

天水圍大型屋苑去貨快



9月至今，樓市持續升溫，天水圍各路買家積極入市。地產代理表示，區內幾個大型屋苑如嘉湖山莊、栢慧豪園等放盤不久，去貨速度甚快。

中原地產天水圍嘉湖分行B組副分區營業經理何家樂表示，該行新近促成嘉湖山莊5期麗湖居9座低層B室交易，單位實用面積630平方呎，三房套間隔，由於價錢吸引，吸引投資者火速入市，以460萬元成交，實用呎價7,302元。對比本月另一宗高層三房套成交價600萬元，今番低層戶造價低出140萬元或23%，貼近兩房價水平。而原業主於今年1月以420萬元購入單位，一心短炒圖利，見買家出價已達其目標價，遂果斷沽貨套現，持貨約8個月，賬面獲利40萬元，單位升值近1成。

美聯物業天水圍置富嘉湖分行高級分區營業經理杜文輝表示，該行最新促成嘉湖山莊景湖居12座高層A室交易，單位實用面積635平方呎，三房套間隔。單位原本叫價598萬元，獲區內用家承接，議價後以575萬元承接，實用呎價9,055



■嘉湖山莊麗湖居三房樓價低水，剛以50萬易手，貼近兩房價水平。資料圖片

元。原業主賬面獲利393.8萬元，升值2.17倍。

美聯物業天水圍栢慧豪園分行首席高級營業經理王亦倫表示，該行最新促成栢慧豪園1座低層A室交易，單位實用面積597平方呎，三房間隔，單位放盤不足一周，原本叫價600萬元，買家為區外家庭客，鍾情屋苑交通便利，決定購入自住，最終以570萬元承接，實用呎價9,547元。原業主賬面獲利333萬元，升值1.41倍。

王亦倫續稱，該行新近又促成天水圍YOHO WEST PARKSIDE 1B座高層B2室交易，實用面積431平方呎，兩房間隔，單位原本叫價650萬元，買家為外區年輕上車客，鍾情單位景觀，決定購入自住，議價後以623萬元承接，實用

呎價14,455元。原業主持貨約1年半，賬面獲利82萬元，升值15.2%。

栢慧豪園兩房升值86%

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，栢慧豪園新近錄得5座中層G室交易，單位實用面積502平方呎，兩房間隔，獲買家以474萬元承接，實用呎價9,442元。原業主轉手賬面獲利218.7萬元，升值86%。另外，該行又錄得栢慧豪園6座低層C室交易，單位實用面積493平方呎，兩房間隔，叫價490萬元，以463.8萬元成交，實用呎價90,78元。原業主放盤僅一星期，原叫價490萬元，減價26.2萬元迅速易手。原業主轉手賬面獲利281.8萬元，升值1.5倍。

玩具經濟為零售注入動力

中環近日出現六層高的實體玩具旗艦店，佔地逾3,000平方呎，並引入全港首間TAMASHII NATIONS STORE，集合模型、動漫、扭蛋、盲盒及卡牌等多元產品。選址核心商業區，投資規模不小，顯示業界看好玩具夠吸引成年人、上班族、收藏家及旅客專程到訪的體驗式零售。同一時間，Pokémon 30周年卡牌掀起搶購及炒賣熱潮；爆旋陀螺亦持續受歡迎，限定版發售曾吸引數百人排隊，甚至有玩家及家長通宵等候。這些現象說明，玩具的吸引力已突破年齡、性別及消費能力的界線：小朋友享受玩樂和對戰，大人則在收藏、懷舊、開箱及社群交流中獲得滿足。

玩具零售的價值，正在於它能將「買貨」轉化成「到訪理由」。以往消費者到商場，可能只是吃飯、看戲或買日用品；如今，一場模型展覽、一款限定卡包、一項陀螺對戰活動，已可促使一家大小或一群朋友專程到場。人流一旦形成，便可外溢至餐飲、咖啡店、戲院、交通及周邊商戶，產生更廣泛的消費乘數效應。

更重要的是，這類消費有較強的參與性。盲盒、扭蛋和卡牌的開箱樂趣，可帶來重複購買；模型、收藏品及限定產品具展示和交流價值；對戰玩具則能透過比賽、試玩和社群聚會，延長消費者的參與周期。對商戶而言，若能結合會員制度、預約發售、工作坊、交換活動及社交媒體內容，便不只是在賣一件商品，而是在經營一個可持續回訪的社群。

市場需要更多層次

香港要振興消費市道，不能只寄望於某一類高端商品或一兩個大型商場。市場需要更多層次：既有國際品牌，也有本地特色；既有高消費旅客，亦有本地家庭、青年、上班族及收藏愛好者；既有傳統購物，亦有文化、娛樂、親子和社交體驗。玩具業的冒起，正好說明只要找到具感染力的內容和互動場景，零售仍然可以創造新的人流與話題。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

六成四企業邁AI生產部署階段

德勤中國在杭州舉行的雲棲大會期間發布的《決策者視角下的企業AI應用》報告顯示，中國內地及中國香港地區企業的人工智能(AI)應用處於生產應用階段的比例持續提升。今年處於AI探索與試點階段的企業佔比已從2025年的36.7%下降到24.9%，進入生產部署階段的企業則從56%升至64.4%。

本次調研覆蓋中國內地及中國香港地區多個行業的205位企業高管，受訪者以企業戰略決策層為主。報告指出，兩地企業在AI應用規模的擴大尚未同步轉化為投資回報(ROI)，48.5%受訪企業反饋AI項目實際投資回報低於預期，企業預期回報率集中在10%至25%區間，實際達成的回報更多落在10%以下。另有44.4%企業無法明確核算AI項目的實際投資回報率，這表明隨著AI應用範圍持續擴大，企業的價值量化能力與評估框架並未同步完善。

德勤中國諮詢業務全國主管合夥人華思遠表示，兩地企業AI採用率和生產部署程度不斷提升，但AI工具的普及並不代表企業已經完成AI轉型。許多企業雖已引入AI，卻仍沿用原有的業務流程和營運模式，因此AI的作用往往停留在提效層面。下一階段，企業競爭的重點將從技術採

用轉向價值兌現。未來真正拉開企業差距的因素在於能否讓AI進入核心業務流程，推動應用從工具疊加走向工作流重塑，並持續形成可衡量、可驗證的經營成果。

德勤中國：AI轉型聚焦三方向

德勤中國於報告認為，工作流、治理與價值衡量將成轉型重點。報告預計至2026年底，企業下一階段AI轉型將進一步聚焦以下三方面：其一是企業間AI的差距將更多體現在是否完成工作流重塑，依然沿用舊式流程來運行AI的企業，很可能會面臨更加不利的情況。行業引領者很可能是那些已在至少一個核心職能中從試點階段邁向規模化重構的企業，並在決策歸屬或產出質量方面取得較明顯的提升。

其二是AI治理能力將成為企業擴大自主應用和建立市場信任的關鍵，擁有完整評估體系的組織，將比仍依賴人工審批機制的組織更快速地推進AI自主化，治理框架將成為競爭優勢信號。其三是AI價值衡量將從成本核算走向董事會層面的戰略能力，僅通過成本節約來衡量AI投資回報率的企業，將越來越難以證明加大AI投入的合理性。

陳茂波訪中金商推人民幣國際化

特區政府日前公布第一個五年規劃和新一份施政報告，特區政府官員近日四出宣傳介紹，財政司司長陳茂波前日就到訪北京，並於昨日繼續行程到訪中金公司與董事長陳亮會面，期望中金公司積極參與本港資本市場高質量發展，共同推動人民幣國際化。

陳茂波聽取了中金公司業務及發展情況的介紹，並與陳亮及其團隊就證券及固定收益市場的監管與發展、推動人民幣國際化、完善金融基建及深化互聯互通等議題深入交換意見。

陳茂波指，建設金融強國需要強大的國際金融中心和金融機構作為支撐。特區政府最近公布的第一個五年規劃及新一份施政報告，着力鞏固和提升香港作為國際金融中心的角色和地位，支持優質企業善用香港平台做大做强，更好服務實體經濟，並促進創科產業發展。

他期望中金公司繼續與香港金融監管機構保持緊密溝通，積極參與本港資本市場高質量發展，並拓展國際業務，特別是進一步連接「一帶一路」沿線國家的市場，充分發揮香港背靠祖國、聯通世界的獨特優勢，共同為金融強國建設作出更大貢獻。

結束訪京行程昨晚返抵香港

陳茂波前日拜會財政部部長藍佛安，匯報了亞太區經濟合作組織財政部長會的安排，並就經濟及金融發展交換意見。他之後又拜會人行行長潘功勝及金監總局局長丁向群，介紹香港首個五年規劃和施政報告。陳茂波結束訪京行程後，昨晚返抵香港。