽設有互動區域。

元首外交與公民自覺



愛蘭說

龐愛蘭

健康城市聯盟(香港)副主席
香港十大傑出青年

2026年9月，國家主席習近平應美國總統特朗普邀請，展開三日國事訪問。這是習主席時隔11年再度國事訪美，也是中美元首半年內實現互訪，具里程碑意義。美方突破數十年外交慣例，特朗普親赴安德魯斯基地迎接，紅地氈直鋪專機舷梯，禮炮、戰機掠空，接待規格為中美建交以來罕見。此非單純禮儀，而是國際體系對中國綜合國力與大國地位的務實確認。

國家主席夫人彭麗媛的柔性外交，是此行亮點。她端莊從容，以流利英語與梅拉尼婭親切互動，同遊國立亞洲藝術博物館，觀賞中美兩國青少年合唱《茉莉花》，以文化認同搭建民間橋樑，展現中國軟實力，使大國風度兼具格局與溫度。

會晤達成涵蓋三百億美元的經貿、科技、執法和人工智能等共識。對等磋商與合作成果，根植於國家數十年改革開放的積澱，印證「國強則

外交立」。

作為香港市民，我對習主席應邀訪美感受尤深。這是有階段性意義的躍進：不在紅地氈長短、禮炮多寡，而在破格安排背後，世界已不得不以更高規格正視中國。中國正由國際舞台的參與者，逐步走向格局的塑造者。此躍進來之不易，令我既振奮，亦自覺責任更重。

市民可以如何做得更多？其一，主動認識國情，了解中美關係脈絡，明辨國際輿論是非。其二，從自己做起，參與升旗、國情宣講等活動，把家國情懷融入日常。香港人兼具國際視野與兩文三語優勢，正是講好中國故事、講清「一國兩制」成功實踐的使者。每位市民的認真努力，匯聚起來就是國家最堅實的底氣。

國家的尊嚴，體現在元首握手的瞬間，更體現在14億人日常的奮鬥之中。立足本位、篤行擔當、正向傳聲，以微末之力匯聚磅礴合力，便是我們守護國家尊嚴、助力民族復興最好的方式。