

馬鞍山大單位 換樓客追捧



近期
大市氣氛
正面，成
交穩步上
升。地產

代理表示，馬鞍山區內三房或以上大單位受到換樓客追捧，成交顯著增加。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行日前促成馬鞍山聽濤雅苑交易，單位為8座高層A室，實用面積660平方呎，三房套間隔，業主原叫價900萬元，減價35萬元成交，減幅3.9%，最終成交價為865萬元，實用呎價13,106元。原業主賬面獲利485萬元，單位大幅升值近1.3倍。

黎健峯續稱，新近另錄得馬鞍山天宇海7A座低層D室交易，單位實用面積733平方呎，三房間隔，業主原叫價為890萬元，最終業主只是輕微減價2萬元便獲承接，實用呎價12,115元。原業主於2010年10月於樓花期間向發展商購入單位，當時購入價僅417萬元，持貨16年至今沽售，賬面大幅獲利471萬元，單位期內市值勁升逾1.1倍。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，最新錄得馬鞍山迎海1期3座高層C



■馬鞍山星漣海四房戶獲換樓客以1,778萬元承接。

資料圖片

室交易，單位實用面積809平方呎，三房套間隔，議價後以1,250萬元易手，實用呎價15,451元。新買家為換樓客，見單位價錢合理，即決定入市單位自用。原業主持貨3年，是次轉手賬面上獲利150萬元或13.6%。

胡耀祖續稱，剛錄得2期迎海·星灣18座中層G室交易，單位實用面積811平方呎，三房套間隔，開價1,450萬元，議價後以1,380萬元易手，實用呎價17,016元。新買家為換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利343萬元或33.1%。

美聯物業馬鞍山廣場分行首席高級營業經理丘志權表示，該行最

新促成帝琴灣凱琴居15座中層B室交易，單位實用面積1,331平方呎，四房間隔。買家為外區換樓客，認為屋苑叫價低水，即時決定以1,455萬元承接，實用呎價10,931元。原業主賬面獲利555.1萬元，升值61.7%。

星漣海四房2年升值20%

胡耀祖表示，馬鞍山星漣海剛錄本月首宗成交，最新錄1座中層A室交易，單位實用面積1,199平方呎，四房套間隔，開價1,880萬元，議價後以1,778萬元易手，實用呎價14,829元。新買家為換樓客，見單位間隔合用，即決定入市單位自用。原業主持貨2年，是次轉手賬面獲利298萬元或20%。

新按轉按增 按保不增反減



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

今年新造按揭市場出現了顯著增長，上半年新取用住宅按揭達27,866宗，較去年同期大增57%；而上半年住宅按揭申請量維持活躍，對比去年同期增加三成，當中有三個月份按揭申請量升穿萬宗水平，6月份更達12,117宗創逾三年新高。上半年整體現樓按揭登記量亦按年大增46%至4萬宗水平，創自2022上半年後半計新高。

除了新造按揭市場造好，今年轉按市場亦呈現回暖走勢，過去兩年轉按市場萎靡不振，新批轉按月均僅600多宗，對比過往較活躍時期逾2,000宗水平、高位達4,000多宗水平相差甚大。今年受惠樓價連同物業估值回升，加上多家銀行上調按揭回贈，促使轉按誘因增加，轉按申請量持續回升，帶動新批轉按量連月上升，5月起升穿千宗水平，6月新批轉按達1,226宗，創31個月新高；上半年新批轉按量對比去年同期增加近三成。事實上，今年銀行對於轉按業務之取態漸轉積極，大部分轉按優惠已與新按看齊，近月銀行持續上調按揭現金回贈，加上定按息率吸引，定息率2.73%較H按(3.25%)低約半厘，吸引不少業主藉轉按賺回贈兼鎖定低息。此外，今年物業估值上升亦促使更多物業有足夠「水位」透過轉按套現資金。

高成數按揭創近十年新低

儘管今年新造按揭及轉按貸款亦出現正增長，高成數按揭保險宗數卻不增反減，上半年新取用按揭宗數錄2,957宗，按年減少15%，創近十年新低。市場上之高成數按揭需求減少，這現象於2024年全面鬆綁樓按措施、銀行按揭成數全面恢復至七成後出現，更多置業人士以低至三成首期置業而無需申請高成數按揭，大大降低了對按揭的依賴；加上近年投資客入市比例回升，這類客源並非高成數按揭用家，令整體按揭需求進一步減少。目前高成數按揭的市場比例已由放寬樓按前逾30%大幅回落至近10%。

宇樹科技開啟A股IPO申購

「杭州六小龍」之一，具身智能機器人企業宇樹科技(688836.SH)，昨日在上海科创板啟動首次公開招股(IPO)認購申請。宇樹網上認購反應熱烈，宇樹科技公布，回撥機制啟動後，網上發行最終中籤率僅為0.01809759%，低於比券商測算，亦遠低於長鑫科技(688825.SH)0.47%的中籤率水平。據數據服務商Choice統計，年內科创板新股的上市首日平均漲幅為466.6%，若依此測算，一旦中籤宇樹，一籤的盈利預計高達35.2萬元人民幣，即約41萬港元。

根據宇樹科技於上海證券交易所公告，宇樹昨日啟動網上、網下申購，發行價每股150.80元，一籤500股，涉資約7.54萬元人民幣，即約8.76萬港元，昨日下午截止認購。在「僧多粥少」下，宇樹料會接棒早前上市的長鑫，成為內地科創板的熱門焦點。此外，其原始股東包括美團系(合計持股約9.65%)與紅杉中國(持股約7.11%)料會成為贏家。隨着這家

「人形機器人第一股」登陸股市，中期押注的資本將迎來巨大的財富收穫。

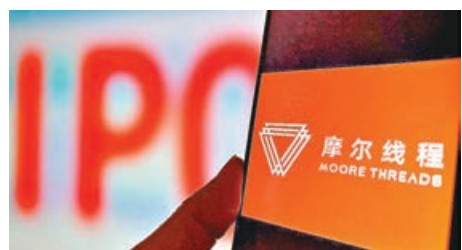
IPO完成後，按招股價計算，宇樹上市市值料約為609.93億元(人民幣，下同)，發行市盈率高達219.2倍，遠超行業38.6倍的平均水平。宇樹科技董事長王興興曾對超高市盈率作出回應，表示業內主營業務與宇樹相近的可比上市公司，以及擬上市公司都多數未實現盈利，而宇樹實現了較強的盈利能力，尤其在人形機器人領域。

宇樹在過去3年的增長速度突出，2023至2025年，宇樹營收從1.59億元一路攀升到16.99億元，年複合增長率226.8%。中信建投證券機械行業首席分析師許光坦對內媒表示，在整個人形機器人賽道中，宇樹極為罕見地實現了高營收、高利潤、高毛利的閉環。在全球人形機器人公司普遍虧損的背景下，宇樹是極少數在IPO前實現規模化盈利的企業。

摩爾線程計劃來港上市

近期香港IPO市場持續興旺，不少內地高科技企業(特別是與人工智能產業相關的企業)都有意來港上市。在上交所上市的內地人工智能芯片設計商摩爾線程(688795.SH)昨於上交所發表公告，表示為深化公司的國際化戰略布局，持續吸引並集聚優秀的研發與管理人才，進一步提升公司治理水平和核心競爭力，公司擬發行境外上市外資股(H股)股票並申請在港交所主板掛牌上市。

摩爾線程指出，截至目前，公司正積極與相關中介機構就本次發行上市的相關工作進行商討，除本次董事會審議通過的



■摩爾線程有「國產GPU第一股」之稱。
網上圖片

相關議案外，其他關於本次發行上市的具體細節尚未最終確定。本次發行並上市能否通過審議、備案和審核程式並最終實施具有重大不確定性。公司將依據法律法規相關規定，根據本次發行並上市的後續進展情況及時履行信息披露義務。

至於港股大市表現方面，受惠上周五美股三大指數全線上升，以及A股表現持續向好，昨日港股表現良好。恒指昨最終收報25,937點，升269點或1.05%，連升兩個交易日。大市成交2,402億元。國指昨收報8,621點，升90點或1.06%。恒生科技指數昨收報4,919點，升61點或1.26%。

新經濟股昨日表現良好。其中，阿里巴巴(9988)收報126.7元，升2.34%。騰訊(0700)收報481.4元，升0.54%。美團(3690)收報93.9元，升1.84%。小米(1810)收報27.62元，升2.07%。京東集團(9618)收報130.4元，升2.27%。

展望後市，耀才分析團隊昨表示，只要恒指能持續守住25,200點水平，後市整體表現將有望改善。