

荃青選擇多 放盤速成交



二手樓市成交穩步上升，當中荃青區成交暢旺。地產代理表示，區內屋苑選擇甚多，近期獲上車客追捧。

中原地产荃灣區副區域營業董事余俊文表示，分行早前促成荃灣麗城花園2期8座中層E室交易，單位實用面積668平方呎，三房套間隔，業主開價688萬元，放盤不足一個月，獲上車客以675萬元承接，減價13萬元，實用呎價10,104元。原業主持貨21年，賬面獲利457萬元，升值2.1倍。

美聯物業愉景新城分行高級分區營業經理鍾家豪表示，該行最新促成荃灣中心12座中層D室交易，單位實用面積324平方呎，一房間隔。買家為上車客，見單位企理，睇樓後考慮一晚即與業主議價，最終成功以355.2萬元承接，實用呎價10,963元。原業主是次轉手賬面賺249萬元，升值2.34倍。

優質鐵路盤獲上車客承接。美聯物業荃灣爵悅庭分行助理聯席董事姚偉明表示，該行最新促成荃灣廣場2座高層A室交易，單位實用



■麗城花園三房戶放盤不足一個月，獲上車客以675萬元承接。資料圖片

面積433平方呎，兩房間隔。單位原本叫價680萬元，買家已睇樓半年，鍾情屋苑鄰近西鐵站，睇樓後經議價以661.8萬元成交，實用呎價15,284元。原業主現賬面獲利43.8萬元，升值7.1%。

盈翠半島三房升值近2倍

利嘉閣地產董事許喜龍表示，最新促成荃灣綠楊新邨R座低層8室交易，單位實用面積475平方呎，兩房間隔。新買家為首置客，已持續睇樓長達1年。隨着本港銀行未有跟隨美國加息，買家決定加快入市步伐，早前參觀單位後，認為雖然屬低層戶，但景觀依然理想，符合其首置自住需求，隨即拍板以540萬元購入上址，實用呎價11,368元，較市價低8%。

中原地產青衣城第三分行A組副分區營業經理曾偉旗表示，中原新近促成青衣盈翠半島12座高層F室樓王交易，單位實用面積788平方呎，三房套間隔，享煙花海景，吸引同區換樓客以1,505萬元承接，實用呎價19,098元，創同類單位約兩年半新高價。原業主賬面獲利996.9萬元，單位期內升值近2倍。

美聯物業青衣城分行聯席區域經理劉俊雄表示，該行最新促成青衣青怡花園1座低層G室交易，單位實用面積574平方呎，三房間隔。單位原本叫價660萬元，買家見單位較寧靜，睇樓約2星期，決定議價37萬元後以623萬元承接，實用呎價11,389元。原業主賬面大幅獲利413.2萬元，升值約2倍。

前無去路不如奮鬥進步



樓市刺針

汪敦敏
祥益地產總裁

筆者以前用過「前無去路後有追兵」這個標題，這次再用，筆者想說這不是結論！而是指年輕人面對的處境，至於是禍，還是福？要視乎你有否面對和如何面對！這正是對年輕人的忠告！現實是「曾被認為是金融中心遺址的香港」需要前進，更加正確地說是需要生存！我們必須轉型！必須要有新計劃！因此必須引入大量人才，但本港住宅空置率只有4%左右，即是說，結構上我們要面對租金上升軌道！這本來就是大都會的宿命！在租金上升下，樓價可以停止上升嗎？

當然在其他風險下，樓價也有下調的機會！真理是什麼投資都有風險，但基於機會成本（Opportunity Cost），即筆者常說的「買有風險！不買也有風險！」（任何決定都要付出代價），如果你是「想買樓而正在交租的人士」，不買樓的風險是：若樓價上升，樓價升幅就是你的機會成本！隨着時間過去，樓價升幅累積加大，可能就會令你失去了上車機會！同時，在這段蹉跎的時間你要付出一筆沉重的租金代價！有關風險可能比入市風險大很多倍！超乎你所想像！

利益會不平衡地分配

未來我們面對的是經濟增長，但在經濟增長下會出現不景氣，一些行業、商舖也面臨被取代和淘汰！這是科技和新常態改變下的顛覆年代！因此利益會不平衡地分配！這是我們未遇過的考驗！因為整體經濟回復中，卻出現不少不景氣的板塊，是比貧富懸殊更難處理的不對稱社會利益分配！在香港金融中心地位不斷報捷的同時，筆者寧願早些面對另一邊悲哀的一面！

筆者認為大家應該珍惜眼前！早日提升鬥志！及早進入奮鬥的狀態！不要浪費時間，自怨自艾、談論感受，做一些無意義的事情！當然，以上只是筆者的看法，如何決定都是你付出的機會成本。

華為Mate 90新機線下開售

國慶長假消費旺季到來，華為昨召開新品發布會推出多款重磅產品，全新Mate 90系列手機全系搭載基於韜定律打造的麒麟芯片，同步線下開售。

基於韜定律打造的芯片是此次發布的亮點。據發布會數據，Mate 90標準版搭載麒麟9030，對比上代Mate 80搭載的麒麟9020，CPU提升13%、GPU提升54%、NPU提升13%，整體性能提升27%。更高配機型的芯片更強大。Mate 90 Pro首發麒麟9035，對比上代Mate 80 Pro搭載的麒麟9030，CPU提升11%、GPU提升10%、NPU提升51%。Mate 90 Pro Max則搭載麒麟9050 Pro，晶體管密度達每平方毫米2.38億個，較上代提升28%。

芯片之外，軟件生態亦有進展。Mate 90系列出廠搭載HarmonyOS 7。華為常務董事、產品投資評審委員會主任、終端BG董事長余承東在發布會上介紹，鴻蒙生態可獲取的應用和服務超過45萬個，鴻蒙遊戲達3.5萬款，搭載鴻蒙單框架的終端設備數已突破9,000萬台。

余承東表示，Mate 90系列是中國



■華為Mate 90手機加裝睿影Z10相機模塊。

半導體行業的時代答卷，也是中國操作系統產業的創新答卷。價格方面，華為Mate 90售價5,999元起（人民幣，下同），華為Mate 90 Pro售價6,999元起，華為Mate 90 Pro Max售價9,499元起，華為Mate 90 Pro Max典藏版售價10,999元起，華為Mate 90 RS非凡大師售價12,999元起。

在深圳華強北華為門店，現場體驗的市民張先生直言真機質感遠超預期，看中「韜芯片」性能打算入手一台。他表示，基礎版型號補後5,499元起，同檔比iPhone便宜3,000元。

內地新能源車企上月交車量齊升

內地多家新能源車企陸續公布今年9月交付數據。隨着傳統「金九」車市旺季到來，頭部效應日益顯著，新品上市與產能加速釋放成為推動交車量增長的核心引擎。

零跑單月交車輛品牌新高

零跑汽車（9863）9月全球交車量達10.56萬輛，按年增長59%，實現連續三個月單月交車突破10萬輛，再創品牌歷史新高，穩居新勢力銷冠。其海外拓展成效顯著，今年首9個月海外累計出口已突破15萬輛。截至9月底，零跑全球累計交車量已突破180萬輛。

小米集團（1810）公布，9月小米汽車交付量超過4萬輛，創下品牌單月交付新紀錄。主要增長動能來自9月正式上市並啟動交付的全新增程式SUV「小米澎湃」系列，首月交付即突破1萬輛，成為拉動整體交付量的關鍵增量。

蔚來（9866）公布，9月交付新車37,408輛，按年增長7.7%。其中，蔚來品牌交付新車21,318輛，按年增長55.3%；樂道品牌交付新車8,763輛；瑩

火蟲（firefly）品牌交付新車7,327輛，按年增長26.9%。今年前三季度，蔚來共交付新車30.03萬輛，按年增長49.2%，三品牌前三季度銷量均創歷史新高。

理想汽車（2015）公布，9月交付新車31,817輛，其中新一代理想L6單月交付破萬。小鵬集團（9868）9月共交付新車41,256輛，環比增長5%，與去年同期基本持平；第三季度累計交付118,390輛，環比增長15%。



■多家新能源車企迎來「金九」車市旺季。