

氣勢如虹

本港樓市在銀行減息及中央推出一系列提振經濟「組合拳」政策後，市況明顯轉旺。新鴻基地產(00016)旗下啟德天璽·天，承接上周六首輪沽清204伙的氣勢，昨日次輪銷售238伙又告搶清，兩輪公開發售連招標共售出463伙，料套現逾40億元。

天璽·天熱賣造就下，主要新盤昨日共錄近300宗成交，帶挈本月首12日一手共賣逾1200伙，遠超上月全月逾720宗的66%，代理料全月可達2500宗，創今年3月後的7個月新高。

大公報記者 梁穎賢

天璽·天昨日進行次輪銷售，共收認購登記逾3.05萬張，平均128人爭一伙，票數比首輪多出逾1400票。發展商繼續沿用首輪開賣方式，分A及B兩組揀樓，A組再細分A1及A2組，A1組須買6至8伙，A2組須買3至5伙。今次A組兩個時段到場人數雖不及首輪，但綜合市場消息，A組共有約20組大手客瓜分78個單位，最大手一組動用近5600萬元掃入8伙。

大手客5600萬掃八伙

輪到主力的B組買家報到，下午2時開始登記，大批準買家均提早到場排隊，墟口情況未如上周般排出停車場，惟人潮圍繞售樓處外各層打蛇餅，依然熱鬧。

扣除A組已售的78伙，B組有160伙可供發售。據市場消息指，尚餘單位於B組全數於晚上9時許被吸納，全日經歷12小時揀樓程序下沽清238伙。總括首輪售罄的204伙及透過招標售出的21伙，全盤累售463伙，佔單位總數906伙的51%，料套現逾40億元。

其他新盤方面，昨日共有14個新盤涉463伙應市，多個樓盤均錄得成交。市場消息指，何文田朗賢峯、啟德柏蔚森及洪水橋滙都等均開單，計及其他貨尾，主要新盤市場昨日錄得近300宗成交，帶動本月首12日錄得逾1200宗，已超越上月全月逾720宗水平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，該行天璽·天A1組大手時段錄得兩組客人分別購入7伙及8伙，其中買入8伙的一組客斥資近5600萬元掃貨。他指出，近日有利樓市消息湧現，上周末一手成交近470宗，已創6個月新高。本月首11天一手成交已超越上月全月。至於本港周三公布的施政報告，市場憧憬將有振興經濟及樓市措施，料可為樓市帶來新一輪助力，預計10月份全月一手成交可達2500宗，創3月份後的7個月新高。

回報料4厘 投資者佔四成

美聯住宅部行政總裁布少明表示，天璽·天上周首輪開售便即日沽清，反應熱烈，市場更不乏向隅客，相信次輪銷售將延續旺勢。預計項目落成後呎租可達70元水平，租金回報率逾4厘，加上項目質素及投資潛力優厚，故投資客佔約四成。項目亦受內地客追捧，佔該行客源約四成。

布少明又稱，近期市場憧憬施政報告有利好樓市措施出台，加上中央出招提振經濟，以及本港減息效力漸現，預計樓市表現穩中向好，10月份一手交投有望錄得2500宗，創近7個月新高，二手交投料全月錄3400宗水平，升幅約15%。

天璽·天次輪又沽清 累售463伙套現40億 全港一手成交本月料2500宗 逾半年最旺



天璽·天昨日次輪銷售，B組買家大排長龍，等候揀樓。

Table with 3 columns: 新盤, 售出單位(伙), 發展商. Lists various property developments and their sales figures.

Blue Coast加推108伙 較首批提價2%

市況熾熱

新盤交投氣氛熾熱，發展商加推定價信心增強。長實(01113)黃竹坑站Blue Coast II過去兩日參觀及入票反應理想，發展商加推2號價單共108伙，折實平均呎價21876元，較首批輕微加價1%至2%。

長實營業部首席經理郭子威表示，Blue Coast II剛過去的周五首日開放示範單位，共錄8000人次參觀，登記情況踴躍，遂加推新一批單位回應需求，因應部分單位景觀及座向較優質，今批單位輕微提價1%至2%，反映樓價見底回升信號強烈。

預告再添食 最快周末推售

郭子威強調，Blue Coast II暫時未有具體登記數字，按照參觀人數反應估計，兩張價單共推出236伙實在不足

以應付需求，故首輪開賣前會再加推單位，價錢具調升空間，最快周末開售。

長實營業部助理首席經理楊桂玲補充說，新價單分第5座，兩房及三房戶各佔一半，折實926.3萬至1933.9萬元，折實呎價

19099至24762元。項目暫已推出兩張價單共236伙，市值34.7億元。另外，公司正考慮為第1期向隅客設立獨立組別，提供優先揀樓安排。

市傳該盤累收逾3000票，相對兩張單位共236伙，超額認購11.7倍。

其他新盤進展方面，恒基地產(00012)牽頭發展的啟德天璽，昨日於現樓舉行貴賓活動，連同各發展商代表及貴賓，合共約800人出席。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目現樓單位周末起開放給公眾參觀，預計10月下旬以招標形式推售三房及四房單位。



郭子威(舉牌後右方)表示，Blue Coast II首輪開賣前會再加推單位。舉牌後左方為楊桂玲。

提振政策續來 善恆看好騰訊港交所

【大公報訊】記者李永青報導：近期內地推出一系列政策「組合拳」後，對A股及港股均有一定提振作用。善恆資本管理執行董事周嘉恆預估，內地利好政策將陸續有來，但因應港股已累積一定升幅，現時應致力尋找能為股東創造長期價值的股份，它們大多數在行業內具備絕對的壟斷性，或是品牌的護城河，例如騰訊控股(00700)、農

夫山泉(09633)、港交所(00388)、周大福(01929)等。在「生產力提升」的投資主題中，黑芝麻智能(02533)作為一家內地急速冒起的自動駕駛芯片初創企業，無論是在資本市場的後續發展，或商業化的進程，均受市場期許。

談及內地「組合拳」的效用，周嘉恆向《大公報》表示，預料資金將會被引導流向優質企業，只要是穩定盈利、現金流強及奉行漸進和高派息政策的優質企業，資金將會被引導作「槓桿投資」。以回購再貸款為例子，只要企業對自身基本有信心，企業是非常樂意向銀行借貸來回購自己公司股票。在「有數得計」情況下，這是理性的商業決定。內地企業在外資「長錢」還未垂青前，內地的公營和私營資金便已先行「落子」部署，這對估值修復有重大意義。

另一方面，內房的問題是存貨積壓市場，導致樓價受壓。內房的境外債剛剛經歷完一波撥備，如樓價再跌，將會傷害內地銀

行的「筋骨」。周嘉恆相信，內地政府將會以最快速度清庫存，恢復樓市信心，盡力避免系統性風險。內地房地產商未來現金流難以掌握，故該公司選擇迴避，但擁有穩定長期租金收入的房託(REITs)，則具有確定性較高的投資價值。

新能源車板塊後市看俏

至於投資策略，周嘉恆認為，目前不乏市值較低的行業領導者，認為資金將會重新認識和評價一些長年被低估的中小市值行業龍頭。

他相信，「生產力的提升」是驅動國家發展、驅動產業升級和驅動長期投資回報的基石因素，而科技進步則是提升社會和企業生產力的重要一環，最終為股東創造價值，而新能源汽車作為人工智能普及化的先鋒，可以被看高一線，高科技、芯片也是值得投資者長期跟進的行業，故關注一些正在申請上市的公司，如曹操出行、摩爾線程等。

穗參展商：港具國際化優勢 助拓海外

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報導：第九屆「一帶一路」高峰論壇上月在香港舉行，吸引來自70多個國家和地區的約6000名參與者，為企業開闢了廣闊的國際商機。首次參展的廣州EMAN集團創辦人李宇鋒表示，在香港這個國際都市參展，接觸的是來自海外的高級別企業家，這在內地展會比較少見。

李宇鋒指出，EMAN集團是一家從事跨境電商的企業，專注於為中國香港、美國等20多個國家和地區的珠寶商提供定製生產服務。此次參展不僅讓公司拓展了人脈，也為未來的業務合作奠定基礎。

他認為，香港展會的客戶資源和對接維度相比內地展會要高得多。「我們在香港停留了四天，三名員工參展，其間交換了不少聯絡方式。這裏的參觀者多是金融、律師等行業的高管和來自海外的大型企業代表。」香港作為國際化都市，能夠為企業帶來更多高級別的客戶資源，這與其公司的全球業務布局高度契合。

人才豐富 英語能力強

李宇鋒表示，香港的特殊優勢與跨境電商行業高度匹配，尤其體現在直播和銷售領域。「香港對於海外業務有天然的優勢。這裏人才資源豐富，尤其是懂英文的本地人，可以成為企業直播銷售中的關鍵力量。」相比海外聘請外籍主播動輒2萬、3萬元人民幣的高昂成本，香港的雙語人才在跨境電商領域展現獨特的競爭力，幫助內地企業有效降低成本，並提升市場覆蓋率。

雖然此次展會收穫頗豐，但李宇鋒也提出一些改進建議。他希望未來的展會能夠提前提供參展商名單，方便做更有針對性的準備。「如果我們能提前知道參展的公司是供應鏈或貿易商，就可以精準地規劃展出內容和洽談策略。」另外，內地展會結束後，一般會保留供應商和採購商的交流群組，方便雙方繼續對接業務。他建議，香港展會結束後也可以建立線上交流平臺，讓參展商與潛在客戶保持聯繫，進一步促成合作機會。

對於下一屆的會議，李宇鋒表示很有意願繼續參加展會。「香港不僅是國際商業的橋樑，也是我們拓展全球業務的重要平台。未來的展會，我們將繼續物色合適的合作夥伴，尤其是本地的人力資源和行業人才。」



廣州EMAN集團上月在香港參加第九屆「一帶一路」高峰論壇。受訪者供圖



周嘉恆表示，內地推出一系列政策「組合拳」後，對A股及港股均有一定提振作用。

人工智能學者奪諾獎 刺激AI產業化

【大公報訊】記者李永青報導：過往十一期間，內地媒體就會開始為諾貝爾獎預熱了，今年估計大家都忙於炒股賺錢，對於獎項的關注度小了很多。不過，本屆諾貝爾獎連續爆出冷門，物理學獎與化學獎均頒給了人工智能(AI)從業者，在學界引發了不小爭議。

今年諾貝爾化學獎一半授予戴維·貝克(David Baker)，「以表彰在計算蛋白質設計方面的貢獻」；另一半則共同授予德米斯·哈薩比斯(Demis Hassabis)和約翰·江珀(John M. Jumper)，「以表彰他們在蛋白質結構預測方面的成就」。

其中，哈薩比斯和江珀均來自谷歌旗下大名鼎鼎的DeepMind團隊，二人聯合研發的AlphaFold工具，可以高精度地預測蛋白質和其他生物分子的結構和相互作用。本項諾貝爾獎的頒發，在很大程度上肯定了AI技術對於科學研究的促進，預計會極大刺激全球「AI+」產業化的落地。

相較而言，今年諾貝爾物理學獎的爭議更加大。被授予獎項的是美國普林斯頓大學教授約翰·霍普菲爾德(John Hopfield)與加拿大多倫多大學教授傑弗里·欣頓(Geoffrey Hinton)，以表彰他們「基於人工神經網絡實現機器學習的基礎性發現和發明」。

在傳統觀念中，人工智能屬於數字科學領域，與物理學涇渭分明，頒發予AI學者實屬跨界。諾貝爾獎委員會對此解釋稱，人工神經網絡本身就是用物理學工具訓練出來的。言下之意，不論機器學習、抑或生成式AI，也都是物理學原理指導下的分支應用。譬如，欣頓創建出的新型人工神經網絡模型——玻爾茲曼機，使用的就是統計物理學的工具，用來學習和識別數據的模式。

即便如此，當欣頓得知自己獲得物理學獎後，本人也頗為吃驚。「我覺得自己是一個不知道在哪個研究領域的人，但想弄清楚大腦工作原理，然後在研究中協助發明了一

項效果驚人的技術。」這可能也揭示出了未來諾貝爾獎的趨勢：打破學科之間的認知藩籬，更加看重跨界研究的學術成果。

單就知名度來說，欣頓在全球學術界的知名度最高，在2019年，他與約舒亞·本吉奧(Yoshua Bengio)、楊立昆(Yann LeCun)共同獲得「計算機界的諾獎」——圖靈獎，以表彰他們在深度學習方面的研究。自此，三人被外界稱之為「人工智能三巨頭」。

在2012年，欣頓與學生共同創立的DNNresearch公司接受收購要約，引發百度、谷歌、微軟、Deepmind等四家公司競拍，並由百度與谷歌一路競價至4400萬美元。最終欣頓婉拒了百度邀請，因他受嚴重的腰間盤問題困擾多年，在多倫多大學一直都是用站立方式辦公，亦無法承受遠距離的飛行行程，並不適合去中國出差。欣頓與中國的這段前緣，殊為可惜。