

西九龍私樓租售同暢旺



地產透視

二手樓市成交持續回升。地產代理表示，西九龍區由大角咀至長沙灣和荔枝角一帶，近期區內私樓買賣與租務同樣活躍。

中原地产奧運站港灣豪庭廣場分行經理蘇俊賢表示，分行最新促成大角咀奧運站海桃灣2座中高層C室交易，單位實用面積448平方呎，兩房間隔。業主原以960萬元放售，買賣雙方議價後，最終降價10萬元，以950萬元連租約成交，實用呎價21,205元。新買家現可享2.8厘租金回報。

中原地产奧運站維港灣第二分行高級資深分區營業經理陳漢表示，分行最新促成一宗大角咀奧運站君匯港6座高層E室交易，單位實用面積478平方呎，兩房間隔，最新以1,035萬元成交，實用呎價21,653元。原業主持貨11年半，現轉手賬面可獲利245萬元，單位期內升值31%。

中原地产西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，中原最新促成荔枝角一號·西九龍2座高層C室交易，單位實用面積616平方呎，三房間隔，單位原以



■大角咀奧運站海桃灣兩房戶獲買家以950萬連租約承接。 資料圖片

1,020萬元放售，現累減42萬元或4%，以978萬元成交，實用呎價15,877元。原業主持貨快將14年，現沽貨賬面可獲利176.6萬元，單位期內升值22%。

泓景臺兩房升值逾七成

美聯物業西九龍首席區域營業董事張曉盈表示，該行新近促成長沙灣泓景臺三期6座中層A室交易，單位實用面積469平方呎，兩房間隔，買家以800萬元承接，實用呎價17,058元。上述成交單位以810萬元放盤，近期獲買家洽詢。買家心儀屋苑鄰近港鐵荔枝角站，交通便利，加上屋苑周邊生活配套成熟，故決定承接單

位。議價後，業主減價10萬元，最終以800萬元成交。資料顯示，原業主持貨15年，是次轉手賬面賺330萬元，或70.2%。

另外，區內二手租務成交同樣活躍。香港置業分行營業經理周栢達表示，較早前錄得大角咀奧運站君匯港5座中層F室租務成交，單位實用面積541平方呎，三房間隔，單位以28,000元放租約兩星期後獲同區客洽詢，雙方零議價承租。新租客為夫婦，心儀單位享海景，而且附有傢俬，適合租客即租即住，故睇樓2次決定承租上述單位。業主於2010年8月以608萬元購入上述單位，業主現可享租金回報5.5厘。

香港銜接大灣區里程碑



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

一個影響民生，亦對樓市具正面意義的重要因素，正是新皇崗口岸的開通。重建後的皇崗口岸被譽為全球最大陸路口岸綜合體，已於10月12日正式啟用！

這個位於深圳市福田区的24小時客運陸路口岸，是港深之間首個採用「合作查驗、一次放行」通關模式的陸路口岸，再進一步落實「一地兩檢」。新口岸設計每日通關流量達20萬人次，數量是現時落馬洲口岸的五倍，未來港鐵北環線支線開通後，日均處理能力更可進一步提升至30萬人次，將全面釋放兩地人流、物流的跨境流動潛能！整體旅客通關時間亦會由以往的約30分鐘大幅縮短至約5分鐘，車輛通關時間則由約10分鐘降至2分鐘以內。

新皇崗口岸的開通正是落實國家「十五五」規劃及深化粵港澳大灣區建設，有助強化規劃銜接與機制對接，成為大灣區互聯互通的里程碑，隨着港澳交通聯繫加強，人流、物流、資金流和信息流將更高效流動！兩地居民普遍憧憬新口岸帶來的便利生活與商機。

現時由港鐵錦上路站出發前往深圳，主要可經由大欖隧道轉車站或福田/皇崗口岸前往，車程及過關時間約需45至60分鐘。未來錦上路往新皇崗口岸/深圳方向，經北環線主線及支線轉乘，總行車時間約為23分鐘，較目前更為快捷。

兩地融合對香港更有利

在面對「東升西降」的現實下，世界出現了新秩序，傳統的經營方法和流程均被顛覆、財富重新分配、資金重新尋找避難所及流動方向，香港與大灣區更加需要配合得更好，而香港亦要在國家規劃中重新找到角色及分工。在融合過程中，自然會透過基建，將人流、物流、資金流和訊息流融為一體，但過程中難免會有陣痛，其中包括消費市場方面，香港的服務與性價比都被深圳等城市比了下去。但從長遠經濟格局看，香港人口只是約750萬人，大灣區的人口是逾8,000萬人，兩地融合長遠一定對香港更加有利，大家應該正面向前進步，去迎接這個新里程。

第三季度滬辦公樓市場需求回暖

上海辦公樓市場需求繼續回暖。仲量聯行最新統計顯示，2026年三季度上海辦公樓市場持續受益於升級型需求，全市淨吸納量錄得40.4萬平方米。外資零售品牌尋求升級機會，以遊戲和人工智能相關為代表的科技互聯網企業亦展現擴張勢頭。

遊戲和AI企業現擴張勢頭

仲量聯行發布2026年第三季度上海房地產市場回顧與展望，期內上海辦公樓市場升級型需求持續活躍，整體市場保持復甦態勢。仲量聯行上海商業地產部副總監朱熙東分析，三季度上海中央商務區淨吸納量錄得13.1萬平方米，金融及專業服務企業仍是主要需求來源，同時外資零售品牌尋求升級機會，主要集中於浦西中央商務區。非中央商務區內，抓住窗口期升級辦公空間的租戶數量繼續上升，淨吸納量錄得27.3萬平方米。以遊戲和人工智能相關為代表的科技互聯網企業展現擴張勢頭。同時，本季度錄得高端製造企業大面

積成交。

在供應端，三季度上海全市錄得三個甲級辦公樓項目竣工交付，建築面積22.2萬平方米。受益於租賃需求的回暖，整體市場空置率環比下降1.1個百分點至22.4%。儘管中央商務區仍面臨較大的新增供應壓力，但升級搬遷需求使得中央商務區空置率環比下降0.2個百分點至19.1%。三季度非中央商務區共錄得兩個新項目入市，其中一個項目已完成整租，承租方為一家內資遊戲企業。得益於升級搬遷需求的增長以及部分行業的擴張勢頭，非中央商務區空置率環比下降1.8個百分點至25.4%。

至於產業園區市場，2026年第三季度，上海產業園區市場淨吸納量錄得31.2萬平方米。仲量聯行上海商業地產部產業園區總監俞則人分析，先進製造類企業因受益於AI技術的發展，集成電路、智能機器人等賽道辦公需求持續擴張，科技互聯網企業中遊戲公司的租賃仍較為活躍，產業孵化器及科研機構等需求持續。

寧德時代：產能利用率處較高水平

中國電池製造商和技術商寧德時代(3750)表示，今年上半年公司產能利用率非常飽和。近年公司根據市場需求加快產能建設進度，隨着今年產能的陸續投產，產能緊張程度有所緩解，但市場需求也在持續增長。整體而言，接下來產能利用率仍將處於較高水平，保持較健康的狀態。

對於部分投資者對明年新能源行業需求的擔憂，寧德時代指出，從公司角度看，2027年行業需求依舊可以期待。國內乘用車方面，儘管今年乘用車整體銷量有所下降，但可以看到電動化率在快速提升，並且單車帶電量有較快提升，所以國內新能源乘用車動力電池的增速依然實現正增長。國內新能源商乘用車的電動化率也在快速提升；歐洲的電動化趨勢具有連續性，不斷有競爭力的新車型推出；其他市場的電動化潛力可能被市場低估。

該公司續稱，在儲能方面，無論是國內還是海外都保持着不錯的增速，特

別是海外部分市場的儲能需求比較旺盛。整體而言，全球動力及儲能電池的市場需求可能沒有市場預期的那麼悲觀，仍有不錯的增長潛力。

對於第三季經營性現金流減少，寧德時代回應說，近幾年，鋰電供應鏈上游企業現金流壓力較大，公司從第三季開始，主動對供應商付款進行調整，優先支持有研發能力、創新精神、積極配合公司擴產的合作夥伴。公司採取的支持供應鏈企業的措施可能會持續一段時間，是為了推動產業鏈更健康、可持續的發展。經營性現金流可能會有階段性影響，但從長遠來講，不會影響公司的現金盈利能力，未來會回到相對健康的水平。

對於第三季存貨按季增加，寧德時代指出，第三季的存貨金額變大是隨着公司業務規模發展帶來的，但近幾季公司存貨周轉天數一直相對穩定，並沒有銷售不暢或出貨不暢的情況，屬於正常存貨周轉。