

沙田細價樓連環錄成交



長假期過後，樓量逐步增加，沙田區細價樓錄得多宗獲利成交。其中沙田第一城有單位累減「半球」，業主仍獲利逾200萬元，單位期內升值1.2倍。

世紀21奇豐物業區域經理吳元利表示，該行新近錄得沙田第一城交易，單位為21座高層G室，實用面積327平方呎，兩房間隔，坐向西南望市景，單位放盤半年，業主原開價460萬元，累減52萬元，減幅11.3%，以408萬元成交，實用呎價12,477元。原業主持貨15年，賬面獲利223.5萬元，單位升值1.2倍。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城新近錄得3期32座低層D室交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，叫價403萬元，議價後以338萬元易手，實用呎價10,336元，屬近期低價成交。較本月同類型單位9座中層G室，實用面積327平方呎，兩房間隔，以415萬元成交，低18.6%。新買家為用家，見單位價錢合理，間隔合用，即把握機會入市。原業主持貨15年，現轉手賬



沙田第一城本月錄得多宗成交。資料圖片

面獲利173萬元。

中原地產區域營業董事黎宗文表示，分行本月暫錄兩宗沙田第一城成交，單位為50座中層，實用面積304平方呎，兩房間隔，叫價460萬元，1月減至384萬元，日前議價後以382.8萬元獲承接，實用呎價12,592元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，少有放盤，即承接單位自用。原業主持貨13年，是次易手賬面獲利138.8萬元。屋苑同時亦錄9座中層交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，議價後以416萬元獲承接，實用呎價12,722元。

黎宗文續稱，剛另促成沙田花園城3期C座(雅芝苑)高層C室交易，單位實用面積268平方呎，兩房間

隔，叫價400萬元，日前議價後以318萬元獲承接，實用呎價11,866元。新買家為用家，見單位間隔合用，即承接單位自用。原業主持貨17年，是次易手賬面獲利225萬元。

花園城兩房累減104萬沽

美聯物業高級分區營業經理陸學恩表示，沙田40年樓齡老牌屋苑花園城1期雅芝苑中層D室，單位實用面積324平方呎，兩房間隔，去年最初叫價480萬元，隨着樓價下跌，單位連減三口價，近日已降至400萬元，最後再減24萬元，累減104萬元後終以376萬元成交，呎價11,605元。原業主於2019年以500萬元購入，持貨逾5年賬面虧損124萬元或24.8%。

私貸在身樓按照批(上)

引用筆者公司的真實個案，買家是一名家庭主婦，買入一個樓價約700萬之單位，準備申請七成按揭貸款，由丈夫作為擔保人，丈夫的入息約50,000元，沒有任何其他貸款，入息水平足夠通過供款要求。現行供款佔入息比率(DSR)上限為50%，以七成按揭、30年還款期及現時按息3.5%計，最低月入要求為44,007元，按丈夫入息計之供款佔入息比率為44%。然而，在審批過程中，銀行發現買家有一筆私人貸款在身，每月還款額10,000元，由於DSR以每月總債務供款佔入息計算，連同私貸及按揭還款額計算DSR，月入要求提高至64,007元，丈夫的入息水平變為超出DSR上限，未可獲批按揭。

夫婦分飾按揭人與借款人

問題最簡單解決方法自必然是清還全數私貸，但有時候買家未必可一下子清還貸款，又或不希望因提早還款而產生罰息。按揭顧問了解情況後，為客戶提議一個兩全其美方法，就是為買家配對一家在此方面審批彈性較大的銀行，在按揭申請之安排中，買家可僅作為按揭人/抵押人身份(Mortgagor)，丈夫則作為借款人(Borrower)，好處是買家以業主身份將物業抵押予銀行，而丈夫則作為借取按揭貸款的人，承擔負責還款，若銀行接納將身份分開，便可以單一根據借款人(Borrower)的入息及債務狀況計算供款佔入息比率，而無需計算買家作為按揭人的債務，那麼，上述私人貸款就不用計算在供款佔入息比率，丈夫的入息已符合供款要求，最終獲銀行成功批出按揭貸款。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

DS 或加快外資流入

滙豐環球研究發表報告指，內地人工智能(AI)初創企業深度求索(DeepSeek, DS)推出開源AI大模型，引發全球關注，並顯示中國創新能力，有望令內地股市獲得重估。由投資者對創新科技領域風險承受能力普遍較高，有關技術突破料帶來充裕現金流。

料催化A股重估

該行表示，目前富時中國指數預測市盈率10.2倍，富時新興市場指數預測市盈率12.7倍。相信DS是市場對A股重估的催化劑，隨着投資者愈來愈意識內地的創新能力，中國與新興市場之間的估值差距將會縮小，加快外國資金流入。

滙豐表示，DS大型語言模型(LLM)每天下載量500萬次，推出僅兩周已達ChatGPT每日平均用戶四分之一。由於DS將代幣成本大降97%，展示其非常不同的AI創新方法：演算法優化對比美國超大規模運算能力。AI產業開始接受中國和美國可以輪流引領AI創新。例如亞馬



DS推出AI大模型，引發全球關注。

遜、谷歌和微軟在過去一周均在其雲端服務中採用DS。

從市場角度看，投資者風險承受能力及願意支付的估值，對被視為創新的市場通常較高，反映技術突破最終能帶來充裕現金流的前景。

該行認為，DeepSeek R1模型將帶來更加多樣化的AI應用，鑑於其成本更低、開源性質以及增強推理能力，料對生態系統產生積極影響，AI應用貨幣化進程加快，應關注AI代理和推理AI生產力工具。

行業分析—滙豐

聯想集團獲上調盈測

聯想集團(0992)將於下周四(20日)公布季績，摩根大通預期，集團將受惠PC更換周期、AI PC採用增加，以及元件成本下降。

市場維持正面情緒

該行表示，預見在未來6至12個月，聯想盈利得益行業有利因素驅動，將其2025年及2026財年盈利預測，分別上調4%和1%，目標價由12元升至14元，評級「增持」。

摩通指，投資者對前緣AI發展的胃納上

升，特別是DeepSeek推出大模型後，料市場短期維持正面情緒。

另外，摩根士丹利估計，IDC數據顯示，聯想上季智能手機出貨量1,460萬部，按年增11%，但按季跌2%，惟仍高於大摩及市場預期。

大摩認為，聯想具行業優勢，受惠內地企業PC更新周期及人工智能電腦(AI PC)滲透率上升，並帶動AI伺服器銷售，維持其「增持」評級，目標價13.8元。

個股分析—摩通/大摩

舜宇獲高盛升目標價

高盛發表報告指，國家發改委上月宣布新一輪國家補貼計劃，對平均售價低於6,000元人民幣的智能手機提供15%補貼。高盛認為，「國補」有利短期推動市場需求，並留意到相機規格持續升級趨勢，預計舜宇光學(2382)今年將從「20 MPx+」手機鏡頭中獲得更高的貢獻。

下半年財年營收料增11%

該行對舜宇產品組合升級持樂觀態度，預計集團下半年財年營收按年增11%，

主要受惠車載鏡頭銷售增長及手機鏡頭組合升級。

高盛將舜宇2025年至2027財年盈利預測分別上調4%，主要得益於智能手機規格升級，帶動手機鏡頭業務收入增加。

此外，由於業務規模擴大，該行將舜宇2025年至2027財年營運開支比率，分別下調0.2、0.3及0.2個百分點。

高盛將舜宇H股目標價由70.4元升至80.1元，維持「中性」評級。

個股分析—高盛