

居二成交加快 業主排隊沽貨



居二市場成交加快，業主紛紛沽貨套現。

地產代理表示，不少居二買家四出尋覓筍盤，議價後即買入單位自住。

中原地產沙田豪宅市中心分行首席分區營業經理蔡創文表示，沙田居屋愉田苑最新錄G座（愉群閣）中層06室交易，單位實用面積568平方呎，三房間隔，議價後以居二市場價456萬元獲承接，實用呎價8,028元。新買家為綠表客，見屋苑位置方便，即承接單位自用。原業主於1982年以21萬元購入單位，持貨44年，是次轉手賬面獲利435萬元或20倍。

美聯物業區域經理李文彪表示，該行最新促成馬鞍山錦龍苑B座高層6室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，單位租客剛搬走，附有新裝修。單位原本自由市場叫價500萬元，獲區內租客「租轉買」，最終以438萬元成交，實用呎價10,923元。原業主持貨23年，賬面獲利360萬元，單位升值4.62倍。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前分行促成屯門景新臺兩房戶未補地價交易，原業主於2007年以89.6萬元（居二市場價）購入上址，持貨19年轉手賬面升



■沙田居屋愉田苑三房業主持貨44年後轉手，賬面大賺435萬或20倍。

值逾2倍。上述錄得成交的單位為3座高層F室，實用面積476平方呎，兩房間隔。新買家為合資格外區綠表客，鍾情屋苑樓齡較新，遂決定即場議價。單位原開價355萬元，最終業主減價15萬元，以340萬元（居二市場價）易手，實用呎價7,143元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山居屋錦英苑最新錄E座低層09室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔，議價後以自由市場價482萬元易手，實用呎價7,473元。新買家見單位價錢合理，即決定入市單位自用。原業主於2011年以292萬元購入單位，持貨15年，是次轉手賬面獲利190萬元或

65%。

山麗苑持貨4年賺近五成

近年新入伙居屋升幅跑贏大市，粉嶺山麗苑一個居屋單位，新近以294萬元（未補地價）沽出，原業主持貨4年賬賺94萬元或近五成。地產代理消息指，粉嶺山麗苑A座中層06室，實用面積379平方呎，新近獲用家以294萬元（未補地價）承接，成交呎價7,757元。原業主於2022年以約200萬元一手購入上述單位。而山麗苑近一個月錄得約8宗二手成交，全屬獲利，獲利幅度介乎2.9%至54.6%。現時屋苑有38個業主放盤，叫價165萬元至450萬元，實用呎價叫價5,749元至10,717元。

來生定要做物業投資者



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

有朝早上去到茶餐廳，聽到有客人話在周末與一班失意軍人，即是物業投資者食飯，真係唔好去好過去，聽班物業投資者係咁呻，不外乎被銀行call loan，將他們的物業變成銀主盤，甚至逼他們賣樓，自住的，自用的都唔放過，物業投資者可能近日AI重生劇睇得多，竟然異口同聲話，若有來生，一定唔會做物業投資者。

老闆問我，若有來生，會唔會考慮繼續做物業投資者，我話唔使考慮，一定會繼續做物業投資者，最驚唔畀我做，既然知道銀行會因物業估值下降而call loan，在樓市高位時賣走手上最差的物業，就算平啲都賣，保持借貸比率在安全水平，否則，如果被銀行逼賣樓，就只能賣走手上最優質的物業，這個道理叫逢三退一，所有投資者都懂，但做到的十中無一，今次甚至是全軍覆沒，以後都唔會有物業投資者，就算有都是那些細眉細眼，炒幾百萬樓仔的人，或者是內地人，新加坡人，今次香港的物業投資者可以話被政府一網打盡。

趁樓價高賣走所有物業

有物業投資者唉聲嘆氣同我講，若有來生，一定會趁樓價高的時候賣走手上所有物業，到了所有物業投資者都唔掂，甚至發誓若有來生，不再做物業投資者的時候，就慢慢收購他們的優質物業，到那時候，想唔做地產界一哥都唔得，不過，大前提都是要若有來生，如果有來生，所有的念頭都是空想，前輩唔記得有今生，冇來世這句說話。

講開又講，有日晚飯後，老婆問我赤柱偷工減料豪宅單嘢，買家以及發展商都是輸家，究竟邊個大鑊，老實說，兩者都是輸家，都咁大鑊，買家是無妄之災，真金白銀買到一個偷工減料豪宅，喊都喊唔出，當然有人話，如果發展商原銀奉還，咁樣咪冇輸，其實不一定，豪宅升了不少，收番原價都可能買唔到相若豪宅。至於發展商當然是輸家，老實說，我未聽過豪宅偷工減料，豪宅建築費佔樓價的百分比不大，何況偷都唔偷得幾多，點解要偷工減料，只是發展商用錯建築商而已。

中國辦公樓租賃需求穩中有增

全球性的地產服務和投資公司CBRE世邦魏理仕上週六（10日）發布最新《2026年中國辦公樓租戶調查》報告指，中國辦公樓租賃需求穩中有增，近三分之二的受訪企業未來三年將增加或維持現有辦公面積，高科技領域和現代服務業淨擴張意願領先。

此份報告基於對350家中國內地企業租戶的問卷調查。調查結果顯示，近三分之二的受訪企業計劃未來三年增加或維持現有辦公面積，整體淨擴張意願接近10%；選擇「減少面積」的企業佔比與去年持平，顯著低於2022年和2024年。

分行業來看，高科技領域和現代服務業淨擴張意願領先。互聯網科技淨擴張意願由2025年的24%升至32%，在計劃大幅增長（超過30%）的企業中，AI軟件、芯片半導體及具身智能相關企業佔比高達75%；先進製造業淨擴張意願由負轉正，能源企業在國際油價高位運行和國內新能

源產業高速發展的帶動下達到18%；專業服務業中，律所以23%的淨擴張意願居首，證券基金保持擴張動能。

大型企業擴張動能更強

值得關注的是，大型企業顯現出更強的擴張動能。員工5,000人以上的超大型企業淨擴張意願達17%，較去年提升14個百分點。

CBRE數據顯示，上半年全國新租交易中，5,000平方米以上的大面積成交佔比達30%，遠高於2024年和2025年的15%和17%，創2021年以來新高。

品質升級趨勢同樣明確。未來三年，租戶對甲級及以上樓宇的需求佔比將從當前的80%提升至83.4%，58%的乙級辦公樓租戶希望升級至甲級樓宇。CBRE對上半年京滬兩地搬遷交易的追溯分析顯示，57%原處乙級或以下物業的企業已搬遷至甲級樓宇。

瑞銀看好中國A股「具吸引力」

瑞銀財富管理投資總監辦公室（CIO）發表機構觀點稱，因為上市公司能夠直接受益於AI基礎設施建設、高端製造業發展、以及科技驅動的生產率提升，且行業結構更有利，盈利質量更具優勢，給予中國A股「具吸引力」評級。

瑞銀分析，中國十一黃金周期間出行需求保持旺盛，但居民消費表現分化。七天假期內，全國跨區域人員流動量超過21億人次，跨境及長途出行成為相對亮點，部分高端商場的遊客人流亦表現強勁。不過，大額消費仍顯謹慎。據瑞銀觀察，汽車銷售表現遜於預期，房地產市場則出現一定改善，在17個城市樣本中，新房成交面積較去年同期上升，其中一線城市表現相對領先，但整體改善幅度尚不足以確認房地產市場已進入持續復甦階段。

「中國經濟復甦仍呈現不均衡特

徵。出口、先進製造業、旅遊出行以及部分服務業表現較為穩健，而居民消費意願仍然偏謹慎，房地產市場也仍面臨壓力。」瑞銀認為，此次黃金周數據進一步印證了其看法，即隨着財政政策持續落實，經濟增長應能獲得重要支撐，但僅依靠政策發力，仍不足以帶動消費全面回暖。

適宜採取精選行業和個股

因此，瑞銀建議，投資者更適宜採取精選行業和個股的策略，而非押注廣泛的周期性復甦。

瑞銀強調，給予中國A股「具吸引力」評級。該機構偏好盈利前景已經較為清晰的領域，包括受益於AI基礎設施投資、產業升級、國產替代以及股東回報改善的企業，同時亦看好醫療保健、金融以及具全球競爭力的出口企業中的精選機會。