

新盤連環錄短炒成交



二手市場氣氛造好，帶動入伙盤短炒獲利個案增多。地產代理表示，於數月前重新推售的沙田大圍柏傲莊III和天水圍YOHO WEST PARKSIDE近月開始正式收樓，即連環錄得多宗短炒成交。

地產代理表示，於數月前重新推售的沙田大圍柏傲莊III和天水圍YOHO WEST PARKSIDE近月開始正式收樓，即連環錄得多宗短炒成交。

鐵大圍站上蓋物業柏傲莊III自年中陸續入伙以來，已錄得多宗短炒獲利個案。世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，市場最新錄得大圍柏傲莊III 1A座低層D室交易，單位實用面積307平方呎，一房間隔，新近以835萬元轉售，實用呎價達27,199元。原業主於2026年5月才以760萬元一手向發展商購入單位，持貨僅4個月便瞬間沽出，賬面獲利75萬元，單位期內升值10%。

李仕明續稱，市場最新另錄得大圍柏傲莊III 8B座中層D室交易，單位實用面積472平方呎，兩房間隔，新近以1,127萬元轉售，實用呎價達23,877元。原業主持貨僅4個月便成功售出，單位賬面獲利118萬元或12%。

中原地產大圍豪宅柏傲莊第三分行分區營業經理張曼筠表示，分行早前錄得大圍柏傲莊III 8B座低層



■天水圍YOHO WEST PARKSIDE一房戶月前入伙，業主持貨1年多，賬面獲利逾88萬元。

D室交易，單位實用面積472平方呎，兩房間隔，議價後以1,075萬元獲承接，實用呎價22,775元。新買家見屋苑設有大型商場，間隔合用，即購入單位自住。業主持貨約1年多，是次轉手賬面獲利147萬元或15.8%。

另外，中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，月前開始收樓的天水圍YOHO WEST PARKSIDE 1B座低層B7室錄得成交，單位實用面積412平方呎，兩房間隔，獲買家以550萬元承接，實用呎價13,350元。原業主持貨約1年半，賬面升值134.97萬元或32.5%。該行另錄得YOHO WEST PARKSIDE 1A座高層A6室交易，單

位實用面積303平方呎，一房間隔，獲買家以448萬元承接，實用呎價14,785元。原業主持貨約1年半，賬面升值88.3萬元或24.5%。

YOHO WEST 兩房三天租出

祥益地產高級分行經理謝利官表示，分行早前促成YOHO WEST PARKSIDE 2期1B座高層B6室租務交易，單位實用面積409平方呎，兩房間隔。租客為外區客，希望以合理價錢租入全新現樓，而上址業主剛完成收樓程序，隨即將單位放租，短短3天即獲承租。租客鍾情單位全新，經議價後月租為16,200元，實用呎租39.6元。業主現可享租金回報高達3.9厘。

冇借銀行錢業主唔驚加息



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

有天早上去到茶餐廳，有客人留意到市場上唔係好多業主或者投資者擔心加息，他們甚至甚少講利息，只是話銀行唔肯借錢畀人買樓，樓市想升都難，他們咁樣講是否代表沒有問銀行借錢，樓市唔應該會下跌，因為樓市下跌其中一個原因是被銀行逼出嚟，銀行家要求那些借貸比率不合格的業主或者投資者補差額，他們不得不賣樓還貸，如果業主或者投資者沒有問銀行借錢，銀行又如何逼他們賣樓。

老闆話，很多業主或者投資者並不是沒有問銀行借錢，而是不是問銀行借錢，兩者是有分別，沒有的意思就是沒有問銀行借錢，銀行唔可以逼他們賣樓，不是的意思是他們有借錢，但不是問銀行借錢，改為問其他財務機構，基金甚至財仔借錢，所借的按揭成數比銀行高，利息亦比銀行高，如果樓價唔作出V形反彈，他們的物業有很大機會變成銀主盤，甚至被接管。

界緊高息自然唔關心

所以，那些不是問銀行借錢的業主，他們已經界緊咁高息，又點會關心利息升跌，他們只是關心可唔可以借到更多錢，不過，就算可以借到更多錢都解決唔到問題，只有賣賣賣才可以解決困難，直至他們關心利息升跌，代表銀行借錢畀他們，危機才算初步過去。

講開又講，有朝同事開完例會之後向我會報，他們有一個話題，就是我在退休之後，會不會留在香港，抑或去其他地方，因為有消息指出，有一名退休女士，揸住1200萬港元，選擇去新疆退休。而我話一定唔會去其他地方，退休後唔想適應新的生活，只想優哉游哉，況且，香港還有很多地方我未去過，很多食肆我未幫襯過，點解要捨近圖遠，去其他地方退休。

我還有一個理由，就是我的財富是在香港搵到，退休之後，一定要用番在香港，點解要用去其他地方，不過，人各有志，我唔反對任何人去其他地方退休，只要他們覺得開心便可以。

國際燃氣峰會月底在港舉行

國際燃氣聯盟(IGU)將於本月26日至29日在香港舉行理事會會議及峰會。其中，峰會就能源安全、綠色低排放轉型及可持續發展等能源業界共同關心的議題深入交流及討論，預計約500人出席，涵蓋約70位IGU成員代表，以及不同國家和地區政府代表。

IGU是全球燃氣行業最具影響力及權威性的國際非牟利成員制組織，其成員涵蓋全球逾九成的燃氣市場份額。承辦是次會議的香港中華煤氣公司表示，IGU選址香港舉行理事會及峰會，有助向國際社會展現香港在推動綠色低碳轉型及構建新型能源體系上的獨特優勢，對全球能源界和香港都是一次難得的國際盛事。

500人共商能源轉型

煤氣公司常務董事黃維義透露，峰會預計約500人出席，除了IGU主席Andrea Stegher外，香港特區政

府環境及生態局局長謝展豪、IGU副主席李雅蘭等將發表主題演講。

以「賦能可持續未來」為主題的峰會將在10月29日舉行。峰會的論壇環節邀請金融界在內的不同界別專家、研究機構，包括新加坡City Energy行政總裁王光樞、切尼爾能源公司全球基本面對企業研究總監Najla Jamoussi、北京大學能源研究院副院長楊雷、中海油氣電集團國際貿易公司總經理崔金龍、三井物產液化天然氣業務拓展部長森大祐等，圍繞綠色融資、算力能耗挑戰等議題分享前瞻洞見。

會議之外，承辦方香港中華煤氣公司安排世界各地的嘉賓考察香港的能源設施，包括位於西貢的煤氣管道抽氫的項目，該項目透過從現有燃氣管網中提取氫氣產生電力，供電動車充電；以及參訪將軍澳一個以堆填區沼氣轉化為燃氣的「轉廢為能」項目。

瑞銀：全球需求持續 中長期撐金價

9月以來金價高開低走，呈現震盪下跌行情。市場數據顯示，上月初現貨黃金(XAUUSD)價格一度升至每盎司4,510.51美元，但月尾收報於4,156.85美元，全月累跌6.57%。瑞銀團隊向本報表示，美國實際利率的上行疊加美元走強，短期內或抑制金價表現，但投資者對通脹、地緣政治不確定性，乃至對財政及貨幣政策信譽的持續擔憂，有望抵消金價的不利影響，「黃金依然是全球投資組合的有效對沖和多元配置工具」。

記者發現，8月以來現貨黃金價格呈現「先抑後揚」之勢。具體看，8月金價在有效突破前期平台後加速上行，一度觸及每盎司4,696.33美元；8月末至9月，受美聯儲「鷹」派加息預期影響，金價快速回撤，最低曾見每盎司4,110.92美元。單看上周，現貨黃金價格在上周一收跌3.98%，此後四個交易日金價呈現震盪市，截至上周五收盤，現貨黃金價格收報每盎司4,140.68美元，按周跌3.38%。

瑞銀財富管理全球首席投資總監Mark Haefele相信，美聯儲加息疊加利率「更高更久」的預期下，金價短期波動性或續加大，

但若將視角拉長到一年，全球央行的持續購金、儲備資產的多元化需求、地緣政治的不確定性，以及政府債務規模的高企等，均有望對金價中長期走勢構成支撐。該行重申，倘若金價回調至每盎司4,000美元附近，可視為增持的良機，預計明年9月前後，金價有望上試每盎司5,400美元。

本季影響金市的多空因素仍較均衡，金價或續震盪。招銀全球經濟金融研究小組的報告分析，9月加息落地後，美聯儲仍釋放偏「鷹」信號，加之美國經濟和AI投資仍具較強韌性，通脹壓力尚未明顯消退。不過，隨着加息的落地，以及油價高位回落，前期偏「鷹」預期已獲較充分釋放，短期不排除利空消息出盡後金價迎來階段性反彈的可能性。

中期維度看，全球央行持續的購金行為，仍是金價重要支撐，而較強的儲備資產多元化需求，亦將為金價提供較強支撐。該行判斷，第四季金價暫不具備明顯的趨勢性行情，下半年倫敦金價格主要波動區間或在每盎司4,000美元至4,600美元，策略上不宜追高，而應以區間操作為主。