暴力衝擊利淡樓市 居屋現劈價潮

二手交投低位橫行 十大屋苑連九周維持單位數

香港社會近月發生連串暴力衝擊事件，令樓市籠罩觀望氣氛，樓價搖搖欲墜，「居屋王」旺角富榮花園有高層3房戶劈價至755萬元賣出，比低層3房戶5月造價急挫7%；天水圍天頌苑有業主連減四口價，以340萬元沽貨，比同類單位對上一宗成交平近6%。

大公報記者　林惠芳

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，連串政治事件令股市樓市前景變得不明朗，加上新居屋凍結了大批購買力，令準買家十分觀望。7月迄今，富榮花園昨天才能打破悶局，錄本月首宗買賣，交投量屬屋苑今年新低，情況與今年3月旺市期間的14宗大相逕庭。

富榮居二市場兩月跌價7%

黎振傑表示，該宗富榮花園成交為11座高層D室，實用面積592方呎，望街景，原業主透過居二市場（綠表、未補地價）放售，叫價785萬元，剛減至755萬元獲綠表客購入，減幅約3.8%，呎價12753元。

翻查資料，該屋苑上月共錄3宗綠表買賣，全屬592方呎，造價由低層758萬元至中層788萬元，今次高層戶價錢明顯回軟，若與5月份之低層592呎最貴樓王造價812.6萬元比較，今次高層較之賣平57.6萬元，造價2個月大跌7%。

▲天頌苑有單位減價40萬元，獲綠表客以340萬元承接，呎價7925元

天頌苑綠表價下跌5.5%

天水圍居屋造價亦回軟。祥益地產高級區域經理黃肇雯透露，天頌苑M座高層15室，實用面積429方呎，原業主居二市場放盤，叫價380萬元，惟市場交投淡靜，賣方連減4口價共40萬元，終獲綠表客以340萬元承接，呎價7925元。翻查紀錄，天頌苑對上一宗同面積成交，要追溯至今年4月，當時高層戶造價達359.8萬元，今次賣平19.8萬或5.5%。另外有內地業主沽貨止賺。祥益地產分行經理林家倫表示，天水圍嘉湖山莊翠湖居1座低層F室，實用449方呎，成交價510萬元，呎價11359元，原業主2009年持內地證件以123萬購入，收租10年帳賺387萬元。

中原：每周遊行影響睇樓活動

事實上，樓市充斥觀望氣氛，整體交投量持續低位橫行。據中原地產統計，十大屋苑於過去周末錄7宗成交，按周增2宗或40%，但當中仍有4個屋苑零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末持續有遊行進行，睇樓活動或受影響，加上新界區新盤開價貼市，凍結大批中小型單位客源。

據美聯物業統計，過去周末十大屋苑則錄8宗成交，已是連續9個周末維持單位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤向隅客回流二手，令二手交投低位回升，但後市新盤不絕，部分買家觀望，令二手交投暫難有大突破。

◀旺角富榮花園有三房單位劈價三十萬以七百五十五萬元綠表賣出

十大屋苑周末成交

代理行	過去周六日成交宗數	按周變化
中原地產	7	↑2宗
美聯物業	8	↑4宗
利嘉閣地產	6	↑1宗
香港置業	4	↑2宗

朗濤收1100票超購逾6倍 擬本周開售

【大公報訊】記者林惠芳報道：鷹君（00041）旗下大埔白石角朗濤低價策略奏效，項目示範單位於周末吸引大批市民參觀，市場消息指出，朗濤3日累收約1100票，以首張價單150伙計，超額認購逾6倍。發展商考慮本周加推及開售。

朗濤上周四公布首張價單，首批150伙折實平均實呎13567元，項目隨即開放示範單位及同步收票，挾低價效應，過去周末吸引不少準買家參觀。

鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀表示，截至昨日中午，項目共錄近1萬人次到場參觀。由於首張價單推出1房至3房單位，入票人士分布廣泛，包括不同年齡層，亦吸引不少投資者入票，用家同投資者的比例大約各半。她補充，發展商積極考慮加推，屆時售價會有上調空間，有機會本周加推及開售。

▶鷹君執行董事羅俊謙（右）及鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀

永泰地產（00369）旗下屯門掃管笏OMA　OMA早前加推50伙，平均實呎13359元，項目連同舊單位共124伙，於昨日進行第三輪銷售。消息指，該盤全日售約17伙，整個項目累售213伙，佔公開發售單位（293伙）逾七成。

此外，信置大埔白石角逸瓏灣8於過去周末沽7伙，包括3B座高層A，實用699方呎，成交價1246.27萬元，呎價17829元，呎價創項目分層單位新高。在缺乏大型全新盤銷售下，綜合市場資訊，過去周末一手成交約70宗，按周回落逾八成。

索尼研發5K高清手機 谷歌年內推新款

需求勁 手機商爭奪高解像屏幕市場

商戰之4K手機篇

隨着人們對易用和高解像屏幕的需求日益增加，不少業界公司正在為手機開發更大和更高解像度的屏幕，令手機屏幕可更清晰和耐用，並可以呈現更多不同種類的新內容。有見及此，索尼、三星、LG等手機巨頭，近日紛紛推出解像度極高的手機，其中，索尼的Xperia 1更是其聲稱世上首部具有4K HDR OLED屏幕的手機。

大公報記者　李耀華

對於用家來說，手機屏幕的清晰度十分重要，因為可以顯示更清楚的文字信息、視像影片等。索尼在手機的排名，雖然落後其他競爭對手，包括三星、谷歌，或是LG等，但為了爭奪更大市場，索尼意識到消費者對手機屏幕解像度的要求日高這點，於是最新推出了Xperia 1搶佔市場，索尼聲稱該款手機是世上首部具備4K HDR解像的智能電話。早在今年二月，索尼已率先演示了這個新產品，其主要特點是配備了超大屏幕，讓用家可以盡量享受具4K HDR解像度的電影和電視節目，同時，還配備三個後鏡頭和優越相機應用程式，助消費者拍到質素更高的相片。

未能主導智能手機市場

索尼曾經是世上其中一家最成功的手機公司，但在智能手機大行其道的年代裏，索尼卻始終未成為主流，在過去十年間，更由於路線保守、產品定價過高，和與電訊商不咬弦而一直緩慢倒退。業內人士表示，該公司去年的Xperia XZ3是個令人鼓舞的改進，而最新推出的Xperia的質素更佳。但是，這還不足以挽救弱勢。

谷歌今年亦將推出Pixel 4和Pixel 4XL兩款手機，據聞這兩款新手機將會配備高通的Snapdragon 855晶片組，而屏幕亦會略比從前的手機要大，而且Pixel 4的解像度高達2280×1080，而Pixel 4 XL更會高達3040×1440。

三星研64百萬像素感測器

索尼和谷歌所追求最高的屏幕解像度，但其他手機巨頭卻集中在開發具高解像攝影鏡頭的手機。全球解像度最高，達至64百萬像素（megapixel）的智能電話感測器近日曝光，相信三星正在開發高解像度感測器的手機。

全球智能電話屏幕市場潛力大，手機生產商未來對於屏幕質素的要求會愈來愈高。市傳出索尼正開發全球首部具備5K超高解像度、名為Xperia 1R的手機，看來索尼未來的手機將仍繼續以屏幕高解像度為主要賣點。

▼索尼Xperia 1具備4K HDR解像

高解像手機比拼

索尼
- 最新世上首部具備4K HDR解像的Xperia 1搶佔市場
- 消息稱將會推出全球首部5K解像度、名為Xperia 1R的手機

谷歌
- 今年將推出Pixel 4和Pixel 4XL兩款手機。據稱Pixel 4的解像度更會高達2280×1080，而Pixel 4 XL更會高達3040×1440

三星
- 正在開發64百萬像素（megapixel）的智能電話感測器，意味着該公司正在開發高解像度感測器的手機

手機顯示4K內容 大材小用

財經觀察

大公報記者
李耀華

科技日新月異，視頻的清晰度愈來愈高，而用作解碼高視頻的器材亦推陳出新。4K解像已在市場推出了一段長時期，現時已不算新鮮事物，市場最近開始注意8K的發展，多個品牌近日都準備推出8K電視，而為了確切展示8K的超高解像度，電視屏幕的尺寸比現時的4K將要大更多，換句話說，大屏幕是顯示超高或更高解像度的先決條件。在細小如筆記簿電腦，甚至手機上顯示4K內容，根本就意義不大。

一般來說，4K顯示屏（2160p）常見的解像度有840×2160和4096×2160像素2種規格。而所謂4K，主要是指顯示器或顯示內容的水平解像度達到4000像素、而垂直解像度達到2000像素。按這個原理，較小的屏幕（40吋以下），本來就難以完全有效地顯示4K內容，更遑論一般為14吋以下的筆記簿電腦和屏幕一般為7吋以下的智能手機了。

這解釋到為何市面上的4K電視機，屏幕尺寸最小的，也要達到40吋，而早年曾有數款標榜4K屏幕的筆記簿電腦應市，但近年卻幾乎絕跡。

但索尼日前卻推出了全球首款具備4K HDR影像質素屏幕的手機，希望藉着4K大行其道而增加手機市場份額。然而，解像度愈高，所需要的屏幕尺寸需要更大才是，手機的屏幕面積有限，根本難以展現真正的4K內容，而事實證明，索尼近年推出的多款手機，雖然都是以4K解像度掛帥，但是，卻始終未能大行其道，未有令索尼在智能手機的市場上提升至更高佔有率。

解像度愈高，所要求的屏幕亦愈大，近期開始受人注意的8K電視，其解像度一般便高達7680×4320，而屏幕更達至80多吋。細小的屏幕，對於高解度的視頻來說，只可說是大材小用。

4K顯示器市場規模年增23%

擁有4K高解像度技術的電子產品市場日漸受歡迎，統計顯示，在2017年，包括用在電腦顯示器、智能電視、手機和其他產品方面的4K顯示器產品，其市場規模為307.3億美元，但在2023年則會增加至1104.3億美元，而從2018年至2023年間的年均複合增長率更會達至23.1%。

4K解像度市場急速發展，反映消費者對顯示器解像度的要求日高，人們對於電腦和電視具備4K解像技術的需求亦愈來愈大，4K電視可提供比高清電視高出一倍、比一般電視高出4倍解像度的視頻質素。雖然智能電視仍主要由北美、日本和韓國製造商壟斷市場，但研究指出，亞太區生產商將會日益主導這方面的市場。