

第一城兩房戶交投平穩



近期十大二手屋苑之一的沙田第一城交投平穩。地產代理表示，其中該屋苑更有兩房戶剛創下逾17,000元呎價新高成交。

沙田第一城兩房戶近日錄得創新高二手成交，最新售價更已超越業主8年前樓市高峰期的購入價，呎價再度超越17,000元高位。世紀21奇豐物業一城站分行高級分行經理李嘉文表示，最新錄得沙田第一城成交，單位為52座中層E室，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，原業主叫價490萬元，最終輕微減價僅7萬元以483萬元獲承接，實用呎價17,007元。原業主賬面獲利18萬元，期間售價輕微升值4%。

李嘉文續稱，日前另促成沙田第一城41座低層A室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，原業主叫價428萬元，最終輕微減價僅4.2萬元以423.8萬元成交，實用呎價14,923元。原業主持貨長達22年，賬面大幅獲利308.8萬元，期間售價勁升2.7倍。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，最新錄得沙田第一城44座高層H室交易，單



■沙田第一城兩房戶獲買家483萬元承接，單位實用呎價17,007元，再破呎價新高。

位實用面積304平方呎，兩房間隔，單位原叫價為460萬元，最終業主輕微減價5萬元成交，減幅僅1.1%終以455萬元成交，實用呎價14,967元。原業主賬面獲利211.2萬元，單位期內顯著升值87%。

利嘉閣地產沙田第一城分行首席聯席董事何億儂表示，該行最新促成沙田第一城5期48座高層E室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔。新買家為外區客，早前睇樓後認為屋苑四周環境舒適，決定以438萬元購入，實用呎價15,423元。原業主賬面獲利73萬元，期內物業升值20%。

本月暫錄77宗租務成交

何億儂又稱，沙田第一城本月

至今暫錄77宗二手租務成交個案，較上月全月的44宗大幅增加，最新一宗為40座中層A室，單位實用面積284平方呎，兩房間隔。新租客睇樓後認為單位間隔合用，決定以15,300元租入，實用呎租54元。原業主現可享高逾11厘租金回報。

中原地產新界東豪宅御龍山第一分行副分區營業經理周家傑表示，沙田第一城最新錄50座高層A室租務成交，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，開價15,800元，議價後以15,300元租出，實用呎價53.9元。新租客為2名內地女學生，新學年將於本港升學，見屋苑位置方便，即決定以先付一年租金形式租入單位自用。業主現可享3.4厘租金回報。

轉按「甩按揭」最佳時機



息患相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及最近轉按「甩按揭」的查詢增多，有些業主是透過「甩按揭」以便可隨時將單位出租。隨着物業估值逐步回升、銀行上調按揭回贈，連帶亦吸引一些業主有意透過轉按「甩按揭」。

今年銀行對於轉按市場亦漸轉積極，大部分銀行提供之轉按優惠可與新造按揭看齊，尤其近月幾家大型銀行提供低息定按，定息2.73%較H按息3.25%低半厘，而美國息率處於橫行狀態，促使定按使用率節節上升，加上定按申請期暫定於8月底完結，吸引一些有意轉按的申請人把握定按尾班車，加快步伐提交申請。

再者，若然按揭用家選擇在三年內退用按揭，可獲按揭公司退回部分保費支出，首年可退保費40%，次年退25%，第三年退15%。以業主兩年前透過七成按揭購入650萬單位為例，現時按揭餘額497萬。業主準備由八成按揭轉至七成銀行按揭，若然物業估值不變，用家轉按「甩按揭」需補回首期差額42萬，但基於現時物業估值已升至730萬，於銀行承造七成按揭之貸款額可高達511萬，業主若透過轉按「甩按揭」，已無需額外補付金額之餘，並可獲套現14萬元，而轉按銀行將提供現金回贈達6萬多或以上；基於業主在第三年內退保，業主亦可獲退回保費15%8,500元。

退保申請選擇在第三年

但留意，退保費申請只限使用按揭之三年內提出，並只限於當時已一次過付清保費的用家申請（大部分按揭用家均採用一次付清方式支付保費，優點是可同步加借保費在按揭額、保費率較優惠、並設有三年內退保機制），而由於近年新造按揭的罰息期多為兩年，在罰息期內轉按涉及罰息支出並不划算，故此較多有意退保的用家選擇在第三年申請轉按「甩按揭」，便可獲退回部分保費及免除銀行罰息，並兼得銀行回贈。

杭科企轉廢為材 呼應「雙碳」戰略

在全球綠色科技浪潮與淨零碳排目標推動下，「轉廢為材」已成為永續發展的關鍵路徑。杭州德泓科技憑藉全球首創的非糧生物質材料製備乳酸及聚乳酸(PLA)量產技術，成功將實驗室級科研成果推向產業化應用，為農業廢棄物高值化利用樹立全新標杆。德泓科技董事長徐有忠在接受本報專訪時指出，該技術歷經40年基礎科研累積，並受惠於國家「十四五」與「十五五」政策加持，現已能將小麥秸稈、甘蔗渣等農業殘渣轉化為高附加價值生物基可分解材料，不僅有效降低對石化資源的依賴，也同步緩解糧食競爭與白色污染問題，呼應國家「雙碳」戰略目標。

徐有忠強調，德泓所開發的「秸稈直接發酵L-乳酸技術」屬於第三代乳酸製程，無需額外添加纖維素酶，可直接將纖維素與半纖維素一步轉化為乳酸，徹底顛覆傳統「糖化+發酵」兩階段製程。他信心十足地表示：「三年內，這項技術的戰略價值將不亞於人工智慧，因為它直擊全球共同面對的氣候與資源

危機。」

徐有忠透露，公司工作核心在於解決三大問題：徹底處理農業廢棄物、消滅白色污染，以及落實環境保護。德泓科技技術所衍生的PLA塑料廣泛應用於免洗環保餐具(如刀叉、盤子)、食品包裝膜、咖啡膠囊及各類環保購物袋，亦涵蓋日常塑料容器、玩具等生活用品。

該技術源頭可追溯至1986年德國科學家於極端環境發現的嗜熱厭氧菌株。德泓科技藉由中德醫療與生物技術合作平台「德中衛生組織」，於2017年將該菌株引入中國，並自2018年起啟動杭州與科隆雙研發中心協作，動員逾50位科研人員，歷時七年攻克設備選型、製程放大與成本控制等產業化障礙。

德泓科技副總經理王健闡述，該技術所產出的L-乳酸為聚乳酸(PLA)核心原料，其終端應用涵蓋環保餐具、食品包裝膜、咖啡膠囊、購物袋及3D列印耗材等多元領域，全面滲透民生與工業用途。王健指出，德泓已成功建成全球首條千噸級示範線，並實現穩定量產。

長鑫首掛飆四倍 市值登A股首位

國產DRAM芯片龍頭長鑫科技昨日正式在上交所科创板掛牌上市，截至收盤，該股報49元(人民幣，下同)，較發行價8.66元上漲465.82%，全日成交額達1,411.87億元，總市值達3.28萬億元，一舉超越工商銀行，成為A股總市值最高的上市公司。

長鑫科技是中國規模最大、技術最先進、布局最全的DRAM(動態隨機存取存儲器)研發設計製造一體化企業，產能規模位居中國第一、全球第四。長鑫科技2023至2025年分別實現營收90.87億元、241.78億元、617.99億元；歸母淨利潤-163.40億元、-71.45億元、18.75億元。根據公司預計，今年1至6月營業收入1,100億元至1,200億元，同比增長612.53%至677.31%；歸母淨利潤500億元至570億元，同比增長2,244.03%至2,544.19%。

成今年A股最大IPO

長鑫科技本次發行股份共76.91億股，發行價8.66元，發行市值逾5,790

億元，是今年以來A股市場募資規模最大的IPO，也是科创板史上第一大IPO。早盤長鑫科技大幅高開471.59%，最終收漲465.82%，日內成交高達1,412億元，換手率為66.4%。

長鑫科技上市後，A股萬億市值俱樂部進一步擴容。截至昨日收盤，A股共有14家上市公司總市值突破萬億元，其中科技製造類企業達到五家，分別為長鑫科技(3.28萬億元)、寧德時代(1.85萬億元)、中芯國際(1.23萬億元)、工業富聯(1.22萬億元)和中際旭創(1.20萬億元)。這五家科技企業覆蓋存儲芯片、動力電池、芯片製造、AI服務器代工、光模塊等不同細分賽道，均為各領域龍頭企業，其中三家來自科创板或創業板，反映A股對硬科技企業的定價能力顯著提升。

華西證券在研究報告中指出，長鑫科技上市將改寫A股半導體板塊估值邏輯，填補A股DRAM製造標的空白，結束存儲板塊「只有設計、無製造龍頭」的估值失衡。