

逾億元大額新盤暢旺 年內成交20宗

菱電薄扶林道屋售3億 創今年新高



▲薄扶林道138號共有3幢洋房，實用面積由6071至6088方呎。

今年逾億元大額成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)	發展商
薄扶林道138號3號洋房	6071	3.000	49415	菱電
赤柱ONE STANLEY 28號洋房	5329	逾2.600	48854	建灝地產
薄扶林MOUNT POKFULAM 薄扶林道86C號洋房	4802	2.304	47980	宏安地產及錦華實業
石硤尾堤外5座3樓A室	4437	2.300	51837	嘉里建設
石硤尾堤外1座5樓A室	4253	2.275	53492	嘉里建設
九龍站天璽20座第1區89樓A室	1574	逾1.490	逾95000	新地
北角海璇II第1座18樓A及B室*	2648	逾1.200	45464	新地
南區赤柱灘道6號3號屋	3175	1.160	36535	中國海外
南區赤柱灘道6號12號屋	3171	1.030	32482	中國海外

備註：*大手客連購兩伙



有價有市

全球金融市場波動，無阻本港大額豪宅成交氣氛，今年新盤市場錄約20宗逾億元大額交易。最新一宗為菱電旗下薄扶林道138號項目，該盤3號洋房連雙車位以3億元售出，呎價近5萬元，超越建灝地產旗下南區ONE STANLEY上月以逾2.6億售出的28號洋房，成為年初至今一手住宅成交價新高。

大公報記者 梁穎賢

一手成交紀錄冊顯示，薄扶林道138號3號洋房，實用面積6071方呎，花園面積1607方呎，平台及天台面積分別1121及490方呎，連雙車位成交價3億元，呎價49415元，是項目首宗成交。買家成交日期為45天，同時附送全屋家電及傢俬。

薄扶林道138號共有3幢洋房，實用面積由6071至6088方呎，同屬五房兩廳，各連1121方呎平台、1514至1607方呎花園，以及490方呎天台。資料顯示，項目地盤原為兩幢4層高的相連大廈組成，僅得約8個單位。菱電於2015年以6737萬元完成契約修訂補地價，以可建總樓面約1.84萬方呎計，每方呎地價約3669元。

薄扶林區對上一宗洋房成交為宏安

地產(01243)及錦華實業合資的薄扶林MOUNT POKFULAM，該盤薄扶林道86C號洋房，實用面積4802方呎，連1731方呎花園及泳池，另有955方呎天台及203方呎平台，本月初以逾2.3億元成交，呎價近4.8萬元。

全球關稅戰無礙超級豪宅交投，今年以來一手共錄約20宗逾億元大額成交。除上述兩宗洋房成交外，尚包括嘉里建設(00683)石硤尾堤外1座5樓A室分層大宅，於月初連一個車位以2.275億元成交，實用面積4253方呎，四套房另加雙工人房間隔，呎價53492元。項目累售36伙，吸金逾105億元。

建灝赤柱洋房上月2.6億成交

至於今年第二大宗的一手成交，為

建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY的28號洋房，實用面積5329方呎，五套房設計，連2623方呎前後花園及1220方呎天台，於上月以逾2.6億元連3個車位售出，呎價48854元，成交價及呎價同為項目新高。

瑜·天海沽兩伙 套2700萬

昨日主要新盤成交方面，綜合市場及發展商消息，全日錄逾20宗成交。其中華懋旗下何文田站瑜·天海再沽兩伙，分別為2B座28樓及23樓B室，兩房兩廳兩廁，實用面積525方呎，成交價分別1399.35萬元及1292.8萬元，呎價26654及24625元，共套現近2700萬元。整個瑜一系列累售555伙，套現近90億元。

滬上季大宗房產交易24單 涉資114億

市況 回暖

今年上海大宗房地產投資市場表現搶眼。仲量聯行數據顯示，首季上海大宗房地產投資交易24宗，成交金額114.6億元（人民幣，下同），按季增加20%。仲量聯行華東區投資及資本市場負責人孫翎向《大公報》表示，今年首季大宗房地產的投資者佔比高達86%，顯示對前景樂觀，市場已呈現回暖態勢。

孫翎介紹說，今年首季成交項目中，74%的總價不足5億元，小體量項目佔比為歷史新高。高淨值人士、企業買家佔比達67%，成為主導力量。上述類型買家通過靈活的投資決策，有效盤活資產，提升資產的流動性，推動大宗房地產交投的活躍度。

長租公寓佔34% 首超寫字樓

仲量聯行數據還顯示，今年首季大宗成交中，長租公寓成交金額佔比

34%，首次超越寫字樓的29%佔比，同期零售地產、酒店、產業園區的成交金額佔比分別為27%、5%和5%。孫翎補充說，隨著多個大型長租公寓的推出，保險機構對這類資產的投資熱情持續升溫。

「首季上海甲級寫字樓淨吸納量9.12萬平方米，其中，中央商務區甲慶淨吸納量4.62萬平方米。」仲量聯行上海地產部資深董事江蘇表示，甲級寫字樓租金下行，吸引不同行業租戶調整租賃策略，中資金融和專業服務企業已抓住當前有利租賃窗口期。此外，隨著甲級和乙級寫字樓租金價差的收窄，更多乙級寫字樓租戶考慮搬遷至甲級寫字樓。

展望後市，孫翎提醒，當前市場格局經歷深刻變革，業主需把握市場機遇。「相信未來市場將呈現更多元化、專業化的投資格局。」

大公報記者 倪巍晨上海報道

中國經濟向好 專家料首季GDP增逾5%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：第一季度中國國內生產總值（GDP）將於周三（16日）發布。受訪分析師認為，年初以來消費、投資按年增速均優於去年全年，出口增速也基本保持平穩，隨着一攬子存量和增量政策效果的持續顯現，經濟回升向好態勢得到夯實，首季GDP按年增長率在5.1%。考慮到美國對華關稅政策的持續升級，中國可通過財政刺激予以對沖，年內宏觀政策有加碼的空間。

去年9月末中國宏觀政策的轉向具有重大意義。中萬宏源證券首席經濟學家趙偉分析，表態上看政策更重視資本市場、資產價格，但其底層邏輯涉及對近年來政策框架全面優化的啟動。他預計，第一季度中國GDP按年增速在5%至5.1%，全年GDP增速有望保持5%左右。

「開年以來外需雖放緩，但政策發力對內需形成提振，經濟運行平穩。」中國民生銀行首席經濟學家溫彬提醒，今年首兩月社會零售、固定資產投資按年各增長4%和4.1%，高於去年全年的3.5%和3.2%，實現良好開局。同期，美元計價出口按年增長2.3%，雖較去年全年的5.9%有所收窄，但首兩月貿易順差較去年同期大增，表明第一季度淨出口對GDP增長

仍帶來支撐。此外，3月官方PMI保持擴張態勢，綜合判斷「第一季度中國GDP按年有望實現5.2%左右的增長」。

應對外部衝擊 政策料加碼

FOST首席經濟學家馮建林認為，第一季度中國經濟運行總體延續回升向好勢頭，GDP按年增速或達5.1%左右。他認為，儘管美國對華關稅政策將對中國經濟帶來擾動，但中國可通過加大財政刺激力度等方式予以對沖，「政策端有繼續加碼的空間，2025年全年5%左右經濟增長預期目標仍有望達成」。

在趙偉看來，為應對內外部可能出現的不

確定因素，中央財政已預留充足的政策空間和儲備工具；另一方面，人民銀行也強調「將依據國內外經濟金融形勢和金融市場運行情況，擇機降準降息」。

廣開首席產業研究院首席金融研究員王運金表示，中國有完整的工業體系和超大規模市場，加之「擴投資、促消費、穩就業」舉措的迅速落地，財政支出力度空前增大，內需潛在需求料較好釋放。他判斷，本季政府發債速度與支出節奏將加快，人民銀行大概率實施降準操作，並透過公開市場操作等方式投放大規模流動性。政策有效刺激下，內需有望延續增長態勢。



▲隨着一攬子政策發力提振內需，中國經濟運行平穩。圖為上海市貌。

港商：東盟中產急增 網購市場具潛力

【大公報訊】記者李永青報道：近年國家及特區政府均積極推動港商開拓東盟市場，商會人士指出，不少港商在東盟投資設廠多年，當地經濟增長快，中產數目急增，商機處處。香港中小企經貿促進會會長黃達勝表示，現時歐美需求不振，在東盟消費者對香港品牌有信心下，港商宜開拓這個朝氣勃勃的新興市場。他建議，因為東盟各國政策變化很快，冀特區政府能協助掌握最新資訊，以便把握商機。

談及東盟商機，黃達勝向《大公報》表示，不少東盟成員國前景甚佳，以越南為例，據市場預測，2030年將有逾2300萬人躋身中產之列，屆時越南消費市場將從2020年全球第26位升至第18位，超越意大利、韓國和西班牙等發達國家。由此可見，越南除了是設廠的好地方，其龐大的消費市場有望成為香港品牌的另一個新天地。

黃達勝指出，進軍越南消費市場前，必須了解當地消費文化，越南為東盟跨境網購名列前茅的國家，每人年均下單達104次。同時，越南人喜歡網購，33%越南網購者會進行線上跨境購物，現時最熱門的電商平台是蝦皮（Shopee）、Lazada和越南本土平台Tiki，共佔市場份額六成多。

港企宜聘華僑子女 開拓電商

他認為，港商應聘請了解當地潮流文化及電商運作的人士，負責電商業務，方能事半功倍。「最好找越南華僑的年輕子女，他們土生土長，既懂當地文化和潮流，多少亦懂得中文，與港商溝通十分方便，否則由香港或內地代勞，只會無從入手。」

至於東盟另一投資熱土柬埔寨。在當地投資多年的粵港澳灣區企業家聯盟常務副主席蔡卓思表示，柬埔寨人個性樂觀開朗，與對方建立信任關係很重要，應多參加商務社交活動，與合作夥伴建立良好的私交，有助於達成商務目標。同時，柬埔寨商務文化較為注重關係建立，因此在談判過程中需要保持耐心，不要急於求成。



▲黃達勝表示，政府應協助各國掌握最新資訊。圖為黃達勝在粵港澳灣區企業家聯盟活動中。

全球AI產業維持中美兩強爭霸

財經 分析

上周由人工智能（AI）科學家、有「AI教母」之稱的李飛飛，其聯合領導的史丹福大學「以人為本人工智能研究所」（Stanford HAI）發布了《2025年人工智能指數報告》。總的來看，目前全球人工智能發展，仍呈現中美兩強的格局。

報告指出，2024年生成式AI吸引了全球投資339億美元，較2023年增長18.7%。與此同時，企業對AI的採用率顯著提升，從2023年的55%上升至2024年的78%。數據顯示，2024年總部位於美國的機構擁有40個知名AI模型，超過中國（15個）和法國（3個）。

在AI人才方面，中美兩國可謂並駕齊驅。美國保爾森基金會（Paulson Institute）下屬的麥克羅波洛智庫（MacroPolo）公布了一項名為「全球人工智能人才追蹤」的調查，數據顯示，中國和美國是頂級AI人才的主要來源地和目標工作地，70%的頂級AI人才在中國或美國的機構內工作，65%的頂級AI人才出自中美兩國。

中國論文發表量超美國

至於在論文發表方面，中國已經趕超美國。根據全球人工智能研究能力排名系統

AI Rankings顯示，北京的論文發表數量與研究者數量躍居世界城市榜單第一名。AI Rankings數據統計，由2015年至2025年期間，北京的累計成果發表量（6377.6）佔榜單前十名成果總量（29261.8）的21.79%，並超過美國舊金山灣區（3224.2）和波士頓（2854.2）的發表量之總和。

在對AI的態度方面，中國也是全球主要國家和地區中最樂觀的。報告顯示，2024年中國有83%的人認為AI產品和服務利大於弊，排在後面的是印尼（80%）和泰國（77%）。相比之下，美國（39%）、加拿大（40%）等的樂觀情緒遠低於中國。

此外，《2025年人工智能指數報告》指出，愈來愈多的研究結果表明，AI不僅能夠有效提升生產力，在多數情況下，還能縮小勞動力的技能差距。但複雜的推理對於AI模型而言，仍然是一個挑戰。



▲中國對AI態度十分樂觀，有83%的人認為AI產品和服務利大於弊。