業主擴議價空間 元朗二手交投增

尚悅兩房398萬沽 屋苑九個月新低

加快去貨 **美國通脹持續高企，市場對加息預期升溫，新盤接連低價搶客之際，小業主亦讓步降價，元朗尚悅有2房單位剛劈穿「4球」以398萬賣出，為該屋苑近9個月新低價；上水名都失守1萬元呎創今年新低；與此同時，港島、九龍及新界均錄二手蝕讓，成交遍及上車盤和豪宅物業。**

大公報記者 林惠芳

中原地產區域營業經理王勤學表示，業主擴大議價空間，刺激元朗區本月二手買賣按月增逾一成至35宗，上車屋苑尚悅單日連錄2宗買賣，包括12座中層E室2房單位，實用面積355方呎，叫價415萬元，減至398萬元易手，造價創該屋苑9個月低位，實用呎價11211元。尚悅另一宗成交為11座高層J室2房戶，實用面積403方呎，減至485萬元沽出，實用呎價12035元，原業主2021年8月樓市高峰期以610萬元買入單位，賬面虧蝕125萬元或20.5%。

上水名都呎價失守萬元

上水名都呎價跌至今年新低，中原地產首席分區營業經理楊浩鴻表示，成交為1座高層B室2房戶，實用面積391方呎，因叫價屬屋苑入場價，吸引6至7組客人同時競逐，最終獲上車客以380萬元買入，實用呎價9719元創屋苑今年新低。翻查成交紀錄，樓下低兩層B室於去年7月以400萬元易手，今次成交單位樓層較高，樓價便宜20萬元。

為免夜長夢多，投資者也加入減價戰，代理透露，沙田帝堡城5座高層A室2房戶，單位附帶裝修，實用面積547方呎，開價788萬元，放盤1日即減至773萬元賣出，減幅約2%，實用呎價14132元，按其2023年7月買入價743萬元計，持貨逾3年賬面微賺30萬元，惟計及使費料實蝕約13萬元。

「摸頂」業主趕於年底前止蝕，元朗Park Yoho Napoli第27A座一個特色戶，實用面積490方呎，連約150呎平台，代理透露以590萬元賣出，實用呎價12041元，原業主2020年5月以901.1萬元一手買入，當年呎價逾1.8萬元，持貨6年賬面蝕311.1萬或34.5%。

美聯物業首席區域營業董事張曉盈表示，長沙灣THE CAMPTON高層D室2房戶，實用面積465方呎，減價30萬以820萬元易手，實用呎價17634元，原業主於2021年以966萬元購入，賬面蝕146萬元或15.1%。

柏匯持10年蝕26萬

美聯物業助理區域經理鄭琨透露，西灣河柏匯中低層F室開放式戶，實用面積211方呎，降價20萬以375萬元賣出，原業主10年前以401萬元一手購入物業，賬面蝕約26萬元。



◀元朗尚悅樓價失守400萬元，屬近9個月新低價。 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）	實用呎價（元）	備註
元朗Park Yoho Napoli第27A座平台特色戶	490	590萬	12041	原業主持貨6年 賬面蝕311.1萬或34.5%
火炭星凱・堤岸1座中層C室	228	430萬	18860	原業主持貨5年 賬面蝕144萬或25.1%
元朗尚悅11座高層J室	403	485萬	12035	原業主持貨5年 賬面蝕125萬元或20.5%
西灣河柏匯中低層F室	211	375萬	17773	原業主持貨10年 賬面蝕26萬或6.5%

新田科技城首宗原址換地獲批

【大公報訊】特區政府早前收到新田科技城區5份原址換地申請，其中由恒地（00012）及新地（00016）持有第23區混合發展用地，剛率先獲政府接納作進一步處理，包括擬定換地協議及計算補地價金額等。該地料可提供逾4500個單位。

該23區混合用途土地位於新深路與青山公路新田段交界，面積逾81萬方呎，處於將來北環綫支綫洲頭站之上，料成科技城中心點之一，其建築物高度可達主水平基準之上200米，成區內地標建築。根據規劃資料，該地住用及非住用地積比各為3倍及4倍，總可建樓面料達565萬方呎，可建住宅樓面料佔約244萬方呎，估計提供逾4500至5000個私人住宅單位。非住用樓面主要作興建寫字樓、酒店、零售餐飲及消閒娛樂等。

發展商須興建1個面積約26.91萬方呎交通交匯處，以提供一個旅遊巴停車場，和一個可容納1500個泊車轉乘私家車位，以方便跨境私家車旅客可泊車後轉乘北環綫支綫。



▲傳統屋苑呎租全面上揚，康怡花園首10個月累漲達12.8%。 資料圖片

租金首十月漲5.4% 康怡花園升幅最大

【大公報訊】外來人才及留學生帶動租賃需求，據美聯「租金走勢圖」顯示，今年首10個月租金累升5.4%，創下3年來最大升幅。隨着人才持續來港，加上「留學香港」品牌效應，預計租金升勢將會延續。

今年10月份私人住宅平均實用呎租約40.84元，按月升約0.05%，續創紀錄次高水平。美聯物業分析師岑頌謙表示，雖然傳統租務旺季完結，但租金升勢持續，並已連續3個月穩守40.8元以上水平。

美聯「租金走勢圖」今年首10個月累計上升約5.45%，明顯高於2025年全年約2.81%的升幅，並略高於2024年全年升5.16%，創下近3年來最大租金升幅。

傳統十大屋苑呎租全面上揚，鰂魚涌康怡花園升幅最大，今年10月份平均實用呎租43.1元，首10個月累漲12.8%；紅磡黃埔花園期內升幅約11.6%，最新平均呎租44.2元。鴨脷洲海怡半島最新平均呎租42.3元，以9%升幅排名第三位。

展望後市，岑頌謙表示，隨着人才持續來港，加上特區政府積極打造「留學香港」品牌，預計未來將有更多留學生來港升學，為租務帶來更多的新增需求，在剛需持續支持下，租金升勢可望延續。

責任編輯：許偉生

灣區智造樞紐 廣佛融城樣板

佛山搶抓大灣區機遇鏈接全球發展

在粵港澳大灣區加速融合、全球產業格局深度重構的浪潮下，毗鄰廣州、緊貼港澳的佛山，憑借優越區位、完備智造體系、立體交通網絡與深厚僑鄉底蘊，成為大灣區銜接內地、港澳及全球市場的關鍵節點。作為廣佛同城核心陣地、先進製造業重鎮與港澳科創產業化高地，佛山持續集聚海外資本、僑商資源與國際人才，以開放姿態深度融入全球產業與經貿體系。 文：萬鎮廣

灣區核心節點

廣佛同城主陣地 對接全球窗口

佛山是大灣區唯一全域與廣州接壤的城市，為廣佛一體化發展的核心承載地。依托廣州國際門戶優勢與港澳國際化商貿、科研網絡，佛山構建高效跨境協作體系，形成業界知名的「香港研發、佛山製造、全球銷售」產業協同模式。

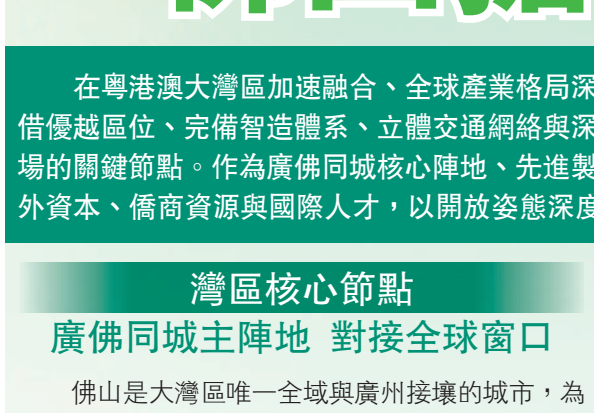
香港科創資源富集，但產業化空間不足、成本較高；佛山擁有完整的產業配套與落地場景，剛好補足港澳科創轉化短板。大批香港創業團隊、科研機構將中試研發、成果量產布局佛山，依托本土產業優勢開拓國際市場，令佛山成為港澳科創項目落地灣區、走向世界的優選熱土。

產業根基扎實

三萬億智造實力撐起全球供應鏈

強大的製造業基底，是佛山對接全球市場的核心競爭力。現時佛山規上工業總產值突破三萬億元，擁有裝備製造、泛家居兩大萬億級產業集群及多個千億級優勢產業，本地產業配套率逾九成，全鏈生產可在短半徑內完成，有效壓縮外貿交付周期、降低國際貿易成本。

全市匯聚百餘家國家級、七百餘家省級專精特新企業，數萬外貿企業長期服務全球市場。以季華實驗室為核心科創平台，佛山聚焦新型顯示、半導體裝備、高端機床、產業升級四大領域，攻堅關鍵核心技術，搭建「科研—中試—量產」完整創新鏈，高效承接港澳高端科創成果落地，推動佛山智造邁向全球高端價值鏈。



▲季華實驗室、廣東省首批省實驗室。（南海桂城辦事處供圖）



▲中海公司的高端石油勘探開發裝備零部件。

港澳科創落地佛山已有諸多成功範例。香港科技大學團隊創辦的雙建科技落戶南海後，深耕高端智能焊接與精密製造技術，依托佛山完善產業配套快速實現技術迭代與量產，順利突破行業技術瓶頸，產品除供應內地市場，更批量出口東南亞，成為港澳青年科創國際化發展的標桿。

本土龍頭企業亦持續深耕全球綠色智造賽道。蒙娜麗莎集團聯合仙湖實驗室攻關低碳技術，建成全球領先的陶瓷零碳生產線，大幅削減碳排放。企業高端巖板、環保建材遠銷歐美、中東、東南亞多國，廣泛應用於海外重點工程，彰顯佛山智造的國際品質與綠色競爭力。

目前，三龍灣科技城、順德粵港澳合作區兩大平台，已引入超兩百個港澳科研團隊、八百餘家港澳投資企業，近百項港澳先進技術實現本地產業化，持續向全球輸出灣區智造成果。

灣區融通提速

立體硬聯通＋國際化軟環境雙升級

佛山立體交通樞紐建設持續提速，廣佛軌道互聯互通成型，跨城通勤便捷高效，大灣區一小時經貿生活圈全面成熟。佛山港作為內河億噸大港，通航廣深國際大港，大宗商品出海便捷高效。隨着珠三角樞紐機場加快建設，佛山將形成空鐵水路四位一體立體開放格局，大幅提升國際跨境往來與物流效率。

軟環境方面，佛山持續對標國際營商標準，簡化涉外商事登記，優化跨境投融資、外匯結算便利化服務，擴大港澳專業資格互認，出台創業、科研、人才安居等扶持政策。透過參與製訂多項灣區互通標準，破除製度壁壘，降低海外項目落地成本，打造粵港要素雙向流通示範城市。



◀廣東金融高新區。（佛山市新聞傳媒中心供圖）

人文聯通全球

嶺南僑鄉底蘊凝聚世界華人向心力

佛山兼具硬核產業實力與深厚人文底蘊，武術、粵劇、陶藝文化享譽海外。作為知名僑鄉，祖籍佛山的港澳及海外僑胞逾一百四十萬人，遍布全球，是佛山鏈接全球的重要情感與經貿紐帶。

長期以來，佛山以僑為橋、以文聚力，深化跨國文化交流與僑商經貿對接，吸引大批海外僑胞回鄉投資興業，引入國際資本、銷售網絡與先進理念，形成「文化搭橋、經貿落地、產業共贏」的良好局面。

立足灣區發展大勢，佛山將持續發揮廣佛同城、智造產業、科創融合、僑緣人文四大優勢，依托高端科創平台深化全球產業協作、科創合作與人文交流，持續釋放開放動能，全力打造大灣區鏈接全球發展的融城智造樣板。



▲匈牙利青少年交流團走進李小龍樂園國際功夫訓練營。