

大圍柏傲莊III成交暢旺



大圍柏傲莊III經歷近五年重建後，項目於今年3月以現樓形式重新推出市場銷售。地產代理表示，柏傲莊III餘下貨尾錄得高價成交的同時，二手市場亦接連錄得多宗轉售獲利個案。

隨着樓價回升，大圍柏傲莊III近期成交悉數屬於獲利個案。世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，市場最新錄得大圍柏傲莊III 8B座中層D室交易，單位實用面積472平方呎，兩房間隔，新近以1,088萬元沽出，實用呎價達23,051元。原業主於2021年6月以1,011萬元一手向發展商購入樓花單位，持貨僅5年至今沽售，賬面升值77萬元，單位期內升價8%。

李仕明續稱，市場最新錄得大圍柏傲莊II 6A座中層A室交易，實用面積669平方呎，三房套房間隔，新近以1,600萬元沽出，實用呎價達23,916元。原業主持貨6年至今沽售，賬面大賺278萬元，單位期內升值21%。

李仕明又稱，市場另最新錄得大圍柏傲莊I 3A座中層C室交易，



■柏傲莊III兩房戶業主持貨5年，單位終以1,088萬沽出，賬賺77萬。資料圖片

單位實用面積452平方呎，兩房間隔，新近以1,055萬元沽出，實用呎價達23,341元。原業主於2020年11月以990萬元一手向發展商購入樓花單位，持貨6年至今沽售，賬面升值65萬元，單位期內升7%。

中原地產高級分行經理劉國龍表示，柏傲莊III 1A座中層E室，實用面積475平方呎，兩房間隔，議價後以1,180萬元沽出，實用呎價24,842元。新買家為一手向隅客，購入單位自用。原業主2021年6月999萬元一手購入，持貨5年，賬面獲利181萬元或18%。另錄柏傲莊III售出8B座7樓C室，單位實用面積776平方呎，三房套設計，附設384平方呎平台，屬項目中平台面積最大的單位，成交價

2,048.7萬元，實用呎價26,401元。買家鍾情項目位處港鐵大圍站上蓋，交通四通八達。

8A座中層E室26000元租出

中原地產新界東高級資深營業董事余志偉表示，現時正值租賃旺季，不少內地生積極租樓，為新學年作好準備，大圍柏傲莊III最新錄得8A座中層E室租務成交，單位實用面積310平方呎，一房間隔，議價後以26,000元租出，實用呎租84元，創同類單位新高。新租客為一名內地生，見屋苑位置方便，單位間隔合用，即決定以先付一年租金形式租入單位自住，方便上學。業主是次租出單位可享4.2厘租金回報。

錯誤認知影響深遠

財政司副司長黃偉綸以《香港，擁抱機遇新時代》為題於報章撰文，反駁近期關於香港前景的負面評論，指其無視城市非凡的韌力與活力，對接踵而來的龐大機遇視而不見。這顯然是在回應摩根士丹利亞洲區前主席羅奇近日發表題為《舊日香港已終結》的專欄文章，稱「舊香港」已經完結，認為香港IPO高度依賴內地企業，更像內地眾多大城市之一。

筆者十分支持黃司長的高速回應！香港近年上市IPO中主要是內地企業，這是市場給予的，並不是衰退，正是反映東升西降的現實！

當然，經濟新陳代謝的過程中難免有磨合和痛楚，但我們必須正面面對！

執筆一刻，香港銀行體系最新貨幣供應量M3（等同銀行總存款量）達到逾21.6萬億港元，證明香港聚集到國際的資金。瑞銀最新發布的《全球財富報告》，港人均財富逾5百萬港元全球排名第四。再看看差估署最新公布，樓價指數連續第13個月上升，累計漲幅約13%。

之前樓價下跌期間，除了M3不斷上升之外，租金亦不斷上升，但當時人們普遍過分悲觀地看樓市令樓價下跌，反映市場的矛盾性！市場並不是受單純的力量所影響，市場結果是由複雜的矛盾所組合而成。有如一輛汽車，一方面被不斷踩油增加向前的能量，另一方面卻踩着剎車即制動器，同時還有動力是車後向前推，但亦有動力是車前向後推！

樓價繼續追隨經濟向好

一直以來，筆者都主張樂觀面對，但很多時人們都說我是大好友，其實我只是以事論事，看跌樓市時亦有發表下跌的預警。對於現在的樓市，筆者認為樓價會繼續追隨經濟向好，但在過程中要面對重重困難，這樣定性是因為時代巨輪是充滿顛覆性，東升西降的本質其實是高速的新陳代謝！在新的時代，我們面對很多產業，無論經濟模式、板塊、集資概念及奮鬥文化都變得天翻地覆！

珠海芯片企業 北交所掛牌上市

灣區科技企業上市數量持續增加。廣東省珠海市傑理科技公司昨日在北京證券交易所掛牌上市，募集資金將重點投向智能無線音頻、智能穿戴芯片和AIoT邊緣計算芯片研發、升級及產業化項目等方向。數據顯示，珠海上市公司今年以來新增數量位居廣東省前列；累計總數達55家，市值逾7,000億元人民幣。

藍牙視聽芯片銷全球

作為灣區本土培育的芯片設計企業，傑理科技專注於系統級芯片（SoC）的集成電路設計，瞄準無線音頻芯片賽道，為全球市場提供高規格、高靈活性與高集成度的藍牙視聽芯片產品。該企業是工業和信息化部認定的國家級「製造業單項冠軍」企業，擁有授權發明專利398項，包括9項境外發明專利。據統計，截至去年底，傑理科技芯片銷量突破120億顆，其中TWS耳機芯片累計銷量約57億顆。

「創業初期，我們企業攻克藍牙音頻芯片關鍵技術，實現第一代藍牙音頻SoC芯片落地，打破了海外廠商在中低端消費音頻芯片領域的壟斷局面。」傑理科技相關負責人表示，企業近十幾年來緊跟消費電子迭代浪潮，從傳統藍牙耳機芯片，逐步拓展至TWS耳機、智能穿戴、AIoT邊緣計算等多元賽道。接下來，企業將持續攻堅低功耗AI音頻、邊緣智能計算核心技術，提升國產芯片綜合性能，向更高附加值的智能硬件芯片市場邁進。

珠海市香洲區科技和工業信息化局有關負責人表示，傑理科技的發展過程，或可為國產芯片產業提供啟示。在巨頭林立的手機AP（應用處理器）賽道硬拚，不如在細分領域做到極致。該企業選擇「音頻+連接」賽道，「足夠寬、足夠深」，每年出貨數十億顆；同時，攜手本土產業鏈夥伴深度合作，構建起競爭對手難以複製的成本、效率及供應安全優勢。

瑞銀維持看好中國市場

瑞銀財富管理投資總監辦公室（CIO）昨日發表機構觀點稱，中國市場機遇龐大，維持看好中國市場。科技板塊方面，半導體設備仍是首選。

瑞銀指，亞洲市場的板塊輪動日趨明顯。隨着互聯網、消費和防禦性板塊回升，先前表現落後的市場（比如MSCI中國指數）大幅跑贏東亞其他市場。該機構認為，各行業盈利逐漸回穩，AI的結構性增長邏輯未變，國產化進程及國內超大規模雲服務商的需求，繼續支持中國本土硬件供應鏈。

瑞銀表示，國產替代的結構性趨勢並未改變。過去兩個月中，多家中國大型互聯網和雲服務平台表示，計劃提高國產AI芯片的使用比例，這有助於增強本土半導體產業鏈的需求能見度。國產DUV光刻設備、芯片設計、半導體設備以及AI基礎設施的發展也令人鼓舞。在全球AI行情波動之際，擇優布局顯得愈發重要。隨着中國持續完善自主可控的科技生態，國內半導體設備及部分本土芯片企業有望擴大市

場份額。

科技板塊最看好半導體設備

對於中國科技板塊，瑞銀最看好半導體設備，其次是互聯網板塊。即將公布的財報有望提供更清晰的信號，比如雲業務增長是否加速、AI變現進展，以及核心業務的利潤率走勢等。股票回購持續、潛在的AI資產分拆以及監管環境趨穩，也應為互聯網板塊的重估增添助力。

在科技板塊之外，瑞銀看好阿爾法（超額收益）增長機會以及具穩健收益的防禦型板塊。電力和電氣設備迎來諸多利好，比如國內電網的多年投資周期，數據中心和電氣化帶動的全球電力需求增長，以及中國優質供應商「出海」帶來的發展空間。

此外，醫療保健板塊依然在看好之列。瑞銀指，中國醫藥創新生態持續完善，全球對中國企業對外授權合作的需求上升，以及盈利預期相對具韌性，均為該板塊前景提供支撐。