

日出康城短炒獲利成交飆



將軍澳大型住宅群日出康城近期成交持續上升。地產代理表示，日出康城置業需求上升，當中短線投資獲利成交個案急增。

美聯物業將軍澳市中心分行區域聯席董事馬立成表示，該行剛促成日出康城 LP6 3座中層J室交易，單位實用面積337平方呎，一房戶型。單位放盤2星期，原叫價480萬元，議價後以473萬元成交，實用呎價14,036元。原業主持貨不足一年，賬面獲利75.5萬元，物業升值19%。與此同時，該行並促成日出康城 LP6 5座高層K室交易，單位實用面積307平方呎，一房間隔，獲同區首置用家以495萬元承接，實用呎價16,124元。原業主持貨僅7個月，賬面賺72萬元。

馬立成續稱，該行另促成日出康城 OCEAN MARINI 1A座極高層C室交易，單位實用面積616平方呎，原先叫價998萬元，議價25萬元後成交，呎價15,795元。原業主今年3月才以838萬元購入，期內升值16.1%。他又指，另促成日出康城凱柏峰 III 第3A座高層D室交易，實用面積340平方呎，一房設計，亦以565萬元成交，呎價16,618元。原業主持貨不足1年，短炒賬面獲利56.5萬元。



■日出康城LP6一房戶業主放盤2星期，即獲買家以473萬承接。

資料圖片

利嘉閣地產調景嶺分行經理楊友銘稱，該行新近促成將軍澳日出康城 LP6 5座高層J室交易，單位實用面積309平方呎，一房連開放式廚房間隔。新買家為外區客，早前睇樓後，心儀單位位處高層，間隔四正，加上屋苑鄰近港鐵站及大型商場，起居方便，業主原以495萬元放售，經誠意磋商後，終以486.8萬元成交，實用呎價15,754元。原業主現賬面獲利近29萬元。

楊友銘續稱，該行新近促成將軍澳日出康城 MALIBU 2A座中層E室交易，單位實用面積576平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，心儀單位外望翠綠景致，景觀舒

適，加上間隔方正實用，睇樓後即時洽購。業主原以950萬元放售，經誠意磋商後，終以945萬元成交，實用呎價16,406元。

新都城兩房612萬獲承接

中原地產將軍澳新都城三期分行副區域營業經理張鎮邦表示，分行最新促成將軍澳新都城1期2座高層C室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔，最新以612萬元易手，實用呎價16,813元。新買家為外區新婚上車客，鍾情單位位處高層，景觀開揚，議價後即決定上車自用。原業主現易手賬面獲利379萬元，單位期內升值1.6倍。

轉按及套現申請上升(上)



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

近年轉按貸款萎縮，根據統計數字，過去兩年新批轉按宗數處於歷史低水平，每月平均僅六百多宗，對比過往轉按一般達千多宗以上，轉按市道活躍時期每月可高達4,000多宗以上，反映近年轉按市道甚為低迷。然而，今年轉按市道初現起色，期內錄得連續4個月升幅，最新數據顯示5月份新批轉按單月增加25%至1,037宗，創30個月新高。究其原因，受惠樓價連同物業估值逐步回升，加上多家銀行近月上調按揭現金回贈，促使轉按誘因有所增加。

市場上轉按申請的各項需求主要是：1) 尋求更低息按揭；2) 透過轉按賺取銀行現金回贈；3) 轉走現有高利息按揭，例如是透過轉按轉走財務按揭又或已過低息期的發展商一按；4) 透過轉按作物業套現；5) 透過轉按重新調整按揭例如甩走按揭、移除擔保人、延長還款期等需求。

憑磚頭釋放流動資金

今年筆者在職之公司的轉按申請量持續增加，當中客戶有着上述不同需求，今年樓價處於升軌，連帶物業估值亦處於回升步伐，截至現時，今年樓價平均升約一成，對比去年樓價低位升幅已達17%，物業估值逐步上升，令轉按成功率提高。過往當樓價下跌，業主即使有意轉按，但估值較低影響按揭成數，業主甚至或需補貼金額方可轉按，無疑會降低轉按意慾；現時不少單位估值已有一定升幅，當中跑贏大市的屋苑單位估值更已由低位回升逾兩成，令到轉按批出的按揭成數上升，又或透過轉按套現的水位增加，令業主更易憑着磚頭釋放流動資金。

舉例，業主持有九龍黃埔花園一個390平方呎的單位，尚餘按揭額428萬，去年銀行估值曾降至523萬，若申請轉按，以估值之七成按揭計貸款額僅達366萬，變相業主需補貼62萬方可轉按；目前單位之最新估值已上升17%達612萬，以估值計之七成按揭金額已達428萬，轉按已無需額外補付金額。

網信辦處置1.4萬款違規AI產品

中央網信辦昨日發布消息稱，「清朗·整治AI應用亂象」專項行動自今年4月啟動以來，中央網信辦聚焦未規履行大模型備案登記義務、AI平台安全和審核過濾能力不足、AI數據投毒、生成合成內容標識落實不到位等AI應用亂象，部署各地網信部門深入推進第一階段重點整治任務，並開設「涉AI應用亂象舉報專區」，專項受理公眾舉報。

第一階段整治累計處置違規網站、應用程序、智能體等AI產品1.4萬餘款，清理違法違規訊息600餘萬條，處置賬號2.6萬餘個，下架違規AI商品1,300餘個、違規開源數據集9個，各項工作取得積極進展。

據介紹，各地網信部門認真履行屬地管理責任，結合實際採取有效監督管理措施。如：北京網信辦建立「平台自查+常態巡查+技術篩查+線索核查」聯動工作機制，及時下架一批違規AI應用和運營賬號。上海網信辦針對平台類型細化工作要

求，指導平台升級舉報機制、主動發布治理公告。浙江網信辦從模型審核能力、訓練語料安全、AI數據投毒等多維度，組織開展優化語義判斷能力、高頻回歸測試等針對性整改等。

重點網站平台積極履行主體管理責任，有針對性地加強管控。如：華為在應用商店中增加生成式人工智能服務備案和標識專項審核；阿里巴巴完善數字指紋比對與關鍵詞攔截機制，提升違法違規內容識別精度；智譜構建多模態審核模型，針對多輪對話意圖反轉等複雜場景開展交叉覆核。

下一步，中央網信辦將聚焦利用AI技術製作發布虛假訊息、散播暴力低俗等不良訊息、假冒仿冒他人、侵害未成年人權益、從事網絡水軍活動等突出問題，開展「清朗·整治AI應用亂象」專項行動第二階段工作，加大違規賬號和機構查處力度，督促平台提升AI防治能力，着力維護清朗網絡生態，推動人工智能向善向好。

63%大戶進行離岸人民幣活動

滙豐委託進行最新調查顯示，機構投資者正逐漸將人民幣納入投資組合及日常財務運作，注意力亦由早期集中於市場進入渠道，轉向在機構層面擴大人民幣應用。調查訪問亞太區逾120名機構投資者，結果顯示87%已透過不同渠道進入人民幣市場，其中最多受訪者偏好透過離岸市場進行人民幣活動(63%)，其次為「債券通」、「滬深港通」等互聯互通機制(54%)。由此可見，香港具備完善的離岸生態圈和跨境市場基建，在擴大人民幣應用方面扮演重要角色。

滙豐亞太區外匯固收交易部主管兼香港資本市場及證券服務部主管黃子卓表示，近年投資者參與人民幣活動的焦點已由市場進入渠道，逐步轉移至能否暢順進行具規模的業務。隨着離岸人民幣流動性持續深化，加上互聯互通機制有序擴容，投資者在流動性、投資選擇及風險管理工具方面

有更完善的配套，在不同環節使用人民幣的機會持續增加。香港作為超級聯繫人，將繼續作為推動人民幣發展的重要樞紐。

七成半將增用人民幣作投資

他指出，人民幣正從交易性貨幣，逐步演變為策略性資產配置工具。七成半機構投資者預期，未來12至24個月內將增加使用人民幣作投資，其次為對沖(71%)、結算(62%)、現金管理(56%)及融資(52%)。

市場對人民幣固定收益產品的需求持續上升，香港亦正籌備於8月推出5年期中國國債期貨，為持倉國債的國際投資者強化風險管理工具組合。調查中，近三分之一的受訪者(32%)將國債列為最具機遇的人民幣資產類別，而A股股票(24%)及企業債券(14%)則緊隨其後。