

投資者短炒獲利個案飆



地產透視
 二手樓市交投持續活躍，樓價已連升11個月。地產代理表示，近期持續錄得投資者短炒獲利個案，最短持貨4個月就轉手。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，新近錄得馬鞍山銀湖·天峰6座中層D室交易，單位實用面積919平方呎，三房間隔，原叫價1,550萬元，最終輕微減價50萬元便獲買家承接，減幅僅3.2%，實用呎價16,322元。原業主為投資者，剛於今年1月初才購入單位，當時作價達1,250萬元，持貨不足半年便迅速沽售，賬面獲利250萬元，單位期內已顯著升值20%。

世紀21富山(香港)地產聯席董事劉倩彤表示，新近促成新蒲崗爵祿街爵祿居中層B室交易，單位實用面積294平方呎，兩房間隔，剛以397萬元成交，實用呎價13,503元。單位業主為投資者，於今年初才購入單位，完成交易後已隨即在市場上放盤求售，原叫價409萬元，最終只是輕微減價12萬元成交，減幅僅2.9%。原業主持貨僅4



銀湖·天峰三房戶投資者放盤不足半年，賬賺250萬。
資料圖片

個月，賬面獲利47萬元。

美聯物業將軍澳市中心分行區域聯席董事馬立成表示，該行新近促成日出康城LP6 5座高層K室交易，單位實用面積307平方呎，一房間隔。單位原叫價498萬元，同區首置用家鍾情屋苑配套完善，交通方便，加上見市況持續向好，睇樓一次即決定入市，議價後以495萬元成交，實用呎價16,124元。原業主於去年12月以423萬元購入上述物業，持貨僅7個月，是次轉手賬面獲利72萬元，物業升值17%。

馬立成續稱，日出康城OCEAN MARINI 剛錄得1A座極高層C室交易，單位實用面積616平方呎，三房間隔。單位原叫價998

萬元，議價後以973萬元成交，實用呎價15,795元。原業主於今年3月以838萬元購入上述物業，持貨僅4個月，是次轉手賬面獲利135萬元，物業期內升值16%。

持貨一年賬賺近百萬

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近促成北角繼園臺富雅花園1座(金松閣)中層B室交易，單位實用面積463平方呎，兩房設計，新近獲買家以573.8萬元承接，實用呎價12,393元，原業主叫價620萬元放售，最終減價46.2萬元成交，減幅7.5%。原業主為投資者，於去年6月才以480萬元購入單位，持貨僅1年賬面升值93.8萬元，期間升幅20%。

美聯儲新主席新作風



息惠相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

美國聯儲局新主席沃什上任後首次議息會議於6月中舉行，一如市場預期維持聯邦基金利率於3.5厘至3.75厘不變，沃什展現了新作風，以往聯儲局重視提前向市場釋出息率路徑的想法及預測，以便市場具備時間消化當中的變化，而沃什有意淡化前瞻指引，例如對於市場一直沿用參考的點陣圖預測，明確表示僅屬官員個人預測，當中的預測值並不代表當局立場，自己亦不參與其中，避免市場過度解讀聯儲局已有未來息率走向立場。沃什認為市場出現的變化難以預測，經濟前景亦存在高度不確定性，故此當局更著重根據日後實質數據變化而作出適時的決定，此舉為息率政策預留多些彈性。

是次美國聯儲局對息率意向亦作出修正，今年原初由減息意向轉為橫行再轉為有可能加息，官員預測的最新點陣圖顯示年內有機會加息一次；儘管如此，相信年內加息與否取決於日後通脹及經濟數據，尤其美伊和解是否落實、通脹壓力何時減低，以及未來經濟就業數據等。事實上，美伊若真的和解，地緣政治衝突出現緩和，有利油價回落及供應鏈壓力舒緩，但基於當地通脹率已爬升，5月份數字進一步升至4.2%，遠離當局通脹率目標2%；剔除能源及食品價格的核心通脹亦未見回落，數字為2.9%。而通脹壓力往往具備黏性，預料聯儲局將密切觀察未來通脹走勢仍有滯後影響還是出現回落步伐，若未來通脹降溫，年內加息未必會付諸實行。

美息走勢溫和調整

美國自2024年9月啟動減息周期以來，已累計減息1.75厘，美國目前利率(3.5%至3.75%)已接近中性利率水平，具條件因應經濟數據而作出微細幅度調整，或因應通脹走高而向上微調息率，又或因應經濟放緩而返回減息路向，預期美國息率仍主要在現時中性水平區間，並取決於實質數據溫和調整。

信銀國際夥京東等推聯名卡

中信銀行(國際)、京東集團與Mastercard昨於本港聯合舉行「中信銀行(國際)京東Mastercard®卡」啟動儀式，宣布推出全港首張聚焦京東銷售網絡的聯名信用卡，應對大灣區融合下港人北上消費的急速增長。數據顯示，今年首季信銀國際客戶於內地消費簽賬額同比錄得三成增長，主要集中在數碼產品及生活家電，反映港人追求高性價比的精明消費趨勢。

首季內地消費簽賬增三成

信銀國際個人及商務銀行業務總監袁妙齡料新的聯營信用卡有助吸納新客戶，有信心該行全年整體業務能有雙位數增長，又透露今年首季信銀國際客戶於內地的消費簽賬按年增長三成，預計增長動能將於下半年持續。她表示，此次合作完美契合京東拓展港澳零售版圖的步伐，新卡將連繫京東不同場景，為客戶提供「一卡通」體驗。

京東集團副總裁秦碩亦指，配合旗下「香港京東MALL」首間實體店近日於灣仔開業，聯營卡包括了「京東港澳站和京東MALL月月95折」的相關權益，相信會吸引

客戶到「京東港澳站」等線上場景及「京東MALL」等線下場景消費，助力京東香港全線零售業務場景的銷售額增長。秦碩又指，京東正持續構建國際化業務的支付與獲客能力，同時積極尋找創新的業務突破點。今次與中信銀行(國際)合作，是基於雙方專業能力的互補、與共同打造標杆產品的意願一拍即合。

Mastercard香港及澳門董事總經理陳一芳補充，Mastercard與京東集團早前達成全球戰略合作，這張聯名卡正好回應了市場對安全、快捷及豐富簽賬獎賞的需求，結合京東多元零售生態與Mastercard安全、快捷且無縫的全球支付網絡，為持卡人帶來更優質的消費體驗。

新卡覆蓋「京東App」、「香港京東MALL」、「佳寶食品超級市場」及「京東快遞」等場景，反映銀行信用卡業務進一步接入電商、實體零售及物流消費。為吸引消費者，新卡提供豐富權益。合資格客戶限時迎新獎賞總值高達1,800元，於「京東App」或「香港京東MALL」等指定商戶簽賬可享高達10%現金回贈，綁卡至京東支付更可享滿額立減及每月九五折優惠。

百度崑崙芯傳上市 估值3900億

百度(9888)股價昨日漲5.6%，成為昨日推動恒指上漲的最大貢獻者之一，主要是有消息指出，該公司旗下人工智能芯片公司崑崙芯，正計劃以500億美元估值在港進行IPO。據IFR早前引述知情人士稱，崑崙芯計劃集資10億至20億美元(78億至156億港元)。

據The Information報道，崑崙芯目標估值為500億美元，正積極鼓勵投資者購買其芯片產品。百度在1月份公布，崑崙芯已透過其聯席保薦人，以保密形式向港交所提交主板上市申請。中證監網站亦顯示，崑崙芯於5月7日正式啟動科創板上市輔導，由中金公司擔任輔導機構，但此次IPO的具體細節目前仍未公布。

目前中國對國產AI芯片需求持續升溫，崑崙芯已成為百度深化AI市場布局的核心支柱。百度旗下多項AI項目均採用崑崙芯芯片運行，並據悉正積極籌備向中國多家大型科技公司，供應自研芯片。知情人士又稱，潛在投資者被要求購買價值相當於其

IPO擬認購股份金額3至7倍的崑崙芯芯片，顯示公司可能透過芯片採購承諾，強化上市前訂單能見度與營收支撐。另外，外電報道指騰訊(0700)已成為崑崙芯客戶，字節跳動亦在考慮採用其AI芯片，但路透早前報道，字節跳動否認了相關報道。

AI概念股走勢強勁

在投資者對頂尖AI企業需求旺盛，市場分析指，若崑崙芯以500億美元估值(3,900億港元)在港進行IPO，其市值已超過其母公司百度的2,970億元，料有助推高百度的股價。而此次IPO，預計也會成為近年來香港規模最大型的IPO項目之一。

AI概念股今年走勢強勁，大幅跑贏香港大市表現，當中智譜(2513)及MiniMax(0100)等多家中國AI初創企業，均在今年錄得亮眼的融資規模與業務增長，股價表現亦相當突出。