



本月料9新盤出擊搶客 供應2822伙

樓市迎小陽春 新界西北區成焦點

一手熱鬧

發展商積極散貨，1月一手市場錄逾760宗成交創4年同期新高，本月將承接旺勢迎來小陽春。

月內料有9個新盤蓄勢待發，涉2822伙，新界西北區有3個新盤撞期搶灘，有機會爆發蛇年第一場「大戰」，涉及1884個單位，已佔月內的67%。市場人士估計，本月新盤海量殺入，有力推動全月成交衝上1500宗，創4個月新高。

大公報記者 梁穎賢

新界西北區成為本月新盤焦點戰場，區內有3個新盤隨時候命。計有新鴻基地產(00016)天水圍YOHO WEST PARKSIDE，發展商早前預告樓盤售樓紙可望於月內到手，隨即推出市場發售，售價將參考第1期的YOHO WEST。

朗天峰與雲向樓書已上架

嘉里建設(00683)向萊蒙國際(03688)購入的元朗十八鄉朗天峰，樓書已於上月上架，項目建有兩座大樓，提供594個單位，規模與YOHO WEST PARKSIDE相若。單位戶型涵蓋一房至三房，另有平台或頂層特色戶，實用面積245至851方呎。標準兩房單位有310伙最多，實用面積365至446方呎，一房及三房單位分別有226伙及21伙。項目預計關鍵日期為2025年12月31日。

至於永泰地產(00369)的北區粉錦公路雲向，樓書早於去年10月上架，發展商亦一度進行命名爭取短期內推售，惟樓書曝光後一直按兵不動，未有後續跟進。不排除發展商於農曆新年後重拾推盤節奏。市區盤供應源源不絕。恒基地產(00012)旗下長沙灣Belgravia Place第2期、長實(01113)啟德Victoria Blossom第1期以及宏安地產(01243)鴨洲洲Coasto，均有機會於月內參戰。

月內亦不乏豪宅級項目。華懋旗下西貢白沙灣WHITESAND COVE趕緊於新春後出擊，項目共6座洋房及5座低座住宅大樓，提供40伙。其中34伙分層戶實用面積833至1772方呎，三房至五房間隔，以及少量複式戶。洋房實用面積由2195至3162方呎。

一手成交料1500宗 4個月最旺

美聯集團行政總裁(住宅)馬泰陽表示，市場預期美國今年將進一步減息，樓市小陽春必至。今年多個新盤先後部署推出，1月首27日一手成交量約734宗，不僅較去年12月684宗為多，比起去年同期420宗更大幅高出75%，並創自2021年後的4年同期新高。他相信，待農曆新年過後，購買力料再次釋放，一手市場會承接1月強勢，並爆發小陽春，估計2月份一手成交量有望進一步攀升至1500宗，屆時將創4個月新高。



▲北區粉錦公路雲向樓書於去年10月尾已上架。

2月有機會推售新盤

新盤	單位量	發展商
北區粉錦公路雲向	765伙	永泰地產
元朗朗天峰	594伙	嘉里建設
天水圍YOHO WEST PARSIDE	525伙	新鴻基地產
啟德Victoria Blossom第1期	307伙	長實
長沙灣Belgravia Place第2期	248伙	恒基地產
旺角UPPER PRINCE	139伙	樂風集團
西營盤半山名匯	111伙	九龍建業
鴨洲洲Coasto	93伙	宏安地產
西貢白沙灣WHITESAND COVE	40伙	華懋
總數	2822伙	



▲西貢白沙灣WHITESAND COVE由6座洋房及5座低座住宅大樓，提供40伙。

珀岸次輪沽26伙 部署新一批推售

新盤銷售

鷹1月份賣樓王的旭日國際旗下屯門黃金海灣·珀岸，昨日大年初四推出133伙進行次輪銷售，全日售出26伙，該期數兩周累售262伙，成交金額達9.4億元。

黃金海灣·珀岸昨日以先到先得形式發售133伙，折實價由294.6萬元起，折實平均呎價11053元，不少準買家陸續報到，門外略現小人龍，氣氛不俗。

旭日國際地產開發部董事總經理李炳餘表示，截至昨日晚上8時，該盤共售出26伙，黃金海灣一期及二期累積銷情合共708伙，成交金額逾24億元。該盤受到機場工作的外地用家及年輕

用家追捧，當中以一房戶為主，兩房及三房單位亦受歡迎。發展商基於考慮市場反應，積極部署下一輪推售。



▲黃金海灣·珀岸昨日進行次輪開賣。

黃金海灣·珀岸買家心聲

看好樓盤升值潛力

居港7年的Richard於機場工作，由於樓盤景觀佳及地點便利，看好升值潛力，斥逾550萬元購入兩房單位作自住。



樓價吸引 位置方便

李小姐是區內分支家庭，斥480餘萬元購入兩房戶，初步打算自住。入市原因是價錢便宜，位置方便，性價比高。



郭少芸放租第一城4伙 每戶叫租1.45萬

投資有道

素來活躍於本港樓市的藝人郭少芸，繼早前以逾900萬元購入鯉魚涌太古城一個兩房單位之後，近日再將4個沙田第一城兩房戶放租，一律索租1.45萬元，若全數成功租出，每年穩袋近70萬元租金收入。

倘全數租出 年收近70萬

美聯物業區域聯席董事黃錦翰稱，藝人郭少芸持有的沙田第一城4個兩房戶，過去一周陸續放租，該批單位實用面積284及304方呎，叫租均為1.45萬元，呎

租分別47.7及51.1元，與市價相若。據了解，郭少芸於2024年10月以408萬至438萬元購入該4伙，合共涉資1709萬元，呎價14366至15317元。若成功以1.45萬元全數租出，一年可穩袋69.6萬元租金收入，租金回報率約4至4.26厘，回報不俗。

郭少芸頗活躍於本港樓市，市傳最近購入太古城一伙。市場消息指，該單位為太古城海天花園恒天閣高層D室，實用面積588方呎，兩房間隔，向東南望內園景。原業主最初叫價980萬元，其後減價至903.5萬元獲郭少芸承接，實用呎價15366元。有指她購入單位擬作收租用途。



▶▲藝人郭少芸(圓圖)放租持有的沙田第一城4個兩房戶。

小鵬上月交付超3萬輛 稱冠造車新勢力

【大公報訊】剛踏入2月份，內地多家造車新勢力公布1月份成績單。小鵬汽車(09868)交付30350輛新車，按年大升268%，也是連續3個月交付量超3萬輛，成為月度銷售之冠，而理想汽車(02015)則以400餘輛之差不敵，丟失了保持多個月的造車新勢力銷售冠軍稱號，零跑汽車(09863)則25170輛居第三。

支撐小鵬汽車銷售持續火熱的是小鵬MONA和小鵬P7+兩款新車型，前者連續兩個月交付逾1.5萬輛，後者上市兩個月累計交付突破2萬輛。



▶小鵬MONA M03累計交付逾六萬輛。

值得注意的是，小鵬MONA M03交付量連續5個月逾1萬輛，累計交付逾6萬輛，從交付量突破5萬輛到6萬輛僅15天，持續創出新勢力純電動車交付紀錄。春節前，小鵬MONA M03已實現月產能達到2萬輛的目標。

理想今年發布至少3款車型

分析指出，小鵬在多個領域取得進展，例如飛行汽車、純視覺智駕的應用，在與大眾深度合作之後，有望助力小鵬汽車拓展海外市場。

1月造車新勢力交付情況

車企	交付量	按年變幅
小鵬汽車(09868)	30350輛	▲268%
理想汽車(02015)	29927輛	▲97.6%
零跑汽車(09863)	25170輛	▲105%
小米汽車	逾2萬輛	無法比較
蔚來(09866)	13863輛	▲37.9%

上月理想汽車交付29927輛。截至今年1月，累計交付量已突破116萬輛，為第一家累計銷量突破百萬的新勢力車企，市場保有量也穩步上升，今年還有至少3款以上的純電動車產品發布。同時，理想L6在今年1月突破了20萬輛的累計交付里程碑，連續7個月蟬聯中國最暢銷增程動力車型。雖然理想汽車憑藉增程動力車型快速打開市場，但今年的競爭對手明顯增多，能否穩定住市場受到關注。

另外，零跑汽車上月交車25170輛，按年大升105%，而今年3月零跑B10將上市，B01在7月上市，這兩款新車上市之後，或將助力零跑汽車銷量更上一個階梯。盈利方面，零跑表示，去年第四季錄得淨利潤，提前一年實現單季淨利潤的目標，受惠於季內銷量持續增長，加上產品結構優化、成本控制及營運效率有效。

小米汽車1月交車再次突破2萬輛，第二款全新車型YU7預計在今年5月前後發布，6或7月上市，目前在全國各地進行無偽裝路測。

內地新盤價按年升2.7%

【大公報訊】內地新盤價格上揚，中國指數研究院發表報告顯示，受部分城市優質改善項目推售帶動，1月份百城新建住宅每平米均價16693元(人民幣，下同)，按月上漲0.23%，按年則升2.76%。其中，47個城市新建住宅均價按月上漲，41個城市下跌，12個城市持平。

二手樓價跌幅連續6個月收窄

二手樓價方面，百城二手住宅每平米均價14130元，按月下跌0.51%，跌幅較2024年12月收窄0.02個百分點，連續6個月收窄；按年下挫7.22%。

報告指出，2025年樓市政策環境保持寬鬆，各地有望繼續從促進需求、優化供給方面完善樓市政策。具體包括：一線城市繼續優化購房限制性政策；加快推動城中村和危舊房改造；加大居民購房補貼力度等，帶動住房需求釋放。同時，上月財政部再次強調專項債可用於收購存量閒置土地及存量商品房，若今年政策能夠加快落地，將有助於改善市場供求關係，緩解企業資金壓力，促進市場進入新的循環。

該報告提到，從市場趨勢來看，預計春節後市場網簽量將出現一定程度的回升，同時由於去年第一季新盤成交為近年較低水平，在低基數效應下，新盤銷售量按年或將保持平穩；二手房受部分小區價格逐漸調整到位及核心城市預期改善影響，成交量有望保持一定規模。若各項政策能夠加快落實到位，第一季市場有望延續回穩態勢，核心城市小陽春行情可期。



▲內地百城新建住宅均價按月及按年均上升。

ChatGPT公開「反省」閉源模式

財經分析

OpenAI的發展節奏顯然已被DeepSeek打亂了。除了日前爆出的最新融資計劃，2月1日凌晨OpenAI又突然發布了新模型o3-mini，並首次向免費用戶開放推理過程。

隨後，公司創辦人Sam Altman攜一眾高管於在線社區平台reddit上回答網友提問。其間Sam Altman罕見公開承認「在開源上我們站在了歷史的錯誤一方」，他並表示內部正在考慮開源策略研發模型，但OpenAI領先優勢不會像以前那麼大了。

今次推出的o3-mini，包含low、medium和high三個版本，用戶可根據需求在快速響應和深

度思考之間靈活調整。有別以往發布，o3-mini一次性向所有人開放了在API中的使用權限。在此之前，OpenAI隱藏了大模型的推理過程，防止競爭對手獲取訓練數據。不過，DeepSeek-R1模型對所有用戶開放思維鏈輸出，這也倒逼OpenAI考慮對外公開「思考過程」。

用戶准入方面，ChatGPT Pro用戶可無限制訪問o3-mini；Plus和Team用戶每日消息限制從o1-mini的50條提升至150條；免費用戶也可通過選擇推理模式來體驗新模型。所有付費用戶還可在模型選擇器中選擇「o3-mini-high」，以獲得需要更長時間響應的更高智能版本。

在最新的定價方案中，o3-mini輸入每百萬

tokens收費1.1美元，輸出每百萬tokens收費4.4美元，在使用緩存輸入的情況下，費用可以減半至每百萬tokens花費0.55美元。這個價格水平相較OpenAI之前的模型出現大幅下降，比完整版o1更是降低了93%。然而，與DeepSeek-R1輸入和輸出費用分別為每百萬tokens花費0.14與0.55美元相比，仍然是明顯偏高的。

Sam Altman曾於1月17日在網上表示，ChatGPT o3-mini的最終版本已經完成，正在進入發布流程。但彼時外界預計，該版本的推出時間將在一個月後。而隨著AI產業競爭的加劇，OpenAI顯然加快了o3-mini發布進程，以維持自身的領先地位。