

納米樓業主趁市旺沽貨



踏入十月至今，樓市氣氛持續向好，部分買家加快入市。地產代理表示，俗稱納米樓的開放式戶或迷你一房戶業主紛紛沽貨套現。

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，西沙 SIERRA SEA 最新錄本月首宗二手成交，單位為 1A(2)期 1 座高層 G 室，實用面積 305 平方呎，一房間隔，議價後以 485 萬元易手，實用呎價 15,902 元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市自用。原業主持貨約 1 年多，是次轉手賬面獲利 81 萬元或 20%。

中原地產禮頓道分行 B 組高級資深分區營業經理黃健忠表示，分行最新促成跑馬地 One Jardine's Lookout 交易，單位為平台特色戶，實用面積 241 平方呎，一房間隔，附設約 117 平方呎特色平台。單位向西望山村道，由於對面主要為低密度住宅，景觀開揚，最新以 605 萬元成交，實用呎價 25,104 元。新買家心儀物業樓齡新且地理位置優越，居住環境清幽，加上單位附有特色平台，極具吸引力，遂



■西沙 SIERRA SEA 一房戶業主持貨一年多，近日成功以 485 萬沽售，賬賺約兩成。

決定買入作投資收租之用，而新買家料可享 4.2 厘租金回報。原業主持貨 2 年，是次轉手賬面獲利 46 萬元，單位升值 8.2%。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，新近錄得元朗朗天峰 2 座高層 E 室交易，單位實用面積 288 平方呎，一房間隔，叫價 440 萬元，以 428 萬元沽出，實用呎價 14,861 元。原業主持貨約一年半，賬面獲利 32.6 萬元，單位升值 8.2%。

利嘉閣地產青山公路豪宅分行高級經理黃錦鵬表示，該行新近促成屯門滿名山滿庭 9 座低層 C 室交易，單位實用面積約 319 平方呎，開放式間隔。新買家早前睇樓後鍾情屋苑周邊環境寧靜舒適、居住密度低，配合開放式方正實用的開

則，符合首置自住需求，遂決定以 340 萬元購入上址，實用呎價 10,658 元。原業主賬面獲利逾 11.6 萬元，單位期內升值 3.5%。

NOVO LAND 一房 448 萬沽

利嘉閣地產 NOVO LAND 分行高級聯席董事林英傑表示，該行最新促成屯門 NOVO LAND 1B 期 3 座中層 F 室交易，單位實用面積 294 平方呎，一房間隔。新買家本身已持有自住物業，近期計劃多購入一間物業，早前睇樓後極為鍾情屋苑優越的整體品質與豐富會所設施；加上單位景致開揚、空間規劃方正實用，完全符合其個人需求，隨即決定洽購。業主原以 460 萬元放售單位，經議價後以 448 萬元成交，實用呎價 15,238 元。

新皇崗啟用 港迎新機遇

新皇崗口岸正式啟用，實施「一地兩檢」及「合作查驗、一次放行」，當局預計整體通關時間由約 30 分鐘縮短至約 5 分鐘，配合 24 小時運作，進一步拉近香港與深圳的距離。對本港商舖市場而言，這項基建的價值，不止是增加通關能力，更在於降低跨境往來的時間成本，為零售及餐飲業擴大潛在客源。

過往內地旅客來港購物、用餐或觀看演唱會，往往需要考慮通關及返程安排。隨著過關更便捷，短途訪港的門檻進一步降低，有望吸引更多大灣區居民，把香港納入周末休閒甚至平日晚間的消費選擇。業界亦可把演唱會、餐飲及零售優惠結合，將活動人流轉化為商圈生意。從舖市角度推論，這類新增需求若能持續，將有助改善商戶營業表現，並逐步轉化為承租及續租信心。不過，受惠程度仍取決於旅客目的地、交通接駁和商戶吸引力，不能單憑口岸人流增加，便預期各區租金同步上升。

新口岸的另一機遇，在於延長旅客可在港消費的時間。內地客看完演出後，若返程更方便，便有條件多留一餐、再逛一會，為場館周邊及接駁點附近的商舖帶來機會。要承接這份「大禮」，仍須交通、營業時間與消費優惠互相配合，讓旅客願意停留，而非僅僅途經。然而，通關便利始終是雙向的。新口岸既方便內地客南下，亦降低港人北上購物及聚餐的成本。開通首日，已有深圳口岸附近餐廳表示生意額增加約八成，顧客以香港人為主。

為舖市打開更大客源市場

可以預見，主要依賴價格競爭的零售，以及周末聚餐類食肆，較容易面對分流；以便利性及日常需要為主的社區商戶，則相對有條件守住客源。因此，香港舖市的關鍵是轉化：把更頻密的中港交流，轉化為入店消費及穩定營業額。商戶應強化香港特色、服務與體驗；對業主而言，則宜以合理租金和合適租戶組合支持經營。新皇崗口岸為舖市打開更大的客源市場，但能否把基建利好變成持續收益，最終仍取決於香港商圈留客、吸客的能力。

陳茂波：期待蘇港共拓創新機遇

「蘇港攜手，揚帆啟航」伴航內地企業走向全球推介大會昨在南京舉行。財政司司長陳茂波率團出席並致辭指出，香港第一個五年規劃提出推進「四中心、一高地」建設，這些發展方向與江蘇企業的創新和國際化需求有許多契合之處，期待雙方攜手，把創新轉化為產業，把機遇轉化為成果。這是香港第一個五年規劃出台後，特區政府首次在內地舉辦大型推介活動，來自香港和江蘇兩地約 500 位政商界代表出席。

陳茂波在會上指出，香港既是江蘇最大的外資來源地，也是最大的境外投資目的地。截至今年 9 月底，已有 129 家江蘇企業在香港上市，市值約 1.44 萬億元。兩地在創新發展、開拓國際市場方面，合作空間十分廣闊。

「過去談到跨國企業，人們往往首先想到歐美公司。展望未來，我相信會有更多中國企業，憑藉自主創新、優質產品和卓越服務，成長為具有全球影響力的跨國企業。」陳茂波說，「在這個過程中，香

港願意與江蘇同行。我們希望支持大家走向世界，把中國的技術、產品和方案帶到更多市場，在拓展企業發展空間的同時，也與世界分享中國高質量發展的成果。」

陳茂波特意提到，特區政府正推進北部都會區建設，包括發展大學城，促進香港、內地和海外優質教育與科研資源匯聚，推動教育、科技、人才和產業協同發展。江蘇的產業基礎和香港的科研、金融及國際網絡，可以在這個過程中相互配合。



■陳茂波（前排中）與江蘇青年企業家合照。

點金國際香港總部開幕

深圳金商點金國際位於啟德的香港總部昨開幕，財庫局局長許正宇昨在開幕致辭表示，特區政府正全力構建大宗商品交易生態圈，並以發展國際黃金交易市場為切入點，點金國際香港總部開幕，並於大埔興建約 10 萬平方呎的貴金屬精煉廠，預計今年底落成，涵蓋黃金、白銀及鉑族金屬的精煉及加工業務，反映業界對香港作為國際貴金屬樞紐的信心。

許正宇表示，國家「十五五」規劃綱要首次明確提出，支持香港構建大宗商品交易生態圈，香港第一個五年規劃也提出以黃金為切入點，構建大宗商品交易生態圈。特區政府正以發展國際黃金交易市場為切入點，全力構建大宗商品交易生態圈，而精煉是大宗商品交易生態圈不可或缺的一環，政府正推動更多具備國際標準資格的企業，在港設立或擴建精煉設施。相關政策局和部門，為相關企業提供適切支援，包括協助物色廠房及

倉儲用地，並提供相關訊息及指引。

他期望，點金大埔精煉廠投產後盡快取得相關國際認證，讓更多符合標準的金條可以在香港生產、儲存和交割。

設黃金專線促金商發展

許正宇又提到，香港在發展國際黃金交易市場方面，已取得很大進展，相關基礎設施正進入實施階段，其中，港金結算系統已於今年 7 月試營運，目標明年首季正式啟用。政府未來會推出更多新政策保持香港黃金生態圈的熱度，他透露，政府下一步會設立「黃金專線」，一站式協助海內外金商參與生態圈，並成立籌備小組，推動業界自主成立及營運黃金行業協會。同時亦正研究為在港進行黃金交易及結算的合資格機構提供稅務優惠，並正優化基金及單一家族辦公室優惠稅制，建議擴大合資格投資範圍以涵蓋貴金屬。