

投資者四出搵筍盤收租



地產透視

整體樓市升勢持續，投資者四出尋找筍盤。地產代理表示，近期見不少投資者火速入市後，迅即租出單位收租。

中原地產灣仔尚翹峰分行資深分區營業經理林忠煜表示，分行最近促成灣仔尚翹峰3座低層B室交易，單位實用面積487平方呎，兩房間隔，最新連租約以998萬元成交，實用呎價20,493元。新買家為本地投資者，看好區內租務回報穩定，而且上址已連租約，可即時收租，遂決定購入單位。新買家可即時享3.1厘租金回報。

中原地產西半山高級分區營業經理張文山表示，分行最近促成西營盤尚瓏中層C室租務成交，單位實用面積265平方呎，一房間隔，最新以24,000租出，實用呎租90.6元。新租客為內地生，心儀單位為全新物業，鄰近港鐵西營盤站，遂決定承租。業主為投資者，於今年初以576萬元一手購入單位，收樓後迅速租出，現可享5厘租金回報。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，分行促



■西營盤尚瓏一房戶業主年初購入單位，近日收樓後迅速租出，即享5厘租金回報。資料圖片

成藍灣半島3座低層F室交易，單位實用面積455平方呎，兩房間隔，最新以745萬元成交，實用呎價16,374元。新買家為外區投資客，心儀單位景觀不俗，且區內租賃需求有保證，遂決定入市作投資收租之用。新買家預計可享3.5厘租金回報。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行新近促成奧運站帝峯·皇殿7座中層E室交易，單位實用面積為301平方呎，開放式間隔，投資客以610萬元承接，實用呎價20,266元。單位以650萬元放盤，近期獲投資客洽購。買家心儀屋苑鄰近港鐵奧運站，單位間隔方正，故決定承接單位。雙方議價後，業主減價40萬元，以610萬元成交。

中原地產太古城齊宮閣分行高級資深區域營業經理王秀芬表

示，分行新近促成筲箕灣逸理高層F室交易，單位實用面積385平方呎，一房間隔，最終以638萬元成交，實用呎價16,571元。新買家為投資客，看好區內租賃需求持續強勁，遂決定入市作投資收租之用。新買家預計可享3.6厘租金回報。

高爾夫·御苑3個月升值12%

中原地產上水中心第一分行首席分區營業經理楊浩鴻表示，上水高爾夫·御苑最新錄7座中層A室交易，單位實用面積487平方呎，兩房間隔，叫價650萬元，議價後最終以636萬元易手，實用呎價13,060元。新買家為區外客，見單位價錢合理，即購入單位自用。原業主為投資者，持貨3個月，現轉手賬面獲利68萬元，單位期內升值12%。

人生沒有免費午餐



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港影帝梁家輝近期接受《人物》雜誌等多家媒體採訪時，談及有關「躺平」的看法也十分動人，他認為躺平需要資本：「什麼年輕人躺平，其實躺平也必須有具備某一種條件，你才能夠躺平，也要有夠地方讓你躺，如果你連躺的地方都沒找到的話，談什麼躺平！」

筆者也曾多次發表：「人類的『住』需求難以取代，也絕不是免費！」及「人一出世就佔用了兩平方呎以上的空間，這空間不是免費的，而是有租值的、要保持及維修的！」

就算公營房屋都有租值，雖然經濟越好的時候政府可以補貼多一點，但補貼的部分只是來源於政府的稅收，其實是由其他納稅人間接付出的，始終都有人「找數」！如果經濟欠佳的時候，這個補貼就可能減少，西方很多國家忽略了「任何利益都不是免費、都要人找數」的現實，從而令政府形成入不敷支的財政狀況！

即使你的居所是父母買的，因此不用擔心居住問題，卻都不能推翻你住的地方本身應有的價值，只是有人為你「找數」而已！在人生的路途中，始終有可能要面對「你要有能力為自己找數」！「躺平」可能錯過了培養這個能力的時間和機會！

訪問中梁家輝還提出「自行車」的比喻，強調人生的主動權必須掌握在自己手裏。他自比需要自己腳踩才能前進的「自行車」，而非由司機駕駛的「法拉利」！這比喻真是很好！將事情的因果說得很精警透徹！

「躺平」背後代價與責任

當然，以上只是筆者閱讀梁家輝訪問後的一點感想，很感謝梁先生及有關訪問帶給我們一種無論順境逆境都保持熱愛、掌握自己人生方向的生活態度。

希望年輕人能好好深思「躺平」背後的代價與責任！畢竟，人生沒有免費午餐；有些路，始終要靠自己走。

「莫等閒，白了少年頭，空悲切」！

鴻蒙智行新車硬件達L3自駕標準

華為智慧出行及全場景新品發布會昨在深圳舉行，鴻蒙智行旗下尊界品牌兩款新車尊界V800、V680正式上市，尊界V800售價為76.6萬元（人民幣，下同）至101.6萬元，尊界V680售價64.8萬元，計劃9月啟動交付。華為常務董事、產品投資評審委員會主任、終端BG董事長余承東在發布會上表示，兩款新車整套智駕硬件已經達到L3智能駕駛落地的技術條件，車輛已完成大量封閉場地與道路實測，技術已經準備就緒，期待國內L3自動駕駛相關准入政策早日落地，讓用戶可以體驗責任轉移的有條件自動駕駛能力。

發布會上，余承東介紹稱，鴻蒙智行旗下兩款旗艦MPV尊界V680、V800整車的底層硬件架構都是按照L3級有條件自動駕駛標準開發的。

其中，尊界V800搭載全新一代華為巨鯨電池平台、全新一代途靈龍行平台、面向L3級自動駕駛的增強架構等配置。「現在就等國家L3級法規落地就能直接商用。」余承東介紹稱，整套系統搭載華為乾崑ADS

5.0算法，覆蓋城市窄路通行、複雜泊車、高速巡航、非鋪裝路面行駛等全場景輔助功能，可自主完成極窄車位泊車、底盤主動抬升避障等操作，大幅減輕長途駕駛負擔。官方還表示，整車硬件預留升級空間，後續高階輔助駕駛功能可通過OTA持續迭代。

全系累計交付148萬輛

余承東在發布會上引述數據指，鴻蒙智行全系累計交付已達148萬輛，今年上半年累計交付24萬輛，同比增長18.6%；上半年輔助駕駛里程達42.51億公里，同比增長154.61%；輔助駕駛活躍用戶121.03萬人，輔助駕駛活躍用戶佔比97.86%。



■圖為華為智慧出行及全場景新品發布會。

字節推音視頻全雙工大模型

字節跳動(ByteDance)昨日正式發布原生音視頻全雙工大模型「SeedRealtime」。據公司介紹，該模型能夠聯合理解聲音、畫面與時序資訊，準確判斷交互對象及用戶意圖，實現「邊看、邊聽、邊說」的自然互動體驗。目前，「SeedRealtime」已在豆包手機應用程式全量上線，用戶可通過「打電話」功能進入視頻通話介面，體驗實時音視頻AI交互。

對話節奏問題減少一半

字節跳動表示，「SeedRealtime」通過統一架構原生融合音訊、視訊與文字，能在連續的多模態資訊流上即時交互。模型在音視頻聯合理解、主動交互能力和交互節奏把控三方面均有突破。端到端人工評測顯示，相比級聯模型，「SeedRealtime」的對話節奏問題減少一半，打斷、遲滯和誤觸發等現象顯著減少，

單次對話能夠順暢、完整交流的機率也有明顯提升。

在音視頻聯合理解方面，「SeedRealtime」能結合音視頻即時理解用戶所處場景，提供更具針對性的幫助，同時更自然支援跨語言交流。

在主動交互能力上，模型具備持續的環境感知與主動表達能力，能在察覺畫面狀態變化時（如關鍵目標出現）主動提醒。

此外，「SeedRealtime」能即時感知用戶的對話狀態與交流節奏，於適當時機自然接話、停頓與回應；同時具備較強的抗干擾能力，能分辨旁人閒聊與背景雜訊，不因干擾誤觸發，保持溝通流暢連貫。

字節跳動表示，將持續優化模型，期望AI交互不再僅限於清晰輪次中的問答，而是能在連續變化的真實場景中理解上下文、敏銳把握時機，並在合適的時候提供幫助。