

將軍澳業主減價出貨止賺



二手樓市平穩發展，成交開始上升。地產代理表示，將軍澳30屋苑9月共錄得140宗二手成交，按月上升逾28%，成交主要是業主趁市旺減價止賺個案。

中原地产藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳坑口站新寶城本月首宗成交，單位為1座中層D室，實用面積434平方呎，兩房間隔，單位最初開價680萬元，現降價30萬元，以650萬元易手，實用呎價14,977元。新買家為同區家庭客，鍾情港鐵站沿線屋苑，而且單位景觀幽靜舒適，議價後感合理即決定入市自用。原業主現轉手賬面大幅獲利436.5萬元，單位升值2倍。另外，中原另促成將軍澳君傲灣2座低層F室交易，單位實用面積438平方呎，兩房間隔，最新以725萬元易手，實用呎價16,553元。原業主持貨超過9年，現轉手賬面可獲利87萬元，單位升值14%。

關偉豪又稱，中原最新促成將軍澳日出康城峻澄3座中低層F室交易，單位實用面積498平方呎，兩房間隔，單位最新以603萬元



將軍澳日出康城峻澄兩房戶業主持貨逾14年，近日以603萬沽貨止賺，賬面獲利223萬元。資料圖片

元易手，實用呎價12,108元。原業主持貨14年多，現轉手止賺，賬面獲利223萬元，單位升值59%。另外，中原另促成將軍澳天晉IIIA 1B座低層B室交易，單位實用面積700平方呎，三房套間隔，剛於市場以1,280萬元成交，實用呎價18,286元。原業主持貨12年，現轉手賬面獲利368萬元，單位升值四成。

利嘉閣地產董事高樹超表示，近期促成將軍澳君傲灣2座中低層F室交易，單位實用面積440平方呎，兩房間隔，外望開揚少海景。新買家為外區客，早前睇樓後心儀屋苑近港鐵站，周邊商舖林立，起居便利，加上單位開則合用，決定向業主洽購，議價後以729萬元成交，實用呎價

16,568元。原業主見市況好止賺，現賬面獲利468.5萬元，期內物業升值近1.8倍。

領凱三房業主賬賺逾兩球

利嘉閣地產將軍澳日出康城分行B組高級經理馮慶豪稱，該行近期促成將軍澳日出康城領凱9座低層RA室交易，單位實用面積676平方呎，三房套間隔。新買家為外區用家，早前睇樓後。鍾情日出康城生活配套齊備，加上單位間隔實用，叫價水平合理，於是洽購。業主原以748萬元放售，議價後以720萬元售出，實用呎價10,651元。原業主於2012年以497.7萬元一手購入，持貨至今轉售，現賬面獲利逾222萬元，期內物業升值45%。

顛覆常態下的穩定部署



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

美國息口趨勢向上，巧遇港股曾大跌，投資熱情冷卻，但地產市道是否從此放軟？正如筆者在去年底《2026年我對樓市十大忠告》所評述，預算今年樓價上升5%至10%，升得太多，就容易在鞏固期中價格回調，現在正值鞏固的時候！

筆者認為，樓市顛覆將是常態，管理「機會成本」是王道！為什麼不說「管理風險」而說是管理「機會成本」？因為現在的投資風險比過去複雜得多，除了各大因素的互動關係、連鎖關係、蝴蝶效應，甚至這些範圍以外的因素。筆者常說：「買有風險，不買也有風險」，這正正是機會成本的原則！再簡單而言，任何決定也包含成本！人們常說Cash is King(現金為王)！其實單一、過分地依賴現金同樣存在風險！單是現金都有戰爭風險，通脹是風險！甚至未來AI亦可能為金融運作帶來新的風險！

最近不少人談論香港人口問題，一千萬人口確實是一個重要的願景，但政府公布最新未來十年房屋供應目標為42萬伙，包括17.6萬個出租公屋及綠置居單位、11.8萬個其他資助出售單位，以及12.6萬個私樓單位。顯然住宅供應量距離支持增加二百多萬人口的規模仍相差甚遠，相信香港要「變身」多次才可接近有關要求！

要保持中立態度

正因為筆者預測未來市場的複雜因素越來越多，甚至要隨時準備面對大規模的金融衝擊，因此我們持中立態度，既不能太樂觀，也不能太悲觀；若是太被動一樣要付出機會成本！而最有利的市場動態，反而是頻密的顛覆，衝擊幅度不大之下，市場不斷鞏固並頻密調整，頻密顛覆令到泡沫越來越少，鞏固力更加強，我們才能經得起風浪！

筆者想說，無論是風險還是樂觀因素也好，均在急速改變其面貌甚至性質，我們很難完全用經驗去作判斷，在努力判斷時，切記放下包袱，更不要人云亦云，因為網絡上有許多言論都是為了搶流量而設，並不是以忠於真相而作取態的！

港交所完成兩項跨境綠色試點

港交所昨日宣布，旗下Core Climate促成的兩項跨境試點計劃已順利完成，並與廣州電力交易中心簽署合作協議，支持可再生能源綠色電力證書(綠證)市場進一步發展。首項試點由港交所與廣州電力交易中心、深圳供電局及香港品質保證局合作進行，匯聚來自不同行業的15家企業，總交易量約為100,000張綠證。

加強大灣區碳市場聯通

港交所表示，首項試點讓香港企業透過廣州電力交易中心購買綠證；第二項則與深圳綠色交易所測試深圳碳排放配額交易的結算安排。兩項試點拓寬區內綠色能源工具的參與渠道，加強粵港澳大灣區碳市場的聯通。

港交所集團總法律顧問及集團首席可持續發展總監周冠英表示，兩項試點是加強粵港澳大灣區綠色能源及碳市場互聯互通的重要一步。綠證交易是港交所首次與中國內地境內電力交易中心合作；深圳碳排放配額試點則為深化香港與中國內地碳市場合作累積實踐經驗。港交所將致力促進綠證在香港的

商業應用，目標是將Core Climate發展為能提供綠證交易和相關服務的渠道，並加強與合作夥伴協作，共同構建區內透明、高效和具協同效益的可持續金融基礎設施。

在試點的基礎上，港交所與廣州電力交易中心已簽署合作協議，以建立跨境綠證交易渠道，擴大香港企業對綠證的使用。雙方將聚焦交易安排、實際應用場景、知識分享及市場發展，支持粵港澳大灣區綠色轉型，並推進區內綠色市場聯通。在第二項試點中，Core Climate為三家境外機構提供碳排放配額交易的結算服務，標誌着境內外碳交易所首次實現跨境結算，加強香港與內地碳市場的聯通。



Core Climate為港交所旗下的國際碳市場。資料圖片

渝港平台正式投入運作

由重慶及香港兩地共建的渝港跨境數據驗證平台(渝港平台)昨日正式投入運作。渝港平台首階段將集中於跨境金融場景，兩地銀行正積極推進「北向」與「南向」雙向數據流和驗證案例，協助兩地的客戶辦理開立賬戶、申請貸款等多元化銀行服務。

與重慶共建的新跨境數據驗證機制，是新一份施政報告中促進兩地金融要素有序流動的措施之一。渝港平台由香港金管局與中國人民銀行重慶市分行、重慶市委金融委員會辦公室、重慶市委網絡安全和信息化委員會辦公室、重慶市人民政府港澳事務辦公室等共同協調下構建。

渝港平台採用區塊鏈技術和數據代碼(即hash values)驗證客戶自主攜帶的數據，過程中不涉及數據原文件的跨境傳輸和儲存。相關的創新技術和機制已經成功應用於深港跨境數據驗證平台，證實穩定有效。

金管局總裁余偉文表示，在「金

融科技2030」策略下，金管局致力構建新一代數據基建，渝港平台將進一步促進兩地跨境數據的高效與安全流通。他說，「我們會繼續與內地部委、銀行業界、前沿科技公司以及其他持份者保持密切聯繫，持續優化平台，以便利兩地居民及企業、支持實體經濟發展。」

「金融領袖計劃」接受申請

另外，香港金融學院較早前宣布，2027年度「金融領袖計劃」於今日(10月15日)開始接受報名。該計劃自2022年推出以來，在各香港金融監管機構和參與機構的支持下，為香港培育了由逾100名未來金融領袖組成的活躍網絡。

金融領袖計劃提供獨特機會讓學員與全球和本地各領域傑出領袖直接對話及擴展跨行業專業網絡，提升戰略思維，以應對持續轉變的宏觀經濟和地緣政治形勢。