

投資者入市 公屋成交增



近年樓市回升，二手公屋市場成交亦活躍起來。地產代理表示，除了白居二買家踴躍入市外，更有投資者趁低吸納二手公屋，並成功短炒獲利。

利嘉閣地產客戶董事黃志剛表示，房委會資料顯示，屯門公屋山景邨景美樓低層C5室，實用面積287平方呎，一房間隔，日前以240萬元（已補地價）易手，實用呎價8,362元。投資者去年10月以180萬元（已補地價）購入單位，持貨9個月轉手，賬賺60萬元，單位期內升值33%。

另外，觀塘公屋翠屏（北）邨翠榕樓中層24室，實用面積381平方呎，兩房間隔，原本叫價338萬元放售，議價後以310萬元（已補地價）易手，實用呎價8,136元。原業主為投資者，今年初在銀主盤市場以273萬元（已補地價）購入該單位，持貨約5個月，賬面獲利37萬元離場，單位期內升值14%。

黃大仙東頭邨閃電成交

世紀21富山（香港）地產聯席董事劉倩彤表示，新近公司促成黃大仙東頭邨公屋泰東樓中層08室交易，單位實用面積358平方呎，兩



■投資者持有的觀塘公屋翠屏（北）邨翠榕樓兩房戶，短炒5個月獲利37萬元。

房設計，剛獲白居二買家以233萬元購入單位，實用呎價6,508元。單位業主放盤僅兩星期，原叫價238萬元，業主輕微減價5萬元獲買家承接，減幅僅2.1%。

劉倩彤續稱，新近公司促成為鑽石山鳳德邨單位，剛售出為7座（銀鳳樓）低層36室，單位實用面積354平方呎，開放式設計，剛獲白居二買家以220萬元購入單位，實用呎價6,215元。業主放盤僅半個月原叫價250萬元，減價30萬元成交，減幅達12%。原業主於1998年透過租者置其屋計劃，僅以16萬元（未補地價）低價向房委會購入至今，持貨28年賬面勁賺204萬元，期間市值勁升近13倍。

美聯物業將軍澳新都城二期分

行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳公屋景林邨景棉樓低層10室交易，單位實用面積443平方呎，兩房間隔，以250萬元放盤不足24小時即獲白居二買家洽購，議價後以居二價228萬元成交，實用呎價5,147元。原業主持貨11年轉手，賬面獲利171.6萬元，期內單位升值逾3倍。

美聯物業粉嶺逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，該行最新促成粉嶺公屋祥華邨祥和樓中層04室交易，單位實用面積423平方呎，原本叫價250萬元，最終以230萬元（未補地價）獲區內白居二客承接，實用呎價5,437元。原業主持貨15年，賬面獲利195.66萬元，升值5.7倍。

香港5年規劃房策建議



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

國家公布「十五五」規劃綱要，提出多項促進香港長期繁榮穩定及深化粵港澳大灣區建設的內容。行政長官李家超提出積極對接，制定具宏觀性、戰略性及前瞻性的首份《香港五年規劃》，涵蓋各方面政策，預期9月期間發表。

筆者長期關注香港房屋發展，於8月初公布了公屋聯會對《香港5年規劃》的房策建議，在此與大家分享內容。在首屆特區政府成立初期，制定了三大房屋政策目標，其中是公屋「三年上樓」承諾，為基層上公屋帶來重大希望，也是指導政府房屋供應的重要指標。然而由於外圍經濟影響及政府政策的搖擺不定，在相當長的一段時間壓低了公營房屋供應，令基層上公屋的時間愈拉愈長，在今屆政府上任時更飆升至平均6.1年的新高。要予以肯定的是，經過多屆政府努力覓地建屋，以及今屆政府推出「簡約公屋」措施，公屋綜合輪候時間在2026年3月底，已降至平均4.7年，也是8年以來的新低。政府目標在2026/27年度，輪候時間會降至平均4.5年，相信應能夠如期達標，但「三年上樓」的承諾仍有相當距離，必須持之以恆繼續努力。

及早恢復「三年上樓」目標

未來5年公營房屋供應，計及「簡約公屋」共有19.6萬個單位，供應較過去增加。在供應增加的前提下，我們認為政府須以確保恢復「三年上樓」為重心目標，政府表示未來會逐步調整公營房屋租售比例，增加出售房屋的比重，回應市民自置居所期望。

我認為在公營房屋政策中，除了確保房屋項目落成到位外，也可以透過加快公屋流轉，鼓勵公屋戶購買資助房屋並交回公屋單位，在高落成量及高流轉的情況下，及早先行恢復公屋綜合輪候「三年上樓」的目標，這是未來可期的莊嚴承諾。

騰訊傳成 Manus 最大股東

據外媒報道，騰訊（0700）擬收購Facebook母公司Meta所持有的Manus部分股權，交易完成後，將成為最大股東。此外，紅杉中國和真格基金亦將參與收購，知情人士稱收購金額與Meta當初投資金額大致相當，具體細節未有披露。知情人士回應指，此次股權變動是在監管主導下讓Meta退出。

據悉，Manus由蝴蝶效應公司於2025年3月推出，曾在市場一夕爆紅。不過，同年6月，Manus將企業總部遷至新加坡，並大幅裁減內地團隊，徹底停止中國境內服務與營運。作為一家依靠中國工程師和基礎設施環境發展起來的AI公司，Manus在獲得美國投資後，突然與中國「切割」，此事引發內地爭議。

今年4月，內地當局依法依規對外資收購Manus項目做出禁止投資決定，要求當事人撤銷該收購交易。央視新聞對此解讀指出，禁止的是企業「洗澡式出海」的不合規做法。Manus到了8月在其官網宣布，已脫離Meta並恢復以獨立公司形式營

運。

騰訊今年召開的股東大會，主席兼首席執行官馬化騰曾坦言，騰訊早期在AI基礎能力上，「已上船但未坐穩」，隨着大模型更新與海量資金投入，騰訊現已在智能、應用與基礎設施三大層面取得突破性進展。馬化騰當時用了比喻表示：「原來一年前我們以為上了船，後來發現那個船漏水了，現在感覺站上去了，還坐不下去，還是希望船速能快一點。」他說，騰訊之前在AI領域的基礎能力並非突出，在過去一年經歷了「补短板」的過程後，如今才逐步駛入發展軌道。

談及AI發展戰略，馬化騰明確表示，騰訊不一定是業界最快抓住AI機遇的企業，但會堅持走正確的道路，依託自身獨有優勢穩紮穩打。「不能看着別人在那邊做就隨便跨過去，搶別人的地盤，過去我們也搶過但後來基本失敗了。」他強調，公司將通過持續的人才建設、團隊管理與內部培訓，不斷補全AI領域的能力短板，穩步推進發展。

阿里千問半年下載量冠全球

阿里巴巴（9988）旗下開源AI模型千問（Qwen），過去6個月全球累計下載量已超過30億次，超越Meta、谷歌（Google）母公司Alphabet、以及內地同行，成為全球排名第一的人工智能（AI）模型。阿里巴巴表示，其AI模型家族千問已開源超過460個模型，其生態系統衍生出30多萬個衍生模型。

據知名開源AI平台Hugging Face在14日（上周五）發布的開源模型現狀報告，今年前7個月，千問旗下模型下載量明顯高於其他大型模型開發商，使其成為開源AI生態系統中規模最大的基礎之一。對於正在決定要對哪些模型進行微調和部署的開發者而言，千問已成為其默認工作流程的一部分。

逾15.1萬個衍生模型

報告稱，2026年Google的下載量為4.18億次，而Meta的下載量為

2.27億次；阿里正在超越本土競爭對手DeepSeek、月之暗面（Moonshot）和稀宇科技（MiniMax）（0100）、以及美國的模式。千問目前在Hugging Face已有逾15.1萬個衍生模型，規模約為Meta整體的2.6倍，報告形容千問已成為「開放模型生態系統最大的基礎之一」，愈來愈多開發者選擇以Qwen進行微調及部署。阿里通過其雲平台向東南亞和非洲等市場的企業客戶分銷千問，從而強化相關循環，使其擁有許多競爭對手所不具備的覆蓋範圍。

開源模型可以被下載、定製，並作為新AI產品的構建模塊，其採用情況成為衡量開發者選擇基於哪些技術進行開發的指標，令下載量和衍生模型數量成為中美AI競賽中衡量影響力的指標之一。千問與月之暗面、DeepSeek及其他中國AI模型開發商們，正在縮小與美國開源模型如OpenAI和Anthropic之間的差距。