

白居二搶購 業主獲利豐



樓市成交穩步向上，地產代理表示，近期見到白居二搶入市，有居二單位業主放盤不久隨即獲買家承接。而據了解，業主大多獲利甚豐。

世紀21富山(香港)地產聯席董事劉倩彤表示，新近公司促成樂富居屋富強苑B座中層08室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，新近於自由市場以515萬元成交，實用呎價達12,843元。單位業主放盤僅一個半月，原叫價565萬元，最終減價50萬元成交，減幅達8.8%。原業主賬面賺387萬元，期間市值勁升逾3倍。

劉倩彤續稱，公司並促成樂富居屋德強苑A座(德賢閣)中層06室交易，單位實用面積574平方呎，三房設計，新近以622萬元(居二市場價)成交，實用呎價達10,836元，業主放盤三個月，原叫價668萬元，最終累計減價46萬成交，減幅達6.9%成功售出單位。原業主賬面大幅獲利476萬元，期間市值上升近3.3倍。

美聯物業董事林健偉表示，該行新近促成將軍澳居屋怡心園5座中層F室交易，單位實用面積497



■樂富居屋富強苑兩房戶以自由市場價515萬易手，業主勁賺387萬。

資料圖片

平方呎，兩房間隔。外區客以528萬元承接，實用呎價10,624元。上述單位以530萬元放盤8個月，近期獲外區客洽購。買家心儀單位保養得宜，價錢合意，故輕微議價後，以528萬元承接單位。原業主是次轉手賬面獲利328萬元，單位升值164%。

白居二買家加快入市步伐。2025年批出的白居二批准信將於2026年尾陸續屆滿，不少白表買家部署揀樓。美聯物業首席聯席區域經理陳少鴻表示，該行最新促成馬鞍山居屋錦龍苑龍昇閣D座中層6室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔。單位原本叫價290萬元，買家為區內客，透過白居二計劃入市，心儀單位為上車盤，屋

苑配套齊全，交通便捷，適合家庭居住，最終以280萬元承接，實用呎價6,983元。原業主現賬面獲利218萬元，單位升值3.52倍。

綠怡雅苑一房錄高價成交

沙田明星居二屋苑綠怡雅苑再錄居二市場成交，平均呎價更超越10,000元以上水平。世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，成交單位為3座低層D室，實用面積420平方呎，一房間隔，原先居二市場放盤叫價450萬元，最終成功以443萬元(居二市場價)成交，業主輕微減價7萬元，減幅僅1.6%，實用呎價達10,548元。原業主賬面獲利144萬元，單位期內上升48%。

人必須為選擇付出代價



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

年輕人是否應在這個時候上車買樓？首先要弄清楚，時代是屬於年輕人的！買不買樓是他們神聖的決定！長輩只是負責分享有關經驗與看法，提供充分的資料幫助他們建立正確的認知。

其實每個人的處境、成長背景、機會與風險結構都不同！年輕人應由自己去決定命運！有人追求消閒自在、Hea的生活，筆者認為年輕人完全可以忠於自己的理想，但必須要明白任何決定也要付出代價！代價就是享受理想生活時，在打拚磨練上的不足可能會令意志變得薄弱。當看見同輩事業有成，不應感到失落，因為別人努力時，你正過着逍遙的日子。

但如果你想未來得到資產以保障人生下半場，就要付出努力才可得到！世上很多事情都要付出代價才可得到成果！當然，現今的年輕人太幸福，很多都得到上一代的眷顧，父母會幫忙置業，置業的代價由父母代為付出而已！但總有一日，年輕人要去改變自己的命運或在逆境中扭轉劣勢，到了這個時候，他們一樣要付出代價！所以不要說社會沒有機會！社會或者政府，從來沒有、亦不能、也不應該讓人不勞而獲！

只需用腦就發達是歪理

「肯付出代價就有機會！」年輕人要相信如此才肯付出！說什麼時代不同，現在不需要努力付出，只需要用腦就可發達，我覺得這些都是歪理！如果年輕人不肯去實踐，又怎會鍛煉比別人精明的頭腦和能耐？相信自己天生是最叻或醒目仔更加要小心！而香港從來就是「專收醒目仔」的地方！

筆者常說：「買有風險！不買也有風險！」除了反映了機會成本(Opportunity Cost)，其實也隱含「人必須要為自己選擇付出代價」的人生哲學！投資如是，人生亦如是！每一個決定背後都要付出足夠的代價！這也是殘酷的現實！今天年輕人選擇逍遙快活，不等於未來不會後悔。

深圳在港發行40億離岸地方債券

據新華社報道，深圳市政府周二(8日)在香港特別行政區成功發行2026年離岸人民幣地方政府債券。這是深圳市自2021年起連續第六年赴香港發行離岸人民幣地方政府債券，持續推進粵港澳大灣區金融市場互聯互通。

深圳市財政局相關負責人介紹，本次發行債券規模為40億元(人民幣，下同)，發行期限分為5年期、10年期。其中，10年期(一般債券)發行規模15億元，定價利率為1.81%；5年期(低碳城市主題綠色債券)發行規模25億元，定價利率為1.51%，募集資金將主要投向地鐵等項目，該債券經過香港品質保證局認證，投向項目符合第2A階段《香港可持續金融分類目錄》。

簿記訂單倍數超9倍

本次發行充分遵循國際市場規則，受到國際知名投資機構的廣泛關注，簿記定價獲得投資人踴躍認購，吸引來自多個不同國家和地區的共計71個賬戶下單認購，包含來自政策性銀行、商業銀行、保險機構、基金公

司、私人銀行以及其他金融機構的訂單，簿記訂單倍數超過9倍。

在「十五五」開局之年，深圳市連續第六年赴港發行離岸債，持續深化深港金融合作，為實現「十五五」時期經濟社會發展目標注入強大動能。這也是深圳市連續第六年發行綠色債券，是深圳作為國家首批碳達峰試點城市，積極促進節能降碳、可持續發展的具體行動，對粵港澳大灣區推進共建融合創新美麗灣區，打造綠色發展高地具有重要意義。



■深圳市連續第六年赴港發行離岸債。

資料圖片

京東啟動物理AI加速計劃

京東集團(9618)技術委員會主席兼京東雲總裁曹鵬在2026京東全球科技探索者大會上表示，啟動「物理人工智能(AI)加速計劃」。算力方面，京東雲與摩爾線程(688795.SH)等合作夥伴建造國產萬卡集群，並規劃建設10萬卡集群，成為內地AI雲領域自主可控超大規模算力底座，為大規模模型訓練和真實場景應用提供穩定算力支撐。

數據方面，京東雲1,000萬小時人類最大規模數據採集行動順利推進中。建設全流程具身數據基礎設施，將人類在真實場景中操作轉化為行業急需數據「燃料」，供具身模型學習訓練。首批開源數據集EgoLive已對外開放，超過8個國家、百所高校和科研機構申請使用。

模型方面，京東已形成覆蓋多模態模型、世界模型和具身模型的JoyAI基礎模型矩陣。並發布實時可交互世界模型JoyAI-Echo WM，在

面向交互式世界模型權威公開評測WBench Navigation中，以81.6分排名第一，達到行業頂尖水平。

此外，京東物流(2618)「超腦」3.0、京東工業(7618)JoyIndustrial2.0、京東健康(6618)京醫千詢3.0等垂域大模型亦同時發布。

擬5年內購300萬部機械人

京東物流致力成為全球最大規模具身機械人應用隊伍，擬5年內採購300萬部機械人、100萬部無人車及10萬架無人機，推動物流全流程無人化。「超腦」大模型負責複雜場景下智能決策與協同調度，「狼族」機械人隊伍已在倉儲、配送等環節使用等。另擬成為全球最大機械人維修服務網絡，未來5年售後服務能力將覆蓋全球逾100個國家，創造逾10萬個工程師就業崗位。