

# 憧憬北都發展提速 新界樓交投旺 元朗一周錄24宗成交

## 潛力看好

施政報告提出加快發展北部都會區，未來經濟價值和發展潛力被看高一線，吸引買家選址入市，元朗及粉嶺上水區二手交投量齊升，多個北都區內屋苑造價節節上漲，其中元朗YOHO Town有2房單位剛以548萬易手，比同類年初售價反彈55萬或11%；粉嶺碧湖花園升勢更驚人，一個低層3房戶剛售480萬，比樓上高數層的單位大約1個月前的造價實足30萬元。

大公報記者 林惠芳

北部都會區覆蓋元朗和北區，包括天水圍、元朗、粉嶺及上水等新市鎮。行政長官李家超上月發表的施政報告中提出，當務之急是要加快北部都會區的發展，不少準買家瞄準這片香港戰略發展區域，看好區內巨大經濟價值和未來發展潛力，紛紛進駐北都區內覓盤。

受惠施政報告力推，元朗二手樓市氣氛急速躍升，中原地產副區域營業經理王勤學表示，10月截至6日，元朗區暫錄24宗二手買賣，較9月同期12宗翻升1倍。

### YOHO Town兩房548萬升價11%

買家入市意欲轉強，元朗上車盤造價升勢加快，參考代理成交數據，元朗指標屋苑YOHO Town第3座低層C室2房戶，實用面積393方呎，剛以548萬元沽出，實用呎價

13944元。根據成交紀錄，同座低層B室同類戶型，今年2月僅以493萬賣出，今次單位成交價較之高出55萬元，升幅達11.1%。

其次，元朗Grand YOHO第8座高層E室2房戶，實用面積529方呎，本月以803萬元易手，實用呎價15190元，樓上高數層E室於9月份只售788萬元，今次低數層賣貴15萬或1.9%。

### 碧湖花園1個月賣貴30萬

中原地產高級分行經理麥偉成表示，粉嶺9月份交投明顯加速，全月錄68宗二手買賣，按月急升逾3成。踏入10月份雖然有國慶及中秋節假期，但二手交投步伐似乎未受太大影響，本月首6天上水粉嶺區暫錄13宗二手成交。粉嶺碧湖花園7座低層G室3房戶，實用面積488方呎，剛以480萬元沽



▲元朗本月首6日已錄24宗二手買賣，按月翻升1倍。

出，實用呎價9836元，參考樓上高4層G室單位，座向及面積一樣，今年8月底以450萬易手，相隔只有約1個月，今次低層單位比中層造價貴30萬元，升幅達6.7%。

上水龍豐花園C座低層C5室2房戶，實用333方呎，本月獲上車客以365萬元承接，實用呎價10961元，高銀行估價16萬。

美聯物業首席高級營業經理嚴啟雄表示，粉嶺吸引不少家庭客進駐，維也納花園3座低層D室3房，實用663方呎，區內用家僅議價2萬以473萬元承接，實呎7134元。



▲強積金首九月投資收益突破2000億元，為成員帶來前所未有的財富增長。

## MPF回報16年最勁 首九月人均賺4.3萬元

【大公報訊】強積金顧問公司積金評級表示，根據「積金評級所有基金表現指數」，9月份強積金整體投資回報漲幅約3.56%，推動今年第三季回報達6.41%。年初至今累計回報更達15.83%，創2009年以來最強首9個月表現。按金額計算，估算強積金9月份投資收益達525億元，即每名強積金成員每人平均賺約10942元；年初至今總收益突破2070億元，即人均賺43225元，刷新年度收益歷史紀錄。

計入供款後，強積金總資產於9月底連續第五個月創新高，達約1.53萬億元，較8月增長554.6億元，相當於479萬名成員平均賬戶結餘達319201元，同創歷史新高。積金評級主席叢川普表示，自強積金制度成立以來，從未實現年度投資收益突破2000億元。2070億元的收益成果，為成員帶來前所未有的財富增長。

### 兩地股票基金回報逾37%

具體來看，香港及內地股票基金持續領跑，9月單月回報達8.47%，第三季與年初至今回報分別達15.85%及37.28%，此為強積金歷來第三佳九個月表現，更是2009年以來最佳紀錄。叢川普提醒稱，港股領漲之際勿掉以輕心，37.28%的年初至今回報率或令成員預期強勁表現將持續，警示成員必須保持警惕，堅持分散投資與長期策略。同時，提醒成員所有強積金計劃均提供預設投資策略（DIS）基金。對大多數成員而言，DIS兼具低費用與良好分散投資優勢，始終是明智之選。

環球股市方面，股票基金（歐洲）9月僅錄得1.67%的回報率，股票基金（美國）表現稍好，9月錄得2.86%回報，在資產類別中排名第七。9月回報表現最不盡人意的為貨幣市場基金（港元），回報率錄得負0.09%；其餘負回報的則為貨幣市場基金（人民幣及港元）及債券基金（港元），均為負0.05%。

至於2025年年初至今表現最佳的10隻強積金成分基金，排名第一的則是海通旗下的「海通韓國基金」，首9個月大升62.1%，遠超榜上其餘選項。至於第二至第十名則全屬香港及內地股票基金，回報率略有參差但均高於40%。

責任編輯：龍森煒

## 維港·雙鑽昨沽12伙 傳大手客購半打

【大公報訊】新盤混戰前夕續貨尾撐場。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月首周一手成交逾310宗，較上月同期逾440宗減近30%。本月最少7個新盤開賣，料全月成交有望重上2000宗水平。

本月一手成交於新盤缺席下，成交持續，單是昨日中秋假期沽近85伙，是本月最活躍一日。單憑貨尾盤撐場，本月首7日約60個貨尾盤共錄逾310宗成交，較有新盤應市的上月同期約441宗減少近30%。當中6個貨尾盤錄得雙位數成交，並以昨日進行

全新一輪銷售的油塘朗譽最標青，該盤昨日推售56伙，折實近383萬元起，市傳即日沽出41伙，暫為首周最出色新盤。

消息指，中海外旗卜啟德維港·雙鑽昨售出12伙開放式，成交逾5535萬。該批單位實用面積245方呎，成交價由439.3萬至487.3萬元，呎價17931元至19890元。有指其中6伙由一組買家買入。另外，信置牽頭的日出康城凱柏峰系列，昨日沽出8伙，共套現3737萬元。最高成交總價及呎價單位為天台特色戶，位於2A座67樓D室，實用面積

339方呎，天台面積263方呎，成交價576.37萬，呎價17002元。

綜合發展商消息，本月最少7個新盤涉及1823伙應市，發展商加快推盤節奏，於中秋節或前夕上樓書及銷售安排。其中新地啟德天璽，天2期24伙四房，落實於周二起招標。恒地灣仔活道Woodis，全盤167伙有機會今日公布首張價單。至於會地同位於灣仔春園街的SPRING GARSEN，共88伙部署月內出擊，兩個灣仔單幢盤很大機會月內正面對撼。

## 特刊

澳門各界聯動參與 全運會系列報道(二)

# 「澳門限定」全運商品結合世遺地標

## 本土設計師冀旅客感受澳門獨特魅力

第十五屆全國運動會開幕進入倒數一個月，澳門賽區多間官方特許商品零售店已投入運作，方便各界人士選購，店內陳列全運會紀念商品種類繁多，其吉祥物「喜洋洋」「樂融融」化身可愛公仔，印在隨行杯、明信片等商品上，其中更有不少是「澳門限定」的商品系列。

「澳門限定」的紀念商品是由澳門設計團隊精心打造，特別以鮮明色彩區分空手道、乒乓球、女子排球等澳門承辦運動項目，並巧妙融合大三巴、崗頂劇院、哪吒廟等澳門世遺景點，期望大眾在參與體育盛事之餘，更能深入感受澳門獨特的城市韻味與文化底蘊。澳門新聞中心記者 王祥康 鍾佩欣

全運會澳門賽區官方特許商品近月相繼有多間零售店投入運作，包括塔石體育館、望廈體育館、澳門美高梅、澳門銀河、澳門上葡京、新濠影滙。全運會澳門賽區的官方紀念品系列種類豐富，包含實用性與紀念性兼備的純棉毛巾、多功能文件夾、精緻匙扣、便攜隨行杯等商品，吸引了眾多旅客和市民駐足選購，其中六款色彩鮮明的環保袋放置於店內顯眼位置，每一顏色對應澳門承辦賽事，包括十五運會乒乓球、3人籃球、5人籃球（男子18歲以下組）、排球（女子成年組）及空手道，以及殘特奧會羽毛球項目，該系列環保袋是設計團隊的「得意之作」，備受顧客青睞。

### 結合世遺景點推廣多元文化

「顏色是最吸引人眼球的第一個元素。」負責商品設計的澳門遇見文化有限公司創始人許美恩直言，色彩不僅吸引眼球，更各自代表不同運動項目，其中橙色代表空手道，紫色象徵乒乓球等。她談及創作理念時表示，設計團隊在搭配上亦花了不少心思，將澳門承辦賽事與澳門世遺旅遊景點創新結合，例如哪吒廟配搭女排、崗頂劇院配搭空手道等，同時以刺繡工藝呈現。

許美恩坦言，像大三巴這類知名地標固然受歡迎，但設計團隊更希望藉此機會推廣澳門其他特色建築，「其實除了大三巴之外，也有很多特色建築都值得旅客體驗了

解。」因此，設計中刻意淡化大三巴元素，轉而引入燈塔、崗頂劇院等較少被關注的建築，期望整個系列呈現多元化，讓大眾更了解澳門建築物地標。許美恩補充，團隊期望保留葡式文化痕跡，澳門拼寫堅持使用「Macau」而非「Macao」，展現澳門中西交融的獨特身份。

### 設計迎合不同消費者客群

澳門賽區的紀念商品相比內地設計，其產品更顯色彩繽紛，團隊同時考慮到旅客需求，設計出實用型的玻璃小杯套裝、充滿趣味的開合式盲盒匙扣等紀念商品。許美恩分享其市場觀察指出，現代紀念品消費明顯區分為兩大族群，包括年輕族群追求情感連結，偏愛盲盒類產品；而上班族則更注重日常實用性，因此團隊以多元產品滿足不同客群的期待，同時向旅客展現澳門獨特的文化魅力。

隨着全運會開幕進入最後一個月倒數，賽事氛圍日漸濃厚，澳門街頭隨處可見全運會宣傳旗幟與吉祥物裝置，各特許商品零售店的人流持續增加。澳門賽區籌備辦公室主任潘永權早前表示，正計劃在賽事舉辦期間於各場館增設臨時零售店，方便為市民和旅客提供優質的購物體驗。

(特刊)



▲全運會澳門賽區的官方紀念品系列種類豐富，吸引眾多旅客和市民駐足選購。



▼設計師許美恩期望透過全運會紀念品讓大眾更了解澳門建築物。

## 澳門運動員郭建恆：紀念商品設計多樣化

隨着全運會氣氛持續升溫，澳門賽區的官方特許商品零售店迎來絡繹不絕的人潮，吸引了眾多市民和旅客前來選購。日前，曾於上屆全運會奪得空手道男子個人型銅牌的澳門運動員郭建恆，也特地前往塔石體育館旗艦店參觀。一走進店內，琳瑯滿目、種類豐富的紀念商品讓他大感驚喜。郭建恆仔細欣賞每一款設計，尤其對印有吉祥物「喜洋洋」身穿空手道服的毛巾、設計別緻的玻璃小杯套裝以及實用的文件夾表現出濃厚興趣。

### 紀念品融入生活 增孩子運動興趣

作為澳門運動員，郭建恆特別喜歡本屆全運會推出的玻璃小杯套裝，認為它既實用又美觀，不僅適合日常使用，還能作為家居裝飾，完美融合運動紀念與生活品味。他表示，澳門門賽區推出的限定紀念商品整體設計「多樣化」，能滿足不同年齡和群體的需求。他更大讚印有「喜洋洋」「樂融融」的空手道造型的毛巾設計既可愛又充滿運動精神，並笑言：「訓練時專注力很集中，流汗也多，這款毛巾很適合平時練習使用。」此外，他也特別提到環保袋輕便耐用，適合家長為小朋友攜帶興趣班用品，認為這類設計有助於從小培養孩子對運動的興趣。

來自廣州的旅客曾小姐同樣被「澳門限定」紀念品所吸引，專程選購了乒乓球主題的環保袋。她開心分享稱，作為乒乓球愛好者，其環保袋既實用又充滿紀念意義，是她這次澳門之行的意外收穫。

澳門賽區限定商品

- 匙扣盲盒
- 便攜隨行杯
- 文件夾