

租金持續升 租轉買急增



 租金持續上漲，不少租約快將到期租客計劃「轉租為買」。地產代理表示，當中成交包括兩房升級三房，又或者升級更佳居住環境個案。

利嘉閣地產將軍澳日出康城分行C組高級事務經理趙洛民稱，該行近期促成將軍澳天晉6座高層C室交易，單位實用面積539平方呎，兩房間隔。新買家由租轉買，鎖定區內港鐵站上蓋物業，認為抗跌力強，早前睇樓後，認為單位性價比高，決定洽購。業主議價後以1,097萬元成交，實用呎價20,353元。原業主現賬賺103萬元。

另外，分行並促成同區天晉 IIIA 期 2B 座高層 E 室租轉買賣交易，單位實用面積 663 平方呎，三房套連開放式廚房間隔，外望市景。新買家為區內租客，鎖定有天橋連接的天晉系列屋苑，業主原叫價 1,280 萬元，議價後以 1,200 萬元市價成交，實用呎價 18,100 元。

利嘉閣地產天水圍嘉湖山莊分行經理蕭啟諾稱，該行最新促成天水圍栢慧豪園頂層F室交易，單位實用面積502平方呎，連天台367平方呎，兩房間隔。新買家為同屋苑租客，見租金持續上漲，計劃轉租為買，早前睇樓後，心儀單位間隔合用，加上連天台，決定洽購，並以550萬元成



■外區租客斥資560萬，由兩房戶升級買入深井海韻花園三房戶。 資料圖片

交，實用呎價 10,956 元。原業主現賬面獲利 360 萬元。

中原地產深井陳記商業廣場分行高級資深分區營業經理梁璟華表示，分行新近促成深井海韻花園1座高層D室交易，單位實用面積630平方呎，三房連套房間隔。業主開價570萬元，近日經買家議價後，以560萬元成交，實用呎價8,889元。買家為外區租客，近日希望換上三房戶，見單位價錢合理，即決定入市。原業主賬面獲利245萬元，單位升值77.8%。而分行另促成深井浪翠園4期12座高層C室交易，單位實用面積470平方呎，兩房間隔。業主開價525萬元，

放盤約兩個月沽出，成交價505萬元，實用呎價10,745元。買家因希望升級居住環境，遂由原本租用的山景單位，換至更大面積兼享海景單位。原業主賬面獲利307萬元。

龍豐花園兩房415萬沽

二手市場交投平穩，租客入市意慾回升。美聯物業上水雲向上水中心分行(2)高級分區營業經理嚴啟雄表示，該行最新促成上水龍豐花園B座高層5室交易，單位實用面積312平方呎，兩房間隔。單位原本叫價428萬元，同區租客與業主議價後以415萬元成交，實用呎價13,301元。

轉按及套現申請上升 (下)



上期提及，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。然而，目前轉按貸款量仍未返回過往活躍水平，原因是

2023年期間銀行曾上調新造按揭計劃息率，於2023年之前已供樓的業主大部分享有的息率比現時還要好，例如2021年至2022年期間銀行批出的按息大致上較現時低0.75厘，即現時仍為2.5厘，這些業主若申請轉按，按息便會由2.5%上調至目前H按息3.25%，轉按意慾自然不大。儘管如此，由2023年第四季起，近兩年多之新造H按計劃息率至今維持穩定，而一般為兩年之罰息期陸續屆滿，開始吸引這些業主申請轉按賺銀行回贈。尤其今年銀行進一步上調按揭回贈，加上樓價上升，誘因疊加下，推動更多業主申請轉按。

舉例，業主尚餘按揭額600萬，申請平手轉按，轉按後之按息與現時不變為3.25% (H+1.3%；H按封頂息P-2%；P現為5.25%)，但轉按後銀行提供現金回贈達1.3%，即78,000元，扣除轉按律師費(約8,000元計)後，仍有高達70,000元回贈金額。有可觀的銀行回贈作為誘因下，同步亦吸引一些本身已有潛在轉按需求的業主，由觀望轉為行動申請轉按。

低息定按成疊加誘因

近月還多了一個轉按誘因，尤其自今年3月接連再有大型銀行推出低息定按，有關定按息率2.73%較主流H按息3.25%低半厘，基於美國息率處於橫行狀態，H按息仍會維持現時3.25%水平一段時間，促使定按吸引力增加；加上有關定按計劃照樣可提供與H按一樣之現金回贈，對於一些有意選用定按的業主來說，定按息率亦成為疊加誘因推動他們付諸行動申請轉按。

息
息
相
關

王美鳳 中原按揭董事總經理

瑞銀：下半年 AI 關注三主題

今年初智譜(2513)和稀宇科技(Min-iMax)(0100)上市後，投資者對中國 AI 模型的興趣有所提升，市場圍繞模型反覆運算、變現和競爭的討論也更加深入。瑞銀證券中國互聯網行業分析師熊璋列出下半年值得關注的三大主題：模型能力、變現與詞元 ROI（投資回報率），並重申程式設計是支撐模型智能水平的核心能力，具備拓展模型智能邊界的清晰路徑。

瑞銀表示，程式設計是支撐模型智能水平的核心能力，具備拓展模型智能邊界的清晰路徑。AI 程式設計是最適合基於強化學習的後訓練領域之一，因其結果相對可驗證、合成資料可規模化，並且 AI 程式設計智能體能夠提供真實任務回饋。瑞銀注意到，新興中國 AI 實驗室更積極地構建程式設計智能體產品/框架來推進產品化，這有望形成潛在資料飛輪，並通過積累項目上下文、skill 和偏好來提升用戶黏性。瑞銀還發現模型研發中的 AI 採用率上

升，更強的程式設計能力或加速模型反覆運算（遞迴式自我改進取得早期進展）。這可能使具備最頂尖程式設計能力的模型進一步鞏固其領先地位。

算力供給仍是主要瓶頸

在變現方面，AI 程式設計的潛在市場空間持續擴大，從開發者工具變為面向知識工作者的通用生產力工具，功能創新（如 App 外掛程式）與更多 workflow 整合以加速提高採用率。多模態方面的進展也值得關注，中國模型在視頻製作能力和變現上展現出早期領先優勢。隨着企業應用從詞元使用量最大化轉向 ROI 約束，瑞銀對中國模型的全球份額提升潛力更加樂觀，這得益於市場認可度上升以及明顯的 ROI 優勢，尤其是在使用量大、重複性程式設計和智能體 workflow 中。不過，瑞銀承認算力供給仍是 ARR（Annual Recurring Revenue，年度經常性收入）增長率的主要瓶頸。

SHEIN 傳最快第三季在港上市

市傳中國快時尚服飾銷售平台希音(SHEIN)，正推進香港 IPO 籌備工作，外媒引述知情人士指，有關上市計劃有望最早在第三季展開，公司估值約 400 億至 500 億美元，相當於 3,136 億港元至 3,920 億港元。希音上周已通過中證監境外發行上市備案，通知書顯示，希音擬發行不超過 3.42 億股境外上市普通股。

路透引述兩位消息人士報道，希音計劃於本周四在港交所(0388)舉行IPO聆訊，期間該公司需回答港交所上市委員會的提問，若申請順利獲批，希音隨即將會開始投資者路演並啟動IPO簿記建檔。報道又指出，該公司可能計劃在9月或10月上市。

希音上市之路頗為崎嶇，該公司原計劃於2020年起赴美上市，直至2023年以保密方式向美國提交上市申請，有意尋求最多900億美元估值，但因資本市場動盪及俄乌戰事而先後擱置有關計

劃，加上中美監管機構並不放行，其後希音在2024年轉為尋求到英國上市，惟最終亦未能獲內地監管機構批准。希音最終擬來港上市，去年7月已秘密向港交所遞交上市申請，最新於上周五通過中證監的境外上市備案。

港股方面，大市因中東衝突持續而繼續反覆，恒指高開後回調，全日僅升38點，收報24,213點，恒生科指亦跌1%收報4,676點，成交縮減至3,095億元。內銀股企穩令恒指幸保不失，工行(1398)、建行(0939)分別升2.6%及1.1%。油價再升3%，帶動中海油(0883)及中石油(0857)升逾2%及2.4%，山東墨龍(0568)炒高11.2%。

科技股個別走向，韓國SK海力士股價大幅插水逾一成，令本港AI股及半導體股大插水。SK海力士2倍槓桿產品XL 2南方海力士(7709)，全日暴跌33%，收市報59.9元，成交額破200億元。