

東涌叫價理想 外區客進駐



東涌區二手成交表現平靜，本月至今暫錄得18宗成交，較上月同期微跌1宗。地產代理表示，區內成交不乏外區客，主要睇準區內放盤價理想，業主又願意減價。

利嘉閣地產東涌藍天海岸一行高級聯席董事劉景駿稱，該行最新促成東涌海堤灣畔2座中層G室交易，單位實用面積854平方呎，三房套間隔。新買家為外區換樓客，鍾情單位間隔合用，加上業主計劃移民海外，放盤叫價理想，決定洽購，並以890萬元成交，實用呎價10,422元，成交價較市價低6%。原業主賬面獲利673.2萬元，物業升值逾3倍。

中原地產東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行新近促成藍天海岸6座低層G室交易，一房間隔，單位實用面積388平方呎，叫價530萬元，減價20萬元，以510萬元成交，實用呎價13,144元。買家為外區首置客，見業主願意減價，遂拍板入市。原業主持貨15年，賬面賺252.2萬元，單位升值98%。另外，分行並促成藍天海岸2座高層D室交



■海堤灣畔兩房戶業主減價27萬元後，以188萬元易手。
資料圖片

易，單位實用面積806平方呎，三房套間隔。原叫價980萬元，最後減價30萬元或3.1%，以950萬元沽出，呎價11,787元。買家為外區換樓客，物色單位已8個月，鍾情單位附帶裝修，一見傾心，迅速拍板承接。原業主持貨22年，賬面賺561.5萬元，單位期內升值1.4倍。

陳偉業續稱，分行新近另促成海堤灣畔1座高層C室交易，單位實用面積541平方呎，兩房間隔。業主原叫價765萬元，經議價後減價27萬元，以738萬元易手，呎價13,641元。買家為上車客，喜歡單位的裝修及景觀，故迅速決定入市。原業主持貨2年半轉售，賬面獲利99.2萬元，單位期內升值15.5%。

陳偉業又稱，東涌區本月迄

今錄得80宗租務成交，分行新近促成昇薈1座高層B室租務成交，單位實用面積1,420平方呎，四房雙套房間隔，獲外籍家庭以43,000元承租，實用呎租30.3元。該外籍家庭從九龍市區搬到東涌，因見東涌的租金水平吸引，加上社區環境寧靜舒適，遂租入上址作新居。業主現可享租金回報3.5厘。

海堤灣畔兩房零議價租出

中原地產東涌藍天海岸分行副分區營業經理曹嘉華表示，分行新近促成東涌海堤灣畔3座高層C室租務成交，單位實用面積521平方呎，兩房間隔，業主早前叫價17,500元放租，新近零議價租出，實用呎租33.6元。租客為本地夫婦，原本居於外區。

市場景氣中充滿挑戰

雖然數據反映得十分清楚：經濟的確在回復中，但很多人難以置信，因為在東升西降的大局下，很多產業都「改朝換代」，市場以顛覆的方式進行改變！令很多仍在原有模式的人面對衝擊，他們不相信、也不感到經濟好轉，這是充滿悲情的經濟復甦！

電動車幾年間顛覆了汽車市場！手機上觀看的豎屏短劇剛剛才興起，但第二浪AI製作再顛覆了豎劇的產業，令製造，包括布景、服裝甚至演員都有新的成本結構！

筆者極為擔心未來失業率會提高！因為很多職位正被取代，AI對就業的衝擊將從重複性勞動蔓延到白領階層，多個曾被認為穩定的職業正經歷顛覆！

由中國引領的新經濟模式，核心是從「規模紅利」轉向「創新紅利」，正透過「新質生產力」重塑經濟結構，這並非簡單的取代，而是一場深刻的產業升級和就業重組！我們的確要留心就業的情況，但事情不是一面倒悲觀的，始終這都是經濟增長，而新時代亦會衍生新的職位，「十五五」期間已經發布72個新職業，近期擬再增12個，如「具身智能機器人應用技術員」等等。

筆者投身多年的地產業又會如何？我認為，在建屋方面，「組裝合成」建築法正取代很多建築製作的方式，AI和機械人年代當然會影響不同的工作崗位！但AI取代不了住的需求！在AI流行之下，買樓更需要親身去看房，因為網上的AI電影製作太美麗了，而且太有願景了！

以振奮心情打拚未來

AI世代甚至機械人世代，最重要的仍然是Data(資料庫)，Data的質素才是最終的決勝關鍵，在顛覆的世界中，我認為社會更加需要房地產市場的穩健性和安全感去支持局面！總括來說，傳統產業雖然充滿被顛覆感覺，但在現實中是一個「換道升級」，新經濟並非拋棄傳統產業，而是用技術讓其「老樹發新芽」！筆者認為我們不應該悲觀負面，更加不應該盲目唱好！應面對挑戰，以振奮的心情去打拚未來！

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

DHL 快遞深圳「超級口岸」投運

深圳作為粵港澳大灣區的核心城市之一，擁有大量電子產品、通訊設備和無人機等出口貨源，加之緊鄰香港的地緣優勢，持續吸引全球頭部物流企業加碼布局。總投資額超過12億元人民幣的DHL深圳「超級口岸」日前在深圳寶安國際機場正式投運。這是DHL迄今在中國內地單筆投資最大的項目，將進一步提升深圳國際航空物流保障能力，並與DHL香港中亞樞紐中心形成高效協同，助力大灣區企業直達全球市場。

打造全鏈路智慧物流體系

DHL深圳超級口岸是在原有口岸基礎上歷經4年改擴建而成，操作區總面積達22,000平方米，每日可處理貨量900噸，約為改造前的三倍，初期年保障能力預計可達18萬噸，遠期可達26萬噸。作為華南地區最先進的航空快件處理平台，該項目主要服務於國際快件業務，提供快件集散、海關查驗及通關等一站式保障服務。

該口岸構建了「嵌入式監管」模式，以自動化、無人化、智能化為三大支柱，打造覆蓋裝卸、存儲、分揀、搬運、查驗、監控全鏈路的智慧物流體系。庫內三條高速自動化環線同時運轉，每小時可處理超過4萬件包裹。口岸還率先應用無人化出口暫存庫、航空安檢在線審圖、海關查驗機器人理貨等智慧設施，多層穿梭車、四向穿梭車和AGV三種倉儲機器人通過統一的倉庫管理系統協同調度，實現全流程無人化操作。

DHL快遞全球首席執行官蔣明樂表示，中國是DHL快遞全球戰略中不可替代的關鍵市場，該項目的投用，有望為深圳外向型經濟與高端製造、跨境電商產業的高質量發展注入新動力。

DHL中國區首席執行官吳東明表示：「深圳機場國際航線網絡持續加密，能夠與DHL香港中亞樞紐中心形成高效協同。依託此優勢，DHL深圳超級口岸將成為大灣區企業直達全球市場的快捷通道。」

發改委三方面發力 穩投資優結構

國家發展和改革委員會國民經濟綜合司副司長楊特（見圖）昨日出席新華社訪談節目時表示，發改委將從三方面發力促進投資止跌回穩和結構優化。楊特指出，投資是優化經濟結構的關鍵力量，下一步將以更大的力度激發投資的內生動力，堅持投資於物和投資於人緊密結合，為經濟持續回升向好提供有力支撐。楊特提到，一是推動各類政府投資盡快到位，要統籌抓好「兩重」建設，抓住第三季施工旺季，加快8,000億元（人民幣，下同）新型政策性金融工具資金投放使用，加快專項債發行使用，盡早形成實物工作量。

扎實推進109項重大工程

二是推動條件成熟的重大工程項目加快開工建設，將扎實推進「十五五」規劃綱要提出的109項重大工程，做好項目謀劃儲備和要素保障。要協同推進



水網、新型電網、算力網、新一代通訊網、城市地下管網和物流網「六張網」，以及綜合立體交通設施、低空、「人工智能+」、消費、教育醫療等五大基礎設施和公共服務設施的規劃建設。

三是持續激發民間投資活力，要充分發揮財政金融協同促內需專項資金的作用，加快實施貼息政策，支持擴大民間投資。完善民營企業參與國家重大項目建設長效機制，用好民間投資專項擔保政策工具，推動基礎設施領域不動產投資信託基金擴容提效，引導民營企業積極有序參與「六張網」和5個重點領域設施項目建設。

楊特表示，投資於物與投資於人雙向賦能，不僅拉動目前需求，更將優化未來供給結構，增強經濟發展內生動力，為經濟運行持續回升向好提供可靠支撐。