加息預期升溫 投資者加快去貨

天璽高層三房戶年蝕200萬沽

靈活應變

受股市波動及加息預期影響，二手交投趨靜，炒家加快「甩貨」，九龍站天璽投資者持貨1年即沽出單位，賬面虧損逾「2球」離場；天水圍新晉屋苑YOHO West本月暫僅錄得5宗二手買賣，按月大削7成，有投資者劈價逾1成套現止賺。

大公報記者 林惠芳



▲九龍站天璽有3房單位，有投資者賬蝕200萬離場。資料圖片

最新二手買賣個案

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	備註
九龍站天璽星鑽璽極高層E室	828	2998萬	原業主約1年賬蝕202萬元或6.3%
屯門時代廣場E座中層7室	272	337萬	原業主6年賬蝕71萬或17.4%
青衣灝景灣8座高層G室	499	823萬	原業主7年賬蝕51.2萬或6%
屯門康景花園B座極高層4室	315	315萬	原業主短炒7個月賬賺65萬或26%

代理透露，天璽星鑽璽極高層E室3房單位，實用面積828方呎，近日議價至2998萬元賣出，實用呎價36208元，原業主去年10月以3200萬元入市，持貨滿1年即沽出，賬面虧蝕202萬元，樓價期內蒸發6.3%。

屯門上車盤大興花園亦有炒燶樓，消息透露，該屋苑2期8座極低層C室2房戶，實用面積447方呎，投資者去年3月以380萬買入，剛以363萬元轉手，實用呎價8121元，持貨約1年半賬蝕17萬或4.5%。

YOHO West暫5宗成交 月跌70%

入伙盤炒風降溫，中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍YOHO West本月暫錄5宗二手買賣，較10月同期減少七成，個別投資者劈價止賺，包括2期YOHO West Parkside第1B座中層B2室2房戶，實用面積431方呎，降價72萬以588萬元成交，實用呎價13643元，原業主去年3月以519.1萬元一手買入，持貨約20個月，賬面賺68.9萬元或13.3%。

中原地產高級區域經理許永生表示，深水埗AVA228高層A室開放式單位，實用面積202方呎，累減6%以302萬元成交，原業主去年1月以300萬元購入，持貨不足2年，賬面微賺2萬元，計及使費料蝕逾4萬元。

二、三線屋苑炒家加快套現，中原地產資深分區營業經理陳智生表示，屯門麗日閣中層A室2房戶，實用面積258方呎，投資者今年5月以250萬元購入，其後斥20萬元全屋裝修，近日以310萬元放盤，短短3日即減至305萬元沽出，實用呎價11822元，持貨半年，賬面賺55萬或22%。同區康景花園B座極高層4室，實用面積315方呎，炒家今年4月以250萬入市，剛減至315萬元售出，單位7個月炒貴26%。

高位入市的業主也斬纜，晉誠地產高級營業經理姚頌溏表示，掃管笏The Carmel第1座中層F室，實用面積365方呎，以338萬蝕賣，原業主2022年以475萬入市，賬面勁蝕137萬或28.8%。

綠悠雅苑低市值16%易手

銀主加快出貨，青衣綠悠雅苑3座高層G室，實用面積535方呎，屬無契樓及財仔盤，僅以520萬元未補地價易手，實用呎價9720元，比市值620萬低16.1%，原業主2022年1月以465萬一手購入，單位升值55萬。

柏巒洋房11.3萬租出 元朗新高

【大公報訊】租金升不停，元朗柏巒洋房以11.3萬元租出，料創元朗區住宅新高紀錄。消息透露，元朗唐人新村路116號柏巒第1期單號屋，實用面積3852方呎，屬5房設計，業主以每月12萬元放租，近日減至11.3萬元租出，料破盡元朗區住宅租金紀錄，實用呎租29.3元。據資料，業主2018年以5731萬元一手買入上址，現享租金回報約2.4厘。

參考元朗指標低密度洋房葡萄園，項目第1期一幢實用面積3494方呎的洋房，於2023年曾以每月9萬元租出，實用呎租25.8元。

另一方面，美聯物業助理聯席董事蕭振邦表示，黃竹坑Blue Coast第5座中層B室套3房戶，實用面積781方呎，以月租4.2萬元成交，實用呎租53.8元。業主2024年以1782萬購入物業，回報率約2.8厘。

美聯物業高級分區營業經理黃麗貞表示，將軍澳日出康城有單位放租僅2日即租出，涉及凱柏峰Ⅲ第3B座低層B室，實用面積337方呎，獲專才客以1.68萬元承租，實用呎租49.9元。



▲李嘎（右二）表示，擎海Ⅱ周六首推128伙。受訪者供圖

豪宅成交暢旺 深水灣徑8號2.9億易手

【大公報訊】一手豪宅暢旺，貴價豪宅昨錄得最少7宗成交。南豐旗下豪宅共售3伙，單日吸金逾4.25億元，其中港島南區深水灣徑8號最貴重，成交價逾2.9億元。

深水灣徑8號昨日錄得本月第2宗成交，售出單位為2座17樓C室，實用面積4214方呎，成交價2.94億元，呎價7萬元。買家可獲得6.5%印花稅回贈及裝修優惠等合共3398萬元，扣除回贈，實際樓價約2.61億元，呎價逾6.19萬元。成交期365天，同時獲得2個車位認購權。系內的淺水灣福慧大廈以及西半山羅便臣道80號，同日亦各以9800萬及3250萬元售出1伙，單日為集團套現逾4.25億元。

另恒地（00012）夥新世界（00017）合資的西半山天御一期，即日連沽4伙，成交價由3900餘萬至6371餘萬元，實用面積分別856及1404方呎，呎價由逾4.5萬至逾4.7萬元不等；據旺角太子壹號一手成交紀錄顯示，昨日單日連沽7伙，成交價由548.3萬至792.1萬元，套現4521.9萬元。該盤月內共售出37伙，吸金逾2.22億元。

此外，越秀地產（00123）旗下油塘擎海Ⅱ，首張價單的128伙落實本周六首輪公售，相對項目已收約1.1萬票，超額認購逾84倍。越秀地產（香港）總經理李嘎表示，項目截至昨日中午12時，已收約11000票，市場反應熱烈，隨即落實首份銷售安排，鐵定本周六發售1號價單的128伙，緊接周日以招標形式推售10伙三房，實用面積由714至720方呎。

責任編輯：許偉生 美術編輯：湯燦輝

特刊

第十六屆香港國際金融論壇暨中國證券「金紫荊獎」頒獎典禮

中國證券金紫荊

中國电信 CHINA TELECOM 築強數字底座 智惠千行百業

中國電信加速打造智能時代領先服務商

數字浪潮奔湧向前，人工智能重塑產業格局。作為國有骨干通信科技企業，中國電信股份有限公司（簡稱「中國電信」或「公司」）立足網絡強國、科技強國、數字中國建設和維護網信安全的時代使命，歷經從傳統通信運營商向綜合智能信息服務商的深度轉型。依託空天地一體化網絡底座與「五位一體」智能雲體系，企業統籌通信基本盤與智能增長新動能，全面實施「雲改數轉智惠」戰略，以科技創新鍛造硬核實力，以普惠服務賦能千行百業，向着智能時代領先AI服務商闊步前行，為中國式現代化建設築牢堅實數字基石。

中國電信由中國電信集團控股，於上交所、香港聯交所兩地上市，是國內大型綜合智能信息服務運營商，業務覆蓋移動通信、固定通信、衛星通信、互聯網接入、雲計算及算力、大數據、人工智能、量子、ICT集成等數字信息服務。不同於大眾印象中僅提供手機、寬帶的通信企業，今天的中國電信，既是國家關鍵信息基礎設施的建設運營者，也是AI時代數字技術的供給方，兼顧公眾民生服務與產業數字化轉型雙重使命。

穩固基本盤 從「通信通道」加速向「智能入口」迭代升級

通信網絡是企業發展的穩固基本盤。中國電信面向數億個人用戶，持續推進5G-A規模商用，發揮通感一體、高速泛在的技術優勢，打造極致移動網絡體驗；面向廣大家庭用戶，持續推進「千兆+FTTR」升級，依託智慧家庭、智慧社區平台，打造安全、康養等應用；面向政企市場，打造AI基層治理、AI火情防控、AI市場監管等場景化應用，積極拓展V網、專線、企業全光組網業務，以創新應用切入垂直行業場景，深挖垂類市場價值，同時加快空天地一體化網絡建設，推動移動通信網、全光網與衛星網絡協同聯動，構建全域連接優勢。公司加快推進連接業務融AI，拓展連接價值新空間，推動傳統通信連接從「通信通道」加速向「智能入口」迭代升級。



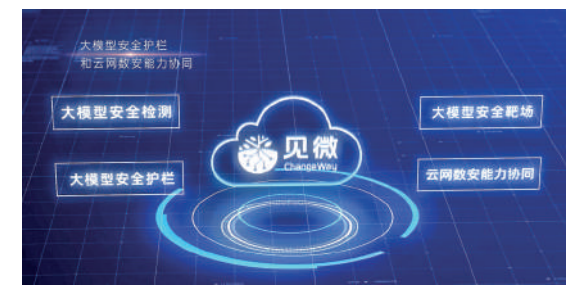
▲星辰智能體生態聯盟成立儀式

聚力數智新賽道 以「智改」為核心推進全方位改革

依託「算力、平台、數據、模型、應用」五位一體智能雲體系，智能業務成為中國電信高質量發展增長引擎。公司構建了覆蓋通算、智算、超算和量子計算的算力布局，實現全光網、算力互聯網、移動通信網和衛星網的立體化覆蓋；升級「息壤」算力互聯調度平台2.0，2026年上半年「自有+接入」智算總規模超118.8EFLOPS；加快推進高質量數據產品拓展，匯聚超20萬億Token的高質量基模訓練數據和500個行業高質量數據集；持續強化星辰大模型體系，星辰TokenHub匯聚142個大模型，落地420余個行業智能體；加快推進AI內部應用和外部賦能，已規模應用12類數字員工並推動AI融入企業核心生產流，降本增效合計超過人民幣14億元，着力打造AI原生產品，發布自研AI原生應用星辰超級智能體TeleAgent，加快推動ICT向AICT轉型，助力千行百業數智化轉型。公司同步布局量子通信、低空經濟、視聯網等新興賽道，並加快完善與智能雲發展相適應的安全防護體系，持續推動AI與安全雙向賦能。

2026年上半年，公司實現經營收入2605億元（人民幣，下同），其中智能收入311億元，占收入比重達到12.8%，新動能分量持續抬升。上半年公司股東應占利潤195.88億元，中期派息率達75%，同比提升3pp，持續為股東創造價值，切實回饋廣大投資者。

當前，公司全面實施雲改數轉智惠發展戰略，以Token經營為主線推動發展智能經濟新形態。繼光改、雲改之後，公司以「智改」為核心推進全方位改革，推動服務型、科技型、安全型企業建設再上新台階。公司持續加大關鍵核心技術攻關，2025年研發投入156億元，攻堅雲及雲網融合、網絡、人工智能、量子、安全等關鍵領域，多項成果斬獲國家級科技獎項。對內深化組織機制改革，對外擴大產業生態開放合作，攜手產業鏈伙伴共建AI產業生態。



▲「見微」大模型安全護欄



▲國內首個高海拔岩洞式算力艙智算中心

進入「十五五」的開局之年，新一代通信網、算力網建設也為行業和公司帶來重大機遇。中國電信以打造智能時代領先的AI服務商為目標，持續深化「五位一體」智能雲體系，深入推進「AI+」行動，以Token經營為主線，着力打造原創性、引領性科技創新成果，不斷夯實AI安全內生能力，加快建設新型數字信息基礎設施，持續拓展數字技術普惠價值。

在經營發展之外，中國電信積極主動踐行央企社會責任，推進數字鄉村建設，完善適老化信息服務，推動綠色低碳算力與網絡建設，把數智紅利傳遞到社會方方面面。展望未來，中國電信將持續做強網絡根基、做優智能供給，賦能千行百業數智轉型，勇擔時代重任，為數字中國建設貢獻央企力量。