

北角屋苑呎價頻創新高



地產透視

今年以來，整體樓市價量齊升，港島區各主要屋苑成交也活躍起來。地產代理表示，當中港島北角傳統屋苑更不乏呎價創新高成交。

美聯物業北角天后站分行高級分區營業經理盧浩表示，該行剛促成北角富澤花園富威閣高層F室交易，單位實用面積652平方呎，三房套間隔。由於屋苑地理位置優越，鄰近港鐵站，加上樓價合理，故獲家庭客垂青。單位原先叫價980萬元，經議價後以970萬元成交，實用呎價14,877元。原業主是次轉手賬面獲利450萬元。另外，屋苑富慧閣高層B室，三房套間隔，實用面積696平方呎，獲買家以1,100萬元承接，實呎成交價15,795元，創同類單位實呎價逾15,000元新高水平。

北角指標屋苑港運城近日再錄成交，實呎成交價重上17,000元今年高位。世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近成交是北角丹拿道港運城3座高層G室交易，單位實用面積787平方呎，三房套間隔，新近獲買家以1,370萬元承接，實用呎價17,408元，原業主早前1,390萬元放售，最終只是減價20萬元獲承接，



■富澤花園三房戶1,100萬沽，實呎成交價15,795元，創同類單位實呎價新高。資料圖片

減幅僅1.4%。原業主是次沽出單位賬面獲利470萬元。

北角康澤花園最新呎價亦持續企穩於14,000元水平。蔡嘉駿表示，最新成交是北角炮台山港鐵站上蓋康澤花園D座低層06室，單位實用面積532平方呎，單位屬兩房間隔，向西望開揚園景，最終成交價達795萬元，實用呎價14,944元。原業主賬面獲利290萬元，期間市值顯著回升57%。

北角老牌屋苑百福花園，去年呎價長期處於9,000元的低位，唯最新呎價已顯著回升至12,000元水平。蔡嘉駿指，新近成交是北角百福花園鴻福閣高層B室交易，單位實用面積

547平方呎，兩房間隔，新近獲買家以653.8萬元承接，實用呎價達11,952元，較業主原叫價698萬元，減價44.2萬元成交，減幅6.3%。原業主早於2004年6月以80萬元低價作內部轉讓，難以直接比較升幅。

維港頌四房4900萬易手

中原地產北角半山豪廷峰分行首席分區營業董事林志達表示，中原新近促成北角維港頌1座中高層A室交易，單位實用面積1,455平方呎，四房二套連工人套房間隔，享全維港煙花海景。單位已放盤一段時間，當時叫價5,280萬元，經議價後最終以4,900萬元成交。

綠置居「一表兩抽」達95%



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

房委會在7月10日同步進行了居屋、綠置居及白居二攪珠。今期綠置居共收到約3.1萬份申請。連同先導計劃在內，過去共八期綠置居計劃中，今次申請宗數僅高於景泰苑先導計劃。

至於今期綠置居當中，同時申請居屋2025的合共有29,700宗，只申請綠置居的有1,500宗，綠表「一表兩抽」的比例較過去的為高，高達95%，這反映了今期居屋及綠置居對於綠表申請者而言，同樣具有吸引力。

另外，可以比較今期與上期計劃不同類別人士的申請情況，根據房委會公布的隨機排列次序資料，在重建戶家庭方面，有333個申請人來自於華富邨、彩虹邨、馬頭圍邨及西環邨的公屋租戶，而上期則有281個，不過當時西環邨及馬頭圍邨尚未宣布重建。而大約有190個彩虹邨重建戶以優先資格成功選購了綠置居單位，預期盛緻苑地點理想，應同樣會較受彩虹邨居民的歡迎。

申請回落競爭仍熱烈

在家有長者及初生家庭方面，今期綠得1.4萬宗申請，較上期1.6萬宗減少2,000宗。而其他家庭方面(包括家有長者及初生家庭在內)，同樣呈下跌，今期有2.5萬宗，較上期的2.9萬宗，減少了近4,000宗。而綠表一人申請者，錄得5,300宗，較上期6,100宗，減少近900宗。申請宗數回落，理應對申請者可以成功選樓的機會便會提高，但值得留意的是，今期綠置居只有盛緻苑1個屋苑及部分重售單位，而盛緻苑會推售857個單位，較上期宏緻苑2,600間為低，預期競爭會相當熱烈。

杭州中試基地升格國家級平台

作為人形機器人與人工智能融合發展的重要戰略支點，杭州具身智能中試基地近日正式獲批國家級平台，標誌着國家在未來機器人產業賽道上的前瞻布局已進入實質推進階段。該基地副總經理李興騰在接受本報訪談時指出，基地採用混合所有制模式，透過「政府引導+市場驅動」的雙軌機制，精準對焦數據匱乏、算力瓶頸與模型迭代等核心制約因素，致力於打通從技術研發到場景應用的「最後一里」。

李興騰表示，基地以場景牽引為策略重點，目前已引入130台機器人協同作業，並透過大規模數據採集與驗證，加速產業生態系統建構。該基地從地方產業布局升級為國家戰略核心平台，僅耗時不足一年，充分展現杭州乃至中國在具身智能賽道上的推進效率。

回顧發展歷程，2025年8月，國務院發布《關於深入實施「人工智能+」行動的意見》，明確提出建設國家人工智能應用中試基地；同期，杭州具身智能中試基地科技有限公司迅速成立，由

杭州市數據集團、宇樹科技、傳化智聯及杭州高新科創集團四方共同注資人民幣1億元，以混合所有制架構為基礎，形成「政府引導、市場主導」的協同治理樣本。

杭州之所以能脫穎而出，產業集聚效應為關鍵支撐。目前全市已匯聚逾700家具身智能關聯企業，2025年規模以上工業產值突破人民幣1,000億元，形成從晶片設計、本體製造、演算法開發到場景應用的完整產業鏈。基地於2025年8月1日正式啟動建設，初名「杭州具身智能應用中試基地」，惟其定位從一開始即放眼全國。

李興騰指，儘管人形機器人在春晚及各類媒體平台上廣泛亮相，市場對其進入更多實際作業場景仍抱高度期待。當前業界主要精力集中於數據採集與驗證，基地作為國家級平台，正致力於透過系統性數據治理，最終產出具有成本效益的具身智能數據集，為模型訓練提供充足「燃料」，進而賦能本體在實際場景中實現自主作業的閉環解決方案。

港人深圳置業逾半揀羅湖

隨着深港跨境往來持續常態化，香港居民赴深圳看房諮詢活躍度提升，跨境置業需求持續受到市場關注。據深圳貝殼研究院監測，由於交通便捷，港人置業深圳呈現明顯的聚集性，上半年港人深圳置業超過半數均選擇羅湖，佔比達53.5%，遠高於其他區域。預算偏好總價200萬元(人民幣，下同)以內的二手房，戶型以中小面積(90平方米以內)為主。

區域成交數據顯示，今年上半年香港買家購入的深圳二手物業中，羅湖的成交佔比高達53.5%，大幅領先排第二的龍崗(佔14.4%)及第三的福田(佔

13.9%)。南山、龍華分別佔7.5%、5.4%，鹽田、坪山、寶安、光明成交佔比均不足3%。深圳貝殼研究院表示，羅湖區的深港通勤優勢突出，坐擁羅湖、文錦渡及蓮塘多個通關口岸，跨境通勤便捷，吸引不少香港上班族選擇定居；亦有部分香港長者在該區定居養老，以便就近往返香港就醫和探親。同時，相較於福田與南山，羅湖的二手物業入門門檻低，截至6月底羅湖90平方米以下二手住宅掛牌量佔74%，中小戶型供應充足。

價格及戶型層面，上半年港人成交物業中，總價200萬元以內房源佔50.8%，90平方米以內中小單位成交佔比高達84%。該研究院表示，此類物業購置成本、持有壓力相對更低，後續出租、轉售靈活性更高，契合港人自住以及小額資產配置的雙重需求。

另外，為了控制持有成本與利息支出，不少港人傾向於一次性全款結清房款，使得深圳上半年二手房全款成交比例提升至25.3%。

諮詢。港人前往深圳羅湖樓盤資料圖片

