

# 太古城割價止賺 持貨32年獲利958萬

## 叫價較3年前低26% 1238萬成交



▲康怡有2房單位以580萬元易手，業主持貨35年賺7.3倍。

二手市場最新成交個案				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
鯽魚涌康怡花園 P座低層14室	466	580	12446	同類單位成交價回落至2016年水平
鯽魚涌太古城 富天閣中層C室	717	1238	17266	業主持貨逾30年，賬面賺958萬元
鯽魚涌太古城 寶安閣低層G室	583	800	13722	業主持貨逾9年，賬面賺55萬元
沙田第一城 17座中層B室	451	520	11530	同類單位3年新低
大圍名城盛世 3座高層SA室	688	1060	15407	業主持貨8年，賬面賺逾240萬元
荃灣名逸居 1座高層E室	526	670	12738	回落至2021年中水平
將軍澳天晉III A期2A座中層C室	541	838	15490	業主持貨近5年，賬面蝕72萬元
沙田第一城40座 低層C室	304	388	12763	業主持貨逾2年，賬面蝕132萬元

大公報記者整理



▲太古城有3房戶放售3年，最終劈價26%成功沽出。

發展商不斷加入劈價賣樓行列，二手市場持續受壓，部分持貨久遠的二手業主，也情願盡快鎖定利潤離場。其中鯽魚涌康怡花園1個低層兩房單位，剛以580萬元成交，業主持貨35年，賬面賺逾510萬元。另同區太古城海天閣富天閣1個中層3房單位，業主持貨32年，賬面更賺958萬元。

大公報記者 林志光

本港樓價連跌兩年，現時已回落至2017年水平，不少近數年入市的一手及二手業主，現時均面對要蝕讓離場的慘況；而業界對後市仍未展樂觀預期，以及發展商減價賣新盤搶奪下，二手業主也要「局跟」與之競爭。

### 康怡2房半年貶值兩成

美聯物業區域經理吳肇基表示，太古城富天閣中層C室3房單位，實用面積約為717方呎，業主早於2020年底開始放售，當時叫價1680萬元，至最近叫價已下調至1350萬元，日前在與買家議價後，終落實以1238萬元沽貨，較最初叫價低26%，呎價17266元。業主於1991年底僅以280萬元購入單位，現賬面獲利約958萬元，賺幅逾3.4倍。另同屋苑安盛台寶安閣低層G室，實用面積583方呎，業主於今年4月以1080萬元放盤，經多番降價後，日前以800萬元易手，呎價約13722元，業主持貨逾9年半，現賬面只賺約55萬元，若扣除其他成本，料只獲利10多萬元。

中原地產副區域營業董事袁廣達透露，鯽魚

涌康怡花園P座低層14室2房單位，實用面積466方呎，剛以580萬元成交，呎價12446元，售價重返2016年水平。業主於1988年僅以69.5萬元購入，持貨35年，賬面賺約510.5萬元，賺幅逾7.3倍。該屋苑今年初同座同室一個低層單位，成交價也達735萬元，即相隔半年多，今次單位跌價21%。

### 名逸居2房670萬沽 14年賺1.4倍

另中原高級資深區域營業經理余俊文表示，荃灣名逸居1座高層E室2房單位，實用面積526方呎，業主2個月前才以800萬元放盤，現急降價130萬元，以670萬元成交。業主於2009年斥278萬元購入單位，持貨逾14年，現賬面賺約392萬元，賺幅逾1.4倍。

中原代理黃一鋒表示，大圍名城3期盛世3座高層SA室3房單位，業主睇淡後市下，於月初叫價1158萬元放盤，剛以1060萬元沽貨。據了解，業主於2015年斥約817萬元購入單位，現持貨逾8年，現賬面獲利約243萬元，賺幅近30%。

## 本月二手成交1699宗 環比增兩成

【大公報訊】本月（截至上周四止）二手住宅買賣註冊登記按月上漲約21%，但當中十大屋苑依然下跌。

香港置業研究部統計土地註冊處資料顯示，十大屋苑本月暫錄114宗買賣註冊登記，較上月同期減少11宗，其中鯽魚涌康怡花園及紅磡黃埔花園分別減少5宗及6宗，僅錄4宗

及5宗；荔枝角美孚新邨及沙田第一城更各減6宗及11宗，暫各錄11宗及12宗登記。至於錄得上升的屋苑中，觀塘麗港城及將軍澳新都會的按月升幅較顯著，各達1.75倍及1倍，分別錄11宗及8宗登記。至於整體二手住宅，本月的註冊登記暫錄1699宗，較上月同期的1407宗，增約20.8%。

## 今年車位交投料17年低 僅港島有增長

【大公報訊】今年車位成交量似乎有所遜色。據美聯物業研究部統計土地註冊處資料顯示，截至上周四（21日）止，今年車位註冊登記量僅5120宗，估計全年也只有約5200宗，應是2006年後的17年新低，較去年全年的6738宗，料相差約23%，較前年的10327宗，更大跌約50%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以3區劃分，港島區純車位宗數不跌反升，年內暫錄1451宗，已較去年全年的1360宗，高約6.7%，應是今年鯽魚涌太古城及黃竹坑港島南岸等屋苑

均錄拆售車位個案，帶動港島區宗數上升。九龍區（包括將軍澳及西貢）方面，年內暫錄1623宗，較去年全年跌約35.2%；新界區則暫錄2046宗，較去年亦少約28.8%。

若以金額劃分，各類金額個案均按年下跌，其中逾200萬至300萬元個案按年大跌約33.5%，暫錄1099宗；100萬元或以下個案錄1200宗，按年亦跌約29.6%；註冊量最多的逾100萬至200萬元個案，錄2460宗，按年亦跌約16.9%；逾300萬元個案錄361宗，按年亦少約13.8%。

## 零跑上季毛利轉正 提前達標

【前景看俏】零跑汽車成立八周年，創始人兼董事長朱江明以「心之所向 無往不前」為題發表公開信指，今年三季度提前達到毛利轉正的目標，並擁有了「自我造血」的能力。他透露，首款全球化戰略車型C10即將上市，而C16也將在明年中推出，下半年還將有更多新產品亮相。

朱江明指出，8年前，零跑毅然踏入智能電動汽車領域，被人們稱作造車新勢力。彼時整個行業都處於「萌芽」階段，充滿了未知和挑戰，「我們堅持選擇了一條別人無法輕易複製的全域自研之路，努力把新能源汽車的核心技術掌握在自己手中，如今，全域自研，已經成為零跑一張響噹噹的名片」。



▶零跑汽車創始人兼董事長朱江明與公司首款車型C10。

2023年，零跑發布「四葉草」中央集成式電子電氣架構，實現了行業首個座艙域、智駕域、動力域、車身域「四域合一」。在朱江明看來，這為真正實現軟件定義汽車打下堅實的基礎，讓零跑進入了「LEAP3.0技術時代」。

### 本月交付量料超2萬 創新高

朱江明還分享道，在產品定價極具競爭力的情況下，今年三季度提前達成毛利轉正的目標，使公司擁有了「自我造血」的能力。年內，公司銷量穩步增長，交付量持續創新高，他還透露，本月交付量有望實現2萬台以上。

「我們從第一個10萬台（交付量）花了3年，第二個10萬台用時縮短至一年，第三個10萬台只花了不到半年。」朱江明說，這充分體現零跑發展的加速度。

朱江明談及，未來還將面臨更多挑戰，包括更激烈的市場競爭、更「卷」的行業生態，只有時刻保持敏銳的市場洞察能力、深入了解用戶需求、不斷優化產品和服務，以及持續的降本增效、技術創新等，才能不斷提升公司的經營質量和市場競爭力，跑贏汽車這場超級馬拉松，把零跑打造成世界級智能電動車企。

## 蔚來ET9開始收單 後年初交付

【加速發展】2023 蔚來日（NIO Day 2023）日前在西安舉行，智能電動行政旗艦蔚來ET9正式亮相。蔚來指出，ET9即日起開啟預訂，將於2025年一季度開啟交付。

蔚來創始人、董事長、CEO李斌表示，行業的競爭將於2025年進入決賽圈，而目前公司的發展快於行業發展增速，更預測2035年中國品牌在全球前十大汽車集團中，將佔5席。

李斌談及，目前手機公司也在造車，「你追我趕的良性競爭讓中國汽車產業愈來愈好。」

據介紹，ET9匯聚最新技術研發成果，是一款專為高端商務用戶打造的「最得體、最舒適、最安全」的智能電動行政旗艦。車長5.325米、寬2.016米、高1.62米、軸距3.25米。李斌稱，ET9作為中國品牌原創打造的智能電動行政旗艦，全面展現了蔚來的研發實力和成果，將行政旗艦轎車帶入智能電動時代。

在本屆NIO Day，蔚來還發布第四代換電站與640kW全液冷超快充樁。2024年，蔚來預計將新增1000座換電站，新增20000根充電樁，進一步提升用戶加電體驗。

## AI助偵測 及早發現地盤安全隱患



### 學者專訪

科技發展下，人工智能（AI）越發強大。香港大學運動人工智能實驗室總監霍偉棟表示，人工智能異常狀況偵測技術應用廣泛，即便是傳統人員密集型的建築工地，AI也能結合攝像鏡頭，偵測工地上可能發生的危險情況，包括工人遭遇意外，以及工地火災預警等。不過，技術發展仍要重視準確性，且港人注重私隱，許多場景未必能尋求AI幫手。

談及AI在減少工地意外風險中扮演的角色，霍偉棟表示，最基本的應用是分辨工人有否佩戴頭盔、有否出現在危險地區等；而通過視像鏡頭觀察，如果有人摔倒在工地上，AI能及時發現並匯報給操作員；工地田螺車出出入入，有一定交通安全隱患，AI也能根據這些問題作出預防。

此外，AI還可協助及時察覺工地中的火警隱患。霍偉棟指出，工地每日都有不同環境，通過熱像鏡頭，AI可第一時間就星星之火作出預警。

▶霍偉棟相信，香港的創新科技前景廣闊。



港大圖片



他解釋道，普通鏡頭難以分辨火苗，但AI熱像鏡頭就可以清晰看見，「甚至可觀測到有工人在抽煙」，因此該應用可有助偵測工地的早期火警。

不僅是建築工地，物業管理同樣能用到AI。霍偉棟分析道：「其實地產界有兩個階段，一個是建築業起樓，另一個是建好樓、賣給業主，然後進入物業管理環節，AI同樣有所幫助。」

### 增加應用場景 提升精準度

物業界有哪些AI應用場景？霍偉棟提到，目前本港許多寫字樓都有門禁把關，AI可以快速分辨出訪客是否得到授權，例如發現有人尾隨一個人入內而沒有刷卡；在商場，AI則可以幫助管理員巡查，並注意有沒有出現可疑的人士。

除上述應用外，霍偉棟指出，AI還可提醒保護兒童院舍的管理員有兒童摔倒的情況；巴士公司也可以透過鏡頭，利用AI分辨是否有行人通過，從而避免司機視野盲區的潛在安全風險。

不過，科研並非一項簡單的工作，霍偉棟稱：「首個難點便是和全世界的研究者比賽，有時儘管開發的模型可以使用，但在精準度上仍要做到更好。」此外，本港市民非常重視私隱，如果在游泳池這種大眾同意的場景，AI把泳姿記錄下來給教練提意見，這個沒問題；但在道路上，部分行人不希望被其他人看到容貌，這就讓AI鏡頭使用進度偏慢。

### 霍偉棟：灣區需求大 港創科前景闊

霍偉棟領導的團隊研發的「人工智能異常狀況偵測技術」，在今年的日內瓦國際發明展上獲得「CAI Award 發明創新獎（中國代表團）」和「Prize of the Delegation of Malaysia」兩項特別大獎和一項金獎。他指出，香港有許多全球知名的大學，科研基礎完善，亦不缺乏國際認同。

談及香港在創科方面的進展，霍偉棟相信，香港的發明在全世界都有一席之地，在創科技方面做得很好，再加上大灣區的龐大需求和生產技術，料雙方合作前景廣闊。 大公報記者蔣去情