

東涌優質屋苑樓價低水



東涌區本月二手交投顯著加快，已錄得10宗買賣成交，較上月同期升1倍。地產代理表示，區內部分優質屋苑單位樓價低水，近期獲用家爭相追落後承接。

美聯物業東涌東站分行營業經理潘偉強表示，該行最新促成映灣園7座極高層E室交易，單位實用面積548平方呎，兩房間隔。單位原本開價625萬元，獲外區客洽購，睇好東涌未來發展，加上區內將有新鐵路站，認為映灣園屬優質大型屋苑，現時樓價低水，決定追落後購入自住，加上業主有意換樓故接受議價後以580萬元沽出單位，實用呎價10,584元。原業主於2017年8月以598萬元購入上述物業。

中原地產東涌映灣園第一分行A組高級分行經理彭成裕表示，分行新近促成映灣園3座中層H室交易，單位實用面積956平方呎，三房套間隔。業主今年5月放盤，叫價885萬元，近日經議價後，減價19萬元，以866萬元成交，實用呎價9,059元。買家為上車客，心儀映灣園配套設施完善，而區內將有新鐵路站建成，看好該區未來發

■買家認為映灣園屬優質屋苑，現時樓價低水，遂決定斥資580萬購入自住。資料圖片



展，加上屋苑樓價仍處合理水平，遂購入上址。原業主現轉手賬面獲利546萬元，升值1.7倍。

中原地產東涌區域營業董事林少禮表示，分行促成東環1期3A座中層7室交易，單位實用面積463平方呎，兩房間隔，最新叫價570萬元，近日獲買家一口價承接，實用呎價12,311元。買家為年輕夫婦，丈夫於機場工作，租住東環多年，見樓市目前已回復穩定，樓價穩步上升，遂轉租為買。原業主於2019年以600萬元買入單位作收租之用，現成功沽售單位，賬面蝕30萬元，單位若計及期內租金收入，相信實質獲利離場。

買家積極物色心水單位。美聯物業東涌東分行高級分區營業經理曾偉雄表示，該行最新促成東堤灣

畔2座中層C室交易，單位實用面積803平方呎，三房間隔。單位原本叫價880萬元，經議價後減價27萬元，最終以853萬元成交，實用呎價10,622元。原業主於2018年11月以935萬元購入上述物業，買家可謂執到筍盤，業主持貨8年，賬面蝕82萬元。

水藍·天岸買家把握時機上車

中原地產東涌藍天海岸分行經理王煥軒表示，分行新近促成水藍·天岸2座低層B室交易，實用面積563平方呎，兩房間隔。業主開價820萬元放盤，減價32萬元，以788萬元成交，實用呎價13,996元。買家見現時樓價屬合理水平，遂把握時機買樓上車。原業主賬面獲利380萬元，單位期內升值93%。

從北都大學城看商廈發展

近年教育機構積極拓展課程及教學據點，對課室、行政辦公室和研究空間的需求隨之增加。在傳統企業租戶審慎控制辦公面積之際，院校逐漸成為寫字樓市場值得留意的新需求來源。特區政府剛公布了未來五年的規劃，大力發展北都，並建立北部都會區大學城，料可成為本港商廈的重大發展契機。

北都帶來的不止教育行業的長遠發展藍圖，對寫字樓市場，更是院校按教學、科研及行政需要，重新分配不同地點的空間。短期而言，大學城的建設需要時間，但院校的擴展計劃不一定等到永久校舍落成才啟動。若院校計劃增加課程、籌組研究團隊，或開展與企業合作的項目，期間仍可能需要在現有商廈尋找教學中心、行政辦公室及項目空間。更清晰的規劃有助院校作長線部署，甚至帶來過渡性租賃需求；惟政策方向不等於即時成交，實際需求仍取決於收生情況、資金安排及各院校的發展步伐。

從中長線看，北都的優勢在於提供較完整的發展空間，讓教學、科研與產業合作在同一區域內銜接。需要較大面積的校園、專門研究設施，以及須與創科企業密切協作的項目，均有理由考慮落戶北都。然而，大學辦公室不會單憑土地供應決定選址。交通是否便利、周邊配套是否成熟、設立及營運成本是否合適，同樣影響院校的決策。

至於中環、金鐘的教育機構需求，預料會受到一定分流，但不會被全面取代。商學、專業進修及行政人員課程的學員不少是在職人士，鄰近企業、方便下班後上課的市區據點，仍有其不可替代的價值。院校亦可能需要保留對外聯繫及舉辦短期課程的中心，而非把所有功能集中於同一校園。

將呈現分工合作局面

因此，北都與核心商業區將呈現「分工合作」的局面。北都承載較大規模的校園及產學研設施，市區商廈則繼續提供靈活、便捷的教學和行政空間。對寫字樓業主而言，須留意院校不同功能對樓面、交通及配套的要求，來決定未來的投資方向。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

科技園夥杭企深化航天協作

科技園公司與杭實集團昨日在香港科學園聯合主辦「杭州空天一體化、國際化啟動禮暨杭州創新孵化中心開幕儀式」，並簽署《空天科技與產業戰略合作諒解備忘錄》。雙方將聚焦企業國際化服務、產業生態與場景合作，以及低空經濟及商業航天產業協同三大方向，連接香港的國際創科網絡與杭州的產業資源，推動低空經濟、商業航天及相關技術的應用和成果轉化。

杭實集團董事長鈕健介紹，透過「1平台、2中心及1基金」的合作模式，位於香港科學園的杭州創新孵化中心，已協助逾200間杭州企業與香港對接，當中已軟著陸及落戶香港科學園的企業有38間。在杭州的香港成果轉化中心則為香港及海外企業提供一站式落戶及產業對接服務。

結合兩地企業與科研能力

創新科技及工業局副局長張曼莉

致辭時表示，新一份施政報告特設「支持深空探索 推動商業航天發展」章節，推出新一輪「航天科技特別項目徵集」、簡化低軌衛星牌照審批、港交所將研究優化上市規則以吸引航天企業來港融資、港投公司通過耐心資本為未來產業作前置布局、布局航天數據產業以及國際科研合作等。

這次合作將結合兩地企業與科研能力，以實際產業需求帶動技術驗證、商品化及市場拓展，配合香港建設成為國際創新科技中心的方向。

雙方昨簽署《空天科技與產業戰略合作諒解備忘錄》，將以集立體觀測、在軌智能、全域互聯和即時服務於一身的太空智能網絡「靈境星座」項目為牽引，推動「杭州創新孵化中心」升級延伸為「杭港空天科技與產業合作中心」，共同開展企業國際化服務、產業生態建設、技術與場景驗證、資本對接及全球市場拓展。

陳茂波：港助力亞投行區域基建

財政司司長陳茂波於多哈時間9月28日繼續卡塔爾多哈的訪問行程，當日出席了亞洲基礎設施投資銀行（亞投行）第十一屆理事會年會相關活動。他表示，香港支持亞投行協助成員做好基建項目的前期準備，為項目融資及順利推進創造有利條件，實現發展的目標。陳茂波歡迎亞投行在香港設立辦事處，香港會積極支持其工作，發揮國際金融中心及專業服務的優勢，助力區域基建及可持續發展。

陳茂波出席了亞投行理事會年會開幕儀式，並參與亞投行理事會正式會議及理事會業務圓桌會議。他在圓桌會議上就亞投行深化和拓展對成員經濟體的支持發言。陳茂波表示，提升氣候韌性和發展數字基建日益成為各經濟體的迫切需要，把這些發展需要轉化為具體項目，除了資金支持，亦需要全周期的項目規劃和執行能力。亞投行可在提供融資的同時，進一步促進成員間的知識與經驗分享，加強對項目規劃及籌備工作的支援，並協助成員提升項目管理和執行能力，推動基建項目的

落實。

以港個案闡述數字基建作用

隨後，陳茂波在題為「數字公共基建作為建設具韌性經濟的推動因素」的研討會上發表主旨演講。他指出，數字公共基建提供身份認證、安全交換數據與方便支付等基礎服務，讓民眾更安全便捷地使用公共及商業服務，並協助企業拓展業務及取得融資。他以香港的「智方便」、「轉數快」及「商業數據通」為例，闡述數字基建如何提升公共服務效率、便利支付及跨境交易，以及協助中小企善用數據獲取貿易融資。



■陳茂波（右二）參與亞投行理事會業務圓桌會議並發言。