

# 沙田地6.19億賣出 同區不足2年平55%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本財年政府首幅招標住宅地—沙田小瀝源順圍地皮,最終由新鴻基地產擊敗其餘10間發展商,以6.19億元投得,每呎樓面地價3,952元。對比同區對上一幅即2022年9月批出予永泰地產夥萬科海外合作投得的顯和里住宅地每呎樓面地價約8,802元,相隔不足2年,同區地價跌55%。

## 新地總投資20億建中小住宅

新地副董事總經理雷霆回覆香港文匯報記者查詢時表示,項目非常貼近車站,兼且景觀開揚,附近民生配套十分齊備,同

區舊樓多,換樓需求好大,集團將會興建中小型單位,預算總投資額約20億元。該地於上周五截標,共接11份標書,地政總署昨公布,由新地以6.19億元最高價投得。其他入標者包括長實、信置、會德豐地產、鷹君、遠東、中信泰富、中國海外、華潤置地及招商局置地。源順圍住宅地鄰近沙田工業中心及消防局,與港鐵第一城站只有2分鐘路程,地盤面積約26,103方呎,最低三層可作商業用途,最高可建樓面15.66萬方呎,預計可建約280伙,每伙至少280方呎。此外,中標者需興建建設有60個名額的長者

日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊處所及停車處,相關面積可獲豁免。同時,亦要興建有50個車位的公眾停車場,如設於地庫,相關面積可獲豁免。該地截標前的市場估值介乎約4.7億至7.8億元,每呎樓面地價約3,000至5,000元。中原測量師行執行董事張競達認為,該地在沙田第一城附近,屬發展成熟地區,但現時樓價仍處調整期,加上息口高企,建築成本亦高,發展商出價相對審慎。今次地皮以6.19億元批出,每呎樓面地價約3,952元,屬市場預期「中位數」,料將發展成中小型單位。



# 內地AI龍頭 科大訊飛進駐數碼港

## 組建國際總部 周五簽署協議

香港「拚經濟」、「搶企業」又有新成果,內地AI龍頭企業將落戶香港。內地智能語音及人工智能企業科大訊飛與旗下子公司訊飛醫療,將會落戶數碼港,設立國際總部,於明天(周五)在數碼港舉行入駐園區協議簽署儀式。

◆香港文匯報記者 周曉菁

科大訊飛及訊飛醫療將在港設立國際業務總部、國際研發中心和國際貿易及資金管理平台、建立研發及拓展海外市場團隊等。研發項目涵蓋深度開發智能語音、構建大模型及人工智能基礎設施,包含智能教育、粵語智能語音產品、數據處理訓練等。

### 率子公司訊飛醫療南下

科大訊飛是內地領先的語音辨識開放平台,公司於1999年創辦,2008年在深交所上市,現在公司專注於智慧語音與科技發展。目前公司承建內地唯一的認知智能全國重點實驗室和語音及語言信息處理國家工程研究中心。訊飛醫療則在今年1月遞表申請來港上市,母企科大訊飛持有約52.5%的股權。

上週公司發布上半年業績預告,期間歸屬於公司股東的淨利潤虧損3.8億至4.6億元(人民幣,下同),上年同期盈利7,357.2萬元,主要是在大模型研發、大模型產業落地拓展等方面,新增投入超過6.5億元。

所指投資主要涉及6月發布的訊飛星火V4.0,該模型基於內地首個國產萬卡算力集群「飛星一號」訓練,在文本生成、語言理解、知識問答、邏輯推理、數學能力等方面實現對標GPT-4 Turbo,並有所超越。據悉,手機應用程式訊飛星火自去年9月正式開放後,在安卓端統計到已經累計下載1.31億次。

### 數碼港中關村科學城簽合作

此外,數碼港昨日與北京中關村科學城公司簽署合作備忘錄。合作備忘錄主要涵蓋三大範疇:一、結合雙方合作需求,篩選並服務雙方項目展開合作,推動香港合適項目落地中關村科學城;二、協助中關村科學城企業了解香港市場信息,組織考察對接合作夥伴,助企業開拓香港市場;三、舉辦創新科技交流活動,整合資源,促進兩地創科交流與合作。

簽約雙方料,本次合作將形成優勢互補,有望提升數碼港園區企業在創科領域的競爭力及影響力,助力香港穩步實現國際創科中心的願景。



◆科大訊飛是內地領先的語音辨識開放平台,今次將與旗下子公司訊飛醫療落戶數碼港,設立國際總部。資料圖片

# 上嵐劈逾45%見效 33伙貨尾沽清

◆建源地產鄭智榮表示,上嵐大手時段錄得一組買家斥資逾1,520萬元選購5伙。



即實際按息現低至4.125%,若採按揭上會按揭成數高達九成。

### 柏蔚森III周日銷售108伙

另一邊廂,新世界發展東發展合作啟德跑道區柏蔚森III落實於周日(21日)進行首輪銷售108伙,涵蓋44伙一房戶、56伙兩房戶,以及8伙三房戶,折實價419.6萬至1,417.8萬元,折實平均呎價18,026元。新世界營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示,今批單位將分S、A及B組揀樓,其中S組買家可購買2伙至9伙;A組買家可購買2伙任何兩房或三房單位;B組買家可購1伙。

遠東發展營業及市務總經理陳富強表示,截至昨午2時,該盤收近5,200票,按首輪銷售108伙計,超額登記逾47倍,將於周六下午6時截票,周日首輪開售當日即場抽籤發售。

### 團結基金料樓價續下行

此外,團結香港基金副總裁葉文祺昨於香港大學一個講座上表示,本港樓市「撒辣」後「量升價跌」,5月成交量達3,618宗,創近年單月新高,但樓價下行走勢持續,相信未來幾個月發展商會繼續減價去貨,以便回籠資金應對沉重的財務成本。

葉文祺指,本港按揭利率自2022年中開始攀升,供樓的財務成本高於租金收入回報,潛在買家並不確定息口何時回落,故用家趨向由買轉租,投資者亦寧願做銀行定存。儘管近年大量新來港人士湧入,大部分都傾向買新樓,尤其是地鐵上蓋物業。然而,對入市持觀望態度,因為未知樓價跌勢會否完結。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)建源地產上週將屯門現樓上嵐最後33伙一房戶劈價逾45%,面積265至290方呎,折實入場價279.3萬元起,折實呎價9,800元起,並於昨晚發售後在1個半小時內悉數被揀選。

建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示,33伙單位於短短1個半小時內已被揀選,用家及長線投資者分別佔80%及20%,大手時段更錄得一組買家斥資逾1,520萬元選購5伙。此外,中原地產亦錄一組買家斥資約623萬元購入2伙一房單位。

### 意嵐累計收取逾5800票

至於旭日國際旗下屯門黃金海灣,意嵐截至昨午6時半累收逾5,800票,以周六(20日)發售首輪188伙計,超額逾29倍,該盤將於今天截票。經絡按揭及中原按揭均為推出樓按優惠,全期按息低至H+1.3%,封頂息率低至P-2%(P現為6.125%),

# 中原:工商舖或跌價一成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美國聯儲局減息時間未明,拖累環球投資氣氛趨審慎。中原(工商舖)昨日表示,今年下半年工商舖市場仍面臨挑戰,當中息口高企及銀行取態成為關鍵,加上現時本港經濟疲弱,投資者取態更趨保守,相信下半年整體工商舖市場售價進一步向下調整,幅度約5%至10%。至於租金水平則個別發展,核心消費區租可望靠穩,民生區則有5%至10%跌幅。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,上半年政府對住宅市場全面「撒辣」,令工商舖失去稅務低的優勢,不少業主為求套現重整投資組合及發展商為求出貨,不惜大幅減價吸引買家。據該行資料顯示,上半年市場共錄約1,493宗工商舖買賣成交,成交總額約339.39億元,對比去年下半年表現僅窄幅上落,近期更出現斷崖式跌價情況。

### 供應多 九龍寫字樓或跌兩成

潘志明認為,下半年整體工商舖售價會繼續尋底,調整約5%至10%,成交量則維持平穩約1,540宗水平,倘有實力買家或會趁低購入大型項目。他並預計,寫字樓繼續最為受壓,尤其

東九龍及西九龍區因新供應多,料該區價格跌幅或達10至20%。

### 北上消費 舖主擴議價空間

從個別來看,該行認為,北上消費影響持續,業主心態疲弱,議價空間進一步擴大,將成品牌承租好時機,預料下半年舖位租賃恢復至約2,200宗水平,租金則持續低位徘徊,民生區下調5%至10%,核心區跌幅較微。由於買家對租金回報要求更高,料下半年買賣價回落5%至10%,交投則錄約500宗。

商廈由於供應過剩,該行估計買賣價下半年有5%至10%下調空間。不過,香港對外經濟活動增多利好租務需求,料第三季及下半年租賃宗數有約1,200及2,400宗,惟租金或續跌約5%。

### 一手平過二手 工廈受壓

工廈市場方面,該行指出,近年大量商廈陸續落成,發展商及業主繼續劈價求去貨套現,當中長沙灣區一手更較二手便宜,進一步帶動價格下調。因此,該行預料下半年工廈買賣成交量跌約7%至約800宗,買賣價亦跌約5%。至於租務則續穩步上升,料有約3,500宗,但租金則有5%下調空間。

# 丘應樺:1年內提出「銀髮經濟」建議

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港高齡人口不斷增長,已成為重要的消費群組。根據政府統計處的推算,香港65歲以上的人口,將由2023年的164萬升至2043年的267萬,屆時將佔香港人口35%。商經局局長丘應樺昨日回應立法會議員有關本港發展「銀髮經濟」方面的提問時表示,政府已經成立顧問小組研究「銀髮經濟」,預計1年內提出發展建議。

### 商經局2月已成立顧問小組

丘應樺表示,為把握「銀髮經濟」的發展潛力,商經局已在2月成立「銀髮經濟」顧問小組,由他自己主持,匯集來自商界和社福界等專家,深入研究「銀髮經濟」的市場需求和相關產業(包括文化、旅遊、電訊、展覽等)的發展和商業活動,並在一年內提出發展建議。

他說,顧問小組至今召開了兩次會

議,檢視有關長者人口比例的趨勢,長者和將成長者人士的消費能力、模式和習慣等數據,以及政府一些有利「銀髮經濟」發展的現行政策和措施,包括樂齡科技和產品、金融和數碼服務、交通津貼、消費者教育和保障等。顧問小組亦參考國務院辦公廳於今年1月發布的《關於發展「銀髮經濟」增進老年人福祉的意見》,以聚焦探討如何推動面向長者的產品和服務的發展,從而為相關行業注入經濟動力。

丘應樺稱,由於「銀髮經濟」涉及的樂齡產品和服務多元化,涵蓋的行業種類繁多,為有效釋放長者市場的經濟潛力,同時更好地照顧長者的願望和需求,政府正就「銀髮經濟」發展訂立方向和目標並制訂政策。政府會盡快交代有關研究數據、結果和建議。

# 阿聯酋航空中環設概念店



◆左起:阿聯酋總領事館駐香港總領事Shaikh Saoud Al Mualla、阿聯酋航空遠東商務營運高級副總裁Orhan Abbas及香港區域經理Sultan Alriyami擔任中環概念店開幕典禮主禮嘉賓。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港近年大力加強與中東的經貿聯繫,中東的企業亦增加對香港的投資。阿聯酋航空於遠東首間概念店在香港中環開幕,為其在香港業務拓展奠下里程碑。

### 強調香港是關鍵戰略市場

新念實體店落戶於中環盈置大廈,提供機票預訂、票務及個人化客戶支援等服務。阿聯酋航空遠東商務營運高級副總裁Orhan Abbas表示,香港一直以來都是阿聯酋航空的關鍵戰略市

場,透過於中環設立首間概念店,期望能為顧客提供升級旅遊零售體驗,讓他們於旅程的每一步均能享受阿航世界級款待服務。秉承「飛悅卓越」的品牌承諾,概念店將結合先進科技及專業旅遊顧問服務,帶來一站式的貼心服務。

阿聯酋航空現時每星期營運共21班航班往返香港及迪拜。由即日起至7月31日,顧客於實體店內透過自助服務站,登記成為阿聯酋航空慶獲殊榮的飛行常客計劃Skywards會員,即可額外賺取2,000 Skywards里數。