

商湯創始人湯曉鷗病逝 終年55歲

【大公報訊】與曠視科技、依圖科技、雲從科技並稱為「AI四小龍」的商湯科技(0020)公布，其創始人、執行董事及著名人工智能科學家湯曉鷗因病救治無效，於本月15日去世，享年55歲。據年報顯示，湯曉鷗擁有69.06億A類股份，佔商湯投票權約68.28%。2014年6月起，湯曉鷗開始發表DeepID系列算法，逐步將人臉識別準確率提升至99.55%。湯曉鷗於2014年成立商湯科技，並於2021年在港上市，市值一度逾3000億元，而今年10月以100億元的身家，位居《胡潤百富榜》第585位。創新科技及工業局局長孫東對湯曉鷗離世表示深切哀悼。

人臉識別準確度高 遭美制裁

有關湯曉鷗去世對商湯之影響。凱基亞洲投資策略部主管溫傑向《大公報》表示，湯曉鷗為商湯靈魂人物，其學生都已獨當一面，但市場擔心公司未來AI產品的發展情況，股價應該偏向負

面，只是該股已經處於低位，進一步拋售壓力可能相對有限，料市場要兩日時間消化消息，但周一開市難免有沽壓。

市場人士指出，湯曉鷗為傑出學者，特別在電腦視覺及多媒體領域研究出色；自商湯成立後，成功研發出準確度超過99%的自動人臉識別系統，為首次有電腦系統可超越人類肉眼識別的準確度，準確度為全球之冠，因而令公司在數年間迅速發展成為科企「獨角獸」，其人工智能技術的影響力逐步遍及全球。然而，因商湯產品技術出眾，令其成為美國重點針對目標，甚至被列入美國制裁實體清單中，禁止美國實體向商湯出口關鍵科技。

榮膺亞洲五大計算機科學家

湯曉鷗曾在2020年被Guide2Research評為亞洲五大計算機科學家，並獲得CVPR最佳論文獎，為亞洲人士第一次獲得該獎。該市場人士

稱，由此可見湯曉鷗學術水平之高已獲各界認可，且是公司研究的重要人物，要觀察一段日子，才能評估其離開對商湯有多大影響。

幸好，商湯科研團隊實力雄厚，例如執行董事及首席科學家王曉剛，自2019年6月起為中國增強現實核心技術產業聯盟的主席，曾獲香港工程科學技術獎。同時，在2011至2017年，他為多個國際會議的區域主席，包括國際計算機視覺與模式識別會議、國際計算機視覺大會以及歐洲計算機視覺國際會議，證明該公司擁有一些出色科學家，冀仍維持正常研究。

至於公司前景，滙豐研究發表報告指，商湯管理層預計，到2025年人工智能相關業務的年均複合增長率將達到50%，收入貢獻率將達到40%。報告認為，生成式人工智能領域的競爭正在加劇，舊模型面臨定價壓力，因此這些不確定性可能會影響公司的盈利能見度。該行維持給予商湯「持有」評級。



湯曉鷗曾在2020年獲評為亞洲五大計算機科學家。

湯曉鷗簡介

1968年	出生於遼寧鞍山
1996年	在麻省理工學院取得博士學位
2001年	創立香港中文大學多媒體實驗室
2009年	被電氣電子工程師學會推選為院士
2014年	創立人工智能企業商湯科技
2021年	商湯科技在香港上市
2023年	12月15日因病救治無效，享年55歲

上海一手交易驟增26% 業主紛調升叫價 京滬優化樓策 內房年尾迎旺市



中央經濟工作會議後，北京、上海迅速對當地樓市政策予以優化，市場迎來一波成交熱潮。上周五(15日)新政落地當天，上海新盤成交按日增26%，二手樓看量較政策出台前增長約兩倍。分析稱，京滬出台的政策，降低了買家的房貸利息、月供、稅費等壓力，有助降低入市門檻，可望加速推動二手房交易換樓鏈，預計將對其他城市起到指引效應，年末內地樓市或迎來一波翹尾行情。

大公報記者 倪巍晨上海報道



▲上海對樓市政策予以優化，有助提振市場信心。

北京、上海於上週四(14日)先後對房地產調控政策進行優化，涉及普通住宅認定標準、首付比例、房貸利率等，向市場釋放出強烈的積極信號。上海市房地產交易中心的數據顯示，上周五全市新盤成交736伙，按日增加153伙或26.2%。諸葛找房數據研究中心的統計，上海調升叫價的二手放盤共494伙，按日增加221伙或81%，預示新政已提升了二手業主的信心。

買樓門檻降 提振市場信心

招聯首席研究員董希淼指出，北京、上海作為兩大一線城市，相繼調整優化房地產政策，有助提振市場信心。伴隨着個人住房貸款、首付比例、利率下限的調降，居民購房門檻將進一步降低，從而提振居民住房消費意願和能力，更好促進內地樓市平穩健康發展。

上海市楊浦區某房地產中介表示，新政出台前門店「看帶量」不超過5組，但政策落地當天就接待了十多組客戶，「有多位意向客戶主動來電，要求在雙休日看房」。

「政策出台後交易稅費明顯減少，無形中縮小了買家和二手樓業主的價格預期差。」上述中介表示，以一套掛牌價1500萬元(人民幣，下

同)的內環內區域二手房為例，在「滿五不唯一」條件下，新政前需繳納65.62萬元的增值稅及附加稅費，以及28.76萬元的個稅。不過，新政後增值稅及附加稅費直接免去，個稅也降至15萬元，相當於為買家節省了79.38萬元的稅費負擔。

展望未來，諸葛找房數據研究中心團隊表示，中央經濟工作會議後，京滬兩地迅速對房地產政策進行優化調整，傳遞了較強的政策信號，充分發揮了一線城市在房地產市場政策優化方面的帶動作用，隨着政策的落地顯效，未來有望引導內地樓市信心的積極回升。

分析：因城施策 滿足需要

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華指出，此前出的一攬子「穩樓市」政策仍有發揮空間，其重點是各區域要依據當地市場供需狀況，「因城施策」用好用足政策工具和空間，藉此穩定預期，讓政策紅利持續釋放。他相信，得益於經濟的穩步恢復，在「穩樓市」政策累積效應不斷釋放環境中，房地產有望逐步企穩回升，未來調控基調仍是「房住不炒」，但也會更強調因城施策、精準調控，更好滿足剛需和改善型買家的需求。

市況回暖

數據顯示，11月深圳二手樓成交創7個月新高，新盤市場成交也創4個月新高。除政策刺激外，新盤促銷力度亦有增強，目前深圳新盤大多可在備案價基礎上享受一定折扣，不少項目的銷售現場並推出促銷活動，包括到訪禮包、購房折扣、特價房源等。

財經分析

李靈修 繼「認房不認貸」政策的提振效果逐步消退後，北京、上海上週四(14日)再度聯手釋放房地產利好消息，包括降首付、降利率、放鬆普宅(普通住宅)認定標準等。由於京滬長期都是一線城市中購房門檻最高的地區，本輪政策放鬆被視為樓市的標誌性事件。

降首付、降利率等舉措將大幅降低居民購房成本，這自不必多言。外界更為關注的是，北京與上海調整了沿用十年的普宅認定標準，不再將首付比例與

上海樓市政策優化對比			
政策		優化前	優化後
首付比例	首套房	35%	30%
	二套房	<ul style="list-style-type: none"> 普通住宅50% 非普通住宅70% 	<ul style="list-style-type: none"> 主城區50% 臨港、嘉定、青浦、松江、奉賢、寶山、金山40%
房貸利率	首套房	4.55厘 (LPR+0.35厘)	4.1厘 (LPR-0.1厘)
	二套房	5.25厘 (LPR+1.05厘)	<ul style="list-style-type: none"> 主城區4.5厘 (LPR+0.3厘) 臨港、嘉定、青浦、松江、奉賢、寶山、金山4.4厘 (LPR+0.2厘)

大公報記者倪巍晨整理

深圳二手暢旺 創7個月新高

廣州網簽量萬五伙 按月持平

據了解，8月起深圳二手樓網簽量便進入上升趨勢，連續4個月實現增長。11月深圳二手樓成交量共3133宗，按月上升12.9%，較去年同期大增44.5%，創下7個月新高；一手住宅方面，11月全市成交2773宗，按月上升

4.5%，按年增長7%。

除深圳外，廣州樓市亦回暖。內媒指出，綜合廣州市房地產中介協會及廣州中原研究發展部數據，11月廣州二手樓網簽量超過一萬伙，一手住宅網簽量4817伙，合計14999伙，加上部分未能找到的數據估算，相信11月住宅網簽量與10月相近。

京滬放鬆普通住宅標準 激活換樓鏈

住宅認定標準掛鈎。北京還取消普通住宅總價限制，將面積限制由140平米調整為144平米，且大幅提高了五環內、五至六環和六環外的單價上限。上海的政策口徑幾乎與北京保持一致，也取消了普通住宅的總價上限，並將面積限制由140平米調整為144平米。

此前京滬的首付比例均與住宅認定標準掛鈎。作為樓市調控手段之一，北京和上海均於2005年起對住宅設置了「普通住宅」和「非普通住宅」標準，依據不同總價和面積進行區分，分別對應不同的購房政策，差異主要在於首付

比例和交易稅費，普通住宅較「非普」的首付比例和交易稅費均更低、政策更優惠。

由於普宅認定標準過嚴，直接導致改善置業換樓難以啟動。如果二手房掛牌量大幅增加，部分房東競爭性降價以加快成交，以價換量，又會加重居民的觀望情緒。放鬆普宅認定標準後，剛性需求的首付壓力和可能出現的金融風險將明顯減輕。

此外，購房者也不必違規使用消費貸或經營貸來湊齊原先的高首付，不用面臨事後可能的銀行抽貸風險。

YOHO WEST累沽888伙 即日原價加推

【大公報訊】年度壓軸人氣盤新地(00016)天水圍YOHO WEST，昨日進行第三輪銷售推出280伙，據市場



▲新地副董事總經理雷靈(左)與新地代理總經理胡致遠(右)宣布，YOHO WEST加推全新價單共159伙。

消息透露，全日沽約244伙或88%，三輪共售888伙，打入今年最暢銷新盤頭三甲。發展商即時加推全新價單共159伙，同時修訂價單，部分單位加價約4%。發展商鎖定周三(20日)進行第四輪銷售共291伙。

YOHO WEST第三輪銷售共收10262張認購登記，超購35.6倍。發展商維持分兩組揀樓，揀選指定單位或買入2伙至4伙的準買家納入A組，保守估計過百人報到。據消息指，A組時段售出42伙，B組緊接進行揀樓。有指全日共沽244伙，連同首兩輪沽出644伙，半月累售888伙，佔該期數1393伙的64%。

項目銷情理想，新地即日上載價單第6號，加推159伙應市，涵蓋開放式

至三房一套間隔，折實平均呎價12599元，屬原價加推。入場單位為2B座9樓B5室，實用面積288方呎，一房間隔，折實334.36萬元。最低呎價單位為3A座5樓A3室，實用面積439方呎，兩房間隔，折實呎價10844元。整批單位折實334.36萬至834.08萬元，折實呎價10844至16329元。

發展商同時修訂價單，部分單位加價約4%。其中2A座33樓A8室，實用面積454方呎，價單定價由585.06萬元調高至607.29萬元，呎價由128887元加至13376元，加幅4%。

進佔今年新盤銷售第三位

新地今年賣樓成績理想，淡市出擊頻頻得手，今年最熱賣的新盤頭三甲均

由該公司全數包辦，包括屯門NOVO LAND系列及大埔白石角University Hill系列，分別於年內各售逾1190伙及1030伙，YOHO WEST則暫時屈居第三位。該盤將於周三進行第四輪銷售推出291伙，有機會超越University Hill躍升至第二位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，預料在YOHO WEST熱銷帶動下，本月至昨日一手成交增至1000宗，料全月可達1300宗，創9個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，日前美國聯儲局維持息口不變，以及「放鴿」言論，預期美息已接近見頂，來年更將減息，為樓市帶來利好因素，明年樓價有望回升約5%。

買家心聲

看好樓市 加快買樓

楊氏夫婦以約650萬元買入YOHO WEST套三房單位。樓盤交通便利，加上有家人買入同座兩房，方便日後照應。兩人亦看好樓市，於是加快買樓。



自住用途 不理樓價升跌

公務員趙先生稱，斥約480萬元買入YOHO WEST兩房戶。他認為，若然息口明年回落屬好事，可減輕供樓開支。而單位是自住，樓價升跌與否都不會轉賣。

