新盤低價搶客 二手樓連錄蝕讓

嘉湖連使費輸25萬 嘉和園持一年損手8萬

沽貨止蝕

多個新盤群起低價搶客，二手氣氛放緩，上車盤短炒大賺神話破滅，個別投資者更「炒燻」樓。天水圍嘉湖山莊有三房單位以483萬元沽出，炒家連使費共蝕25萬元；牛頭角嘉和園有投資者持1年蝕約8萬元離場。

大公報記者 林惠芳

中原地產副分區營業經理何家樂表示，天水圍嘉湖山莊5期麗湖居10座高層C室三房戶，實用面積546方呎，獲同區用家議價至483萬元買入，實用呎價8846元。資料顯示，原業主2024年6月以488萬元購入，持貨逾2年賬面微蝕5萬元，若計及釐印費及佣金等開支，估計實際虧損逾25萬元。值得一提的是，上址獲大型銀行網上估價499萬元，意味投資者沽貨心切，不惜以低於估值16萬元賣出單位。

飛揚售335萬 三年貶值14%

東九龍上車盤亦有炒家止蝕，代理透露，嘉和園嘉仁大廈中高層E室，實用面積403方呎，投資者去年6月以396.8萬元買入單位，剛以396萬元蝕賣，實用呎價9826元，炒家賬面微蝕8000元，惟計及使費等，持貨1年多共蝕約8萬元。

3年前以「深水炸彈價」低開招徠的屯門飛揚第2期，有業主持貨至今仍要損手。美聯物業高級分區營業經理陸康誠表示，飛揚第2期5座中層D室一房單位，實用面積281方呎，享園景及小海景，放盤半年仍未獲承接，最近再減價5萬元，終獲外區換樓客以335萬元購入，實用呎價11922元。資料顯示，原業主於2023年4月以約389萬元一手購入物業，持貨逾3年，賬面蝕約54萬元，單位貶值13.9%。

早年高追的業主也加入沽樓行列，市場消息透露，屯門弦海低層N室兩房戶，實用面積447方呎，原叫價505萬元，劈價至495萬元沽出，實用呎價11074元，原業主2019年4月以628.4萬一手買入，單位7年半貶值133.4萬元或21.2%。

居屋業主也讓步降價，世紀21家天下分行經理黎振傑表示，旺角海富苑海寧閣高層13室，實用面積541方呎，獲白居二買家以583萬元購入，實用呎價10776元，原業主2020年6月以608萬元未補價購入單位，持貨6年賬面損失25萬元。



◀嘉湖山莊有三房戶以483萬售出，投資者持貨逾兩年，連使費料虧損逾25萬元。 資料圖片

最新二手住宅買賣成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	備註
天水圍嘉湖山莊麗湖居10座高層C室	546	483萬	投資者逾2年料實際蝕逾25萬元
牛頭角嘉和園嘉仁大廈中高層E室	403	396萬	投資者逾1年料實蝕8萬元
屯門飛揚第2期5座中層D室	281	335萬	原業主逾3年賬蝕54萬元
西貢銀景峰洋房	2981	1.083億	原業主7年賬蝕4920萬元
九龍塘郝德傑山1座低層C室	755	1038萬	投資者2年賬賺200萬元

曉麗苑8個月炒高逾百萬

世紀21物業（將軍澳）分行經理曾惠玲表示，將軍澳廣明苑廣隆閣低層03室，實用面積601方呎，居二市場叫價550萬元，放盤3個月共劈價55萬元或10%，終獲綠表買家以495萬元承接，實用呎價8236元。

不過，有炒家眼光獨到，今年初「低撈」銀主盤成功獲利。代理透露，觀塘曉麗苑曉逸閣低層5室兩房戶，實用面積540方呎，今年3月銀主以406.8萬元沽出，投資者持貨僅約8個月，以510萬元連地價轉售，賬面勁賺103萬元或25.3%。

兩豪宅招標放售 意向價8386萬

【大公報訊】美國年底前或再加息，個別富豪業主率先沽貨套現，有珠寶界「中東王子」之稱的古珀行珠寶公司總裁沈運龍及相關人士，委託代理放售何文田柏德豪廷相連單位及赤柱富豪海灣洋房，意向價分別2998.8萬及5388萬元，即合共8386.8萬元。

第一太平戴維斯住宅銷售部資深董事張作基表示，公司獲委任為獨家代理公開招標出售一籃子住宅，包括柏德豪廷一個頂層相連特色戶，實用面積約1246方呎，另設約702呎私人天台，連1個車位，指引價為2998.8萬元，實用呎價約24067元，另可多配2個車位，每個車位指引價200萬元；另富豪海灣雙號獨立洋房，實用面積約2790方呎，設私人花園、天台及超大露台共約2000多呎，指引價為5388萬元，實用呎價約19312元。兩項物業截標日期為12月8日。

資料顯示，柏德豪廷頂層相連單位早於2004年以合共約1177萬元一手購入；至於富豪海灣下行式海景雙號洋房，為2018年以6200萬元買入，最新叫價比當年買入價低約812萬元或13.1%。



▲柏德豪廷頂層特色相連單位採四房雙套房設計。 受訪者供圖

瑆海暫收逾9300票 超額66倍

【大公報訊】信和置業（00083）夥招商局置地（00978）合作的紅磡瑆海，市場反應熱烈，信和置業執行董事田兆源表示，截至昨晚8時收逾9300票，相對周五首輪價單138伙，超額認購逾66倍。今日下午4時截票。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原按揭為項目提供首2年或3年P減2.32厘按揭計劃，亦可選擇首3年或5年定息2.93厘按揭。受惠於專才及優才持續來港，區內租金回報有望超越4厘，吸引眾多本地買家及投資客追捧。

大手客6900萬掃瑜一·天海兩伙

另一邊廂，華懋旗下何文田站上蓋瑜一·天海，獲大手客動用近6900萬元買入兩伙2A座前排向南維港方向單位，同屬三房一套連儲物室間隔。其中19樓A室，實用面積997方呎，成交價3369.9萬元，呎價3.38萬元；另一伙為20樓A室，成交價3525.6萬元，呎價35362元。同類單位僅餘2A座21樓及25樓A室兩伙。

香港科技園首發《BES策略分析報告》

完整價值鏈打造儲能產業新支點

全球能源安全挑戰、電氣化進程加速，以及人工智能（AI）數據中心的龐大電力需求，帶動全球電池及能源儲備（BES）市場增長快速。香港科技園公司發布首份《電池及儲能策略分析報告》，行政總裁黃秉修表示，科技園公司一直支持國家「十五五」規劃、香港首份五年規劃及施政報告的施政藍圖，致力將香港建設成為國際創新科技中心。面對全球能源轉型，電池及儲能產業正迎來前所未有的黃金時代。科技園公司搶先布局，發表報告不僅指明全球產業機遇，更展現了香港作為亞洲領先、具備完整價值鏈的儲能生態圈。



▶黃秉修發表香港科技園首份《電池及能源儲備策略分析報告》。

儲能風口到來 香港擔當內地企業出海跳板

黃秉修表示，伴隨全球各國加速推動可再生能源發展，AI算力基建帶動電力需求急升，儲能配套的市場需求持續攀升。報告綜合全球市場數據、行業調研與園區企業實踐，測算未來十年全球電池及儲能領域投資額將達到5萬億美元。

黃秉修表示，現時內地儲能製造企業佔據全球過半市場份額，不過企業拓展海外市場，需要面對各地貿易壁壘、繁複的國際合規認證等挑戰。香港「背靠祖國、聯通世界」，擁有普通法體系、接軌國際的行業標準、亞太領先的綠色金融平台三大優勢，不單純輸出硬件產品，更可輸出整套儲能解決方案，協助內地企業管控跨境經營風險，是內地儲能企業走向國際市場的首選跳板。他強調，科技園會持續扮演「超級聯繫人」與「超級增值人」角色，協助生態圈企業對接國際標準，搶抓全球儲能市場龐大商機。

四階段價值鏈閉環 築牢香港儲能核心優勢

報告最重要的結論之一，是確認香港已經建構亞洲領先的BES四階段完整價值鏈，貫通材料研發、系統集成智能化、項目管理及綠色金融、電池退役管理，形成可持續的產業閉環。

在材料及電池研發層面，香港擁有五所全球百強高校，不少科創企業由大學前沿科研團隊孵化而成。科技園生態圈現匯聚超過250家綠色科技企業，其中約100家專注電池儲能賽道。黃秉修特別舉出園區公司Luquos Energy（易池新能），這支源於香港中文大學的科研團隊研發硫基液流電池，既可壓低電池生產成本，亦能夠化解傳統鋰電池過熱起火的安全隱憂，展現香港高校技術轉化的實力。

易池新能商務總監梅鏡明表示，公司在香港土生土長，科技園公司為企業提供了科研走向商業化的平台，包括對接產業夥伴、投資者及潛在應用場景；位於九龍塘InnoCentre的GreenTech Hub則讓公司的儲能方案對接金融、學術與工商業機構，進行商業配對、融資及應用驗證，令公司技術得以在內地及本港落地應用。

系統集成與智能化環節，香港高密度的城市環境，成為儲能技術難得的真實場景試驗場。儲能系統能夠做到低谷儲電、高峰放電；相關設備亦可部署在地盤臨時供電點。與此同時，業界將AI大數據應用於電池健康監測，優化儲能系統運作表現，加快技術的商業化驗證進程。

項目管理及綠色金融是香港傳統的競爭長板。園區企業希路能源（Halo Energy）與小鵬汽車合作，在香港引入全球首個電動車極速閃充站，推動本港智慧出行發展。香港2025年綠色及可持續債券發行總額突破760億美元，是亞洲舉足輕重的綠色金融樞紐。科技園近期與非牟利機構綠色加速器簽署備忘錄，為科創企業牽線資本，打通科研原型過渡到商業項目的關口。

電池退役管理方面，市場預計2030年香港退役電動車電池將達近6,700噸。園區企業GRST研發出無毒的水溶性電池黏結劑，回收電池無須經傳統焚燒或浸強酸，降低碳排放達80%。配合特區政府去年引進的大型電動車電池回收設施，將廢舊電池轉化為珍貴礦物資源，構建綠色循環經濟。

深港分工協同發力 打造灣區科創生態圈

科技園公司視綠色科技為核心策略產業之一，匯聚超過250間綠色科技企業，其中約100間專注於BES領域。科技園公司目標於未來數年將BES企業數量提升60%至超過160間。值得關注的是，全球十大頂尖電池及儲能領軍企業中，已有三間落戶科技園生態圈，包括寧德時代（CATL）、比亞迪（BYD）及國軒高科（Gotion High-Tech），與園區企業形成強大的產業協同效應，深化跨領域技術交流、供應鏈整合與商業配對。

黃秉修表示，除了已落戶的大型企業，科技園公司亦主動聯絡不同技術背景的中型企業與初創公司，探討合作或落戶機會。在大灣區布局方面，科技園已設立深圳分園。兩地分工清晰，香港負責前沿研發、聯繫國際資源、招攬國際人才；深圳依託完善供應鏈，開展原型調試與產品測試，以低成本對接內地市場。他指，未來將依託香港首份五年規劃，推動大灣區人才、資金、數據等要素流通，打造一體化的大灣區科創生態圈。



▶黃秉修指，香港具備亞洲領先的BES四階段完整價值鏈。



▶易池新能研發硫基液流電池，既可壓低電池生產成本，亦能夠化解傳統鋰電池過熱起火的安全隱憂。