

新盤刺激粉嶺二手成交



一手市場帶動下，整體入市氣氛向好。地產代理表示，隨着鄰近上水古洞北新盤PARK SILICON銷售反應熱烈帶動，粉嶺區二手成交近期也活躍起來。

美聯物業粉嶺逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，該行剛促成粉嶺帝庭軒2座高層E室交易，單位實用面積419平方呎，兩房戶型。單位原叫價500萬元，議價後以492萬元成交，實用呎價11,742元。買家為投資者，因樓價合理及看好未來屋苑的投資及收租潛力，決定連租約購入作投資用途。原業主持貨11年，是次轉手賬面獲利92萬元，物業升值23%。

葉容生續稱，該行剛促成海聯廣場2座高層C室交易，單位實用面積642平方呎，三房套間隔。單位原叫價580萬元，買家為區內「租轉買」用家，見樓價合理，故在「零議價」下入市，實用呎價9,034元。原業主持貨21年，是次轉手賬面獲利398萬元，物業升值2.2倍。

市況回暖，上車盤續獲承



■粉嶺牽晴間兩房戶獲上車客斥資88萬承接。
資料圖片

接。葉容生又指，該行最新促成御庭軒6座低層B室交易，單位實用面積460平方呎，兩房間隔，獲區內客以520萬元承接作自用，實用呎價11,304元。原業主持貨6年，賬面蝕65萬元。

中原地產粉嶺名都分行經理紀浩然表示，8月份整體入市氣氛逐步轉好，粉嶺及上水區本月暫錄26宗二手成交，較上月同期升約100%，其中粉嶺牽晴間本月暫錄3宗成交，分行最新錄得5座中層B室交易，單位實用面積433平方呎，兩房間隔，日前議價後以588萬元獲承接，實用呎價13,580元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合理，即購入單位自住。原業主持貨5年，現轉手賬面蝕22萬元。

另外，該行另錄得粉嶺花園6

座A室交易，單位實用面積467平方呎，兩房間隔，成交價398萬元，實用呎價8,522元。買家為投資者，睇樓後覺得單位間隔實用，生活配套齊全，是次成交單位具基本裝修及傢具，買家可即買即住。

景盛苑兩房賬賺229萬

中原地產粉嶺牽晴間分行經理周志華表示，粉嶺居屋景盛苑最新錄C座(欣景閣)高層15室交易，單位實用面積435平方呎，兩房間隔，開價300萬元，日前「零議價」後以居二市場價300萬元獲承接，實用呎價6,897元。新買家為用家，見單位價錢吸引，少有放盤，即購入單位作自住。原業主持貨30年，現轉手賬面獲利229萬元，單位期內升值3.2倍。

維修產業重要且深厚



樓市刺針

汪敦敏
祥益地產總裁

香港首個五年規劃公眾諮詢及施政報告第二場地區諮詢會中，工程界建議成立「屋苑維修署」，行政長官回應時稱讚有關建議很有見地，認為設獨立專業代辦機構是值得考慮的方向。

筆者同意有關建議的不少觀點，但維修不是我的專業，所以不準備補充這方面意見。本人從事地產代理42年，一直以二手市場為主，幾乎每一宗二手成交都涉及單位維修的判斷，本文想從二手成交中買賣雙方的實際角度去分享看法！也想分享我對維修市場的了解！

大廈維修水平自然影響市民的財產利益，甚至生命安全！政府應監管目標問題，香港有很多行業都有非常良好的監管水平！包括地產成交和代理的監管！香港地產代理監管局尤其是二手樓的代理監管水平，我認為是具有國際的高水平！

由1997年起，地監局推出以下措施進行監管：(1)指定的流程；(2)標準化的做法；(3)足夠的指引；(4)適當紀律仲裁；(5)充分的教育；(6)不斷的公眾推廣。此後二手樓市消費者的保障大幅提升，更重要的是，在每件違規事件中，都有足夠法律定位和案例去確定究竟是持牌人、主管、還是公司負責！「問責清晰」正是現在大廈維修最需要的！

從市場學角度來看，大家不能低估維修市場價值，正因為市場巨大，才有藏污納垢的情況！

香港物管行業發展優秀

香港房地產還有一個出色之處，就是入伙後保養得特別好，這是一個被忽略的優勢，因為港人很樂意付管理費，所以香港的物管行業發展優秀，加上香港住屋密集，每個屋苑都累積了大量的金錢在維修基金中，如果善於運用，可將原本舊的屋苑透過維修增值，變得更舒適和安全，絕對是香港需要的「內循環經濟」！在未來多變的時代，振興「維修」產業，筆者認為是十分有必要的！更重要的是，這個市場有足夠的金錢和回報（維修完有關單位的成交價格會微升）去產生經濟循環！

房地產的成交流轉和維修更新，會令到社會更富裕、更平衡！

京東百億資源 投入機器人領域

2026世界機器人大會近日閉幕。據悉，截至2028年，京東將在機器人領域投入百億（人民幣，下同）資源，助力100個品牌獨立銷售額破10億，實現機器人產業走進百萬個終端場景。未來5年，京東將建立覆蓋全球逾100個國家的售後服務能力，創造逾10萬名機器人售後服務工程師新就業崗位，建立80個RoboBase機器人基地。京東機器人相關負責人向本報記者表示，京東在北京地區提供機器人救護車服務，最短一分鐘響應、兩小時上門、小修當日完成。

打造機器人全周期服務平台

據介紹，目前京東已通過自營形式合作200餘家機器人品牌及大量核心機器人零部件企業，服務個人與家庭消費，同時覆蓋零售、健康、工業、物流等多個行業賽道。京東歐洲Joybuy已與50餘家中國機器人品牌建立合作，讓海外消費者也能體驗中國智能科技。未來5年，京東將建立RoboBase機器人基地，打造機器人全生命周期服務平

台，實現機器人展示交付、維修保養、研發設計、中試組裝、數據採集、生產製造、迭代升級一體化服務。

京東附身智能JoyInside加速打造「AI Home」智能生態，預計年內實現包含機器人產品在內的超千萬終端設備接入。京東雲計劃兩年內累計採集超1,000萬小時真實場景數據。依託海量真實商業與生活場景，京東正構建自主可控的AI基礎模型矩陣，持續補齊行業高質量訓練數據稀缺短板，降低數據獲取門檻，推動機器人加速走出實驗室、進入真實世界。

據悉，依託零售、物流、科技、健康等豐富多元的實景業態資源，京東已率先實現機器人規模化落地應用，形成常態化實訓體系。京東針對機器人打造標準化電池產品，通過統一各領域電池尺寸接口、通訊協議及安全標準，在保障機器人電池安全的前提下提效、降本。目前，京東已與20餘家機器人品牌達成標準化電池產品合作，覆蓋具身智能機器人和輪足機器人等整機產品。

阿里推千問辦公國際版

阿里巴巴(9988)正式推出企業辦公人工智能(AI)產品「千問辦公」的國際版，即日起透過國際版官方網站，以網頁版及桌面用戶端形式開放公測。

千問辦公國際版聚焦亞洲、中東及拉丁美洲等高增長地區，整合阿里旗下3個現有AI智能體平台「Qoder-Work」、「MuleRun」及「悟空」的核心能力，打造一站式AI生產力平台。用戶只需以自然語言描述需求，AI智能體經授權後即可代為瀏覽網站、操作本機電腦，以及代為編排並完成複雜的多步驟任務。



■千問辦公打造一站式AI生產力平台。

「千問辦公」桌面版更加入了一項「意識」(Awareness)功能，可在不同對話之間保留用戶偏好及過往對話脈絡，減少每次重新交代背景的需要；用戶亦可將常用工作流程儲存為技能，供日後重複使用。

千問表示，國際版產品目前已經接入Slack、Notion等海外協作與生產力平台，未來還將全面連接企業真實的數據庫和工作流。賬號採用訂閱制配合積分機制，設個人版及企業版兩種方案，並提供基礎及高級兩個模型層級。用戶可通過Google賬號和郵箱註冊，並接入阿里雲國際賬號體系。

未來適配更多海外場景

此外，千問辦公國際版圍繞語言、賬號與生態進行了當地語系化適配。產品現已支持中英文，即將拓展西班牙語、葡萄牙語、日語、韓語等語言。未來將持續引入更多適配海外場景的Skills和協作工具。