

居二成交旺 多即睇即買



近月
居屋二手
市場交投
顯著回
升，客源
廣闊。地產代理表示，當
中不少買家睇樓後覺單位
售價合適，便決定「即睇
即買」。

地產透視

利嘉閣地產葵青區青衣站分行
聯席董事梁均耀表示，該行
最新促成青衣居屋青富苑B座中層
23室交易，單位實用面積279平方
呎，開放式間隔。新買家為首次
置業綠表客，鍾情屋苑樓齡
新，單位間隔方正實用，做價合
理，睇樓後即睇即買，決定以225
萬元未補地價購入單位自用，呎
價8,065元。原業主持貨3年轉
售，賬面獲利77.1萬元，物業期
內升值52.1%。

中原地產火炭站銀禧花園分
行分區營業經理吳嘉權表示，剛
促成大埔居屋明雅苑B座中層15
室交易，單位實用面積438平方
呎，兩房間隔，叫價500萬元，日
前議價後以自由市場價495萬元沽
出，實用呎價11,301元。新買家
為上車客，見屋苑少有放盤，間
隔合用，價錢合理，即睇即買單
位自用。原業主持貨41年，當時
未補地價。

祥益地產區域董事袁思賢表



■青衣居屋青富苑開放式單位獲買家即睇即買，斥資225萬承接。
資料圖片

示，剛錄得屯門澤豐花園5座中
層J室交易，單位實用面積482
平方呎。新買家為外地回流港
人，獲親友推介進駐屯門區，考
慮到單位樓價極具吸引力，入市
門檻較低，且位處中層，日後若
放售物業仍具備一定優勢，加上
單位附企理裝修，房廳均可享開
揚球場景，最終決定以FULL
PAY 340萬元(自由市場價)購入
上址作自住之用，單位實用呎價
7,852元。

世紀21奇豐物業第一城2分
行區域經理吳元利表示，市場最
新錄得沙田愉翠苑G座(愉揚閣)
高層02室交易，單位實用面積
517平方呎，兩房間隔，業主原先
放盤開價590萬元，最終減價15
萬元獲居二買家承接，成交價575
萬元，實用呎價達11,122元。原

業主持貨19年至今沽售，賬面勁
賺433.6萬元，單位期內大幅升值
逾3倍。

兆康苑銀主盤投資者承接

中原地產屯門時代廣場第二
分行B組資深分區營業經理蕭俊邦
表示，屯門兆康苑銀主盤兆華閣(I
座)極低層6室，實用面積483平方
呎，兩房間隔。業主因無力償
還債務，單位遭財務公司接管，
日前以290萬元放售，放盤即日獲
買家零議價承接，實用呎價6,004
元，略低於市場水平。是次買家
為區內投資者，見單位價錢吸
引，租金回報預計達4.6厘至5
厘，因而即場果斷入市。原業主
於2010年4月以135萬元自由市
場價購入單位，單位賬面升值155
萬元或1.1倍。

隱藏的魔鬼與利益衝突



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者是樓市評論員！當一個評論員的實力
備受認同，一定有不少傳媒採訪，也一定
有人批評、甚至批判。所謂「食得鹹魚抵
渴」，要處之泰然，你愈不介意就代表你愈
成功。一直以來，有一些說法我完全不回應，
但亦可能會令讀者在認知上被洗腦。

譬如有人批評：「我的身份是地產代理，利益衝
突不可信！」這種說法只說對了一半！但過分定性卻也
錯了一半！筆者十分同意利益衝突是要清楚披露，而且
論者應確定觀眾(或者讀者)了解到發表人的利益衝突在
哪！

有一種說法認為：「任何人其實都有立場和利益
衝突！」我認為這個比較接近現實！真正不誠實的，其
實是隱藏利益衝突去發表和批評別人的人！

無論發表一篇文、或者批評一個人，其實每個人的
目的和利益也不同，當然不少人的批評是合理甚至神
聖，只是不合理的人存在私利或個人的任性，觀眾與讀
者要留心分辨清楚。

未買樓的人想樓價跌買平樓，他們唱淡又是另一
種利益衝突；有些人怎樣都不會買樓，卻想買了樓的人
投資損手，這些人是有「情感價值」上的利益衝突！

行內人利益衝突是平常事，亦是必然的情況，最
重要的是披露利益，和確定讀者知道其利益衝突所在！
比起一些人收藏自己的衝突和企圖心去批評別人，這其
實對被影響的讀者不公平！網上的風氣亦是喜歡聽壞消
息，因為說好一面的角度往往是要面對四面衝擊。

欣賞別人不同的角度

正如我所說，一眾批評的人有不同的目的，不少
是有企圖心的，但總有一些出發點是好的，懷着善良甚
至正義的心去批評，對這些人縱使我不同意他們的表
態，我都尊重他們的立場，詳細消化吸收，有則改之，
無則加勉！欣賞別人不同的角度，始終用這個態度才可
以在對自己和事情上是更有益的！筆者撰本文，希望社
會資訊文化成長的過程中，給予一些意見！共同進步而
已，共勉之！

宇樹科技首掛 收盤大漲4.6倍

宇樹科技昨日正式登陸上交所創
板，成為A股「人形機器人第一股」。
開盤便逆市飆升，報1,100元(人民
幣，下同)，較發行價150.8元大漲6.3
倍，此時股民中一簽(500股)浮盈高達
47.46萬元，刷新A股註冊制新股開盤
盈利紀錄；隨後雖漲幅收窄，收盤仍漲
4.6倍至845元，總市值達3,418億元。
宇樹科技上市成為標誌性事件，不僅一
日造富令創始人王興興身家突破千億
元，晉身「90後」新首富，各方投資
人亦賺得盆滿鉢滿。

本次宇樹科技公開發行股票
4,044.64萬股，佔發行後總股本的
10%，募集資金總額60.99億元，扣除
發行費用後淨額59.17億元，資金主要
用於智能機器人模型研發、機器人本體
研發等項目。據招股書顯示，宇樹科技
創始人、董事長王興興直接持有公司
8,671.4964萬股股份，發行後佔公司股
本總額的21.4395%。王興興發行前還
通過股權激勵平台上海宇翼間接持有公

司股份比例9.5367%。照此推算，王興
興直接與間接合計持有公司股份比例
30%，所持市值超千億元，晉級「90
後」首富。

此外，梁文鋒旗下深度求索、幻方
量化和九章資產通過戰略配售、網下打
新合計獲配119.16萬股，以發行價、
日內最高價計算，梁文鋒打新宇樹科技
浮盈超11億元。雷軍創辦的順為資本
關聯方Astrend IV持有1,610.6萬股，
最多浮盈超152億元。此外，美團系是
宇樹科技持股比例最高的外部股東，通
過漢海信息、成都龍珠、Galaxy Z合計
持股數量約3,512.36萬股，浮盈超333
億元。

宇樹上市首日便受到市場熱烈追
捧，國信證券分析師葛壽淨認為，它的
上市標誌着具身智能賽道迎來首個二級
市場定價坐標，行業估值體系從一級市
場博奕走向二級市場驗證，率先完成量
產與商業化驗證的企業有望進入資本兌
現階段。

逾300企業亮相世界機器人大會

2026世界機器人大會昨日在京拉開
帷幕，本屆大會以「人機共生，產需共
融」為主題，為期5天，300餘家國內外
機器人相關企業、超2,000件展品集中亮
相。大會還專設機器人消費節，並設立專
項促消費資金，企業及個人購買相關產品
可享受優惠折扣。

工業和信息化部副部長辛國斌在開幕
致辭中表示，將聚焦核心零部件、具身智
能等關鍵環節，打通產學研用創新鏈條；
鼓勵中外科研機構、企業開展聯合攻關，
打造一批先進、適用、易用的智能機器人
標誌性產品。



貨。機器
人展示
新華社

大會共有34家廣東省企業攜硬核產
品參展。在展會現場，優必選攜工業、商
業、家庭消費三大場景的多款人形機器人
新品及解決方案亮相，Cruze Y1、Cruze
S2兩大工業人形機器人全程實景作業，
展示汽車鈑金件上下料、物流電商小件分
揀等場景解決方案。在工業展區，誇父
5W的機械臂正在工作：拆垛時指尖輕扣
料箱邊緣，不會帶倒旁邊堆疊的貨箱，小
件上料時落點精準抓取零件卡槽，全程無
需人工干預。一旁的商服場景，誇父機器
人正在跟幾個外國參會者交流，據介紹，
誇父不僅能講十國語言，還能講粵語、閩
南話等方言。

此外，此次大會聯動2026E-Town機
器人消費節新增近萬平方米機器人消費街
區，投放50餘款機器人設備。機械臂精
準拉花製咖、AI煎餅機器人3分鐘出爐熱
乎煎餅、全自動棉花糖機器人花式出糖、
DIY拼豆機器人打造專屬創意作品。各類
機器人設備下場服務，滿足民眾互動體驗
需求。