

租客拒捱貴租加快置業



地產透視 租金持續上漲，推動租客趁低息加快置業。地產代理表示，不少租客拒絕再捱貴租，近日轉租為買個案持續上升。

中原地产青衣高級資深分區營業經理黃國強表示，新近促成青衣瀝景灣2座中高層C室交易，單位實用面積666平方呎，三房間隔，附帶靚裝修。單位上月以1,150萬元放售，最終以1,098萬元成交，實用呎價16,486元。新買家為同屋苑租客，已租樓多年，今年初起有意入市，惟睇樓多時一直未遇上心水單位。直到近期參觀上址，心儀單位裝修新淨，可即時入住省卻翻新時間及成本，加上見造價合理，遂決定租轉買入市自用。原業主持貨3年，是次轉手賬面獲利100萬元，單位升值10%。

香港置業西南區港島南岸分行高級聯席董事郭詠詩表示，該行最新促成薄扶林道富臨軒高層A室交易，單位實用面積676平方呎，三房套間隔。原業主以1,000萬元放盤多時，近日獲同區客接洽，雙方經議價後，最終以968萬元易手，實用呎價14,320元。新買家原為



■同區租客不想再捱貴租，遂決定斥資1,098萬買入青衣瀝景灣三房自住。 資料圖片

租客，見單位間隔實用，故睇樓數次後決定入市。原業主是次易手賬面獲利240萬元。

中原地产馬鞍山豪宅迎海分行高級資深分區營業經理林少億表示，大埔寶馬山最新錄8座高層A室交易，單位實用面積934平方呎，三房套間隔，議價後連車位以1,050萬元沽出，實用呎價11,242元。新買家為外區客，近日決定轉租為買，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，即決定購入單位自住。原業主是次易手賬面獲利430萬元，單位期內升值70%。

中原地产荃灣西站第一分行高級資深分區營業經理溫明峯表示，分行新近促成荃灣荃景花園3座高層F室交易，單位實用面積380平方呎，兩房間隔，叫價490萬元，

經議價後減價10萬元，放盤僅10日，即以480萬元易手，實用呎價12,632元。買家為外區租客，因租金持續攀升，不想再捱貴租，加上現時息口低企，遂決定租轉買。原業主持貨8年，賬面蝕36萬元。

租金攀升決定轉買

利嘉閣地產元朗站一行助理分區經理莫家進表示，該行最新促成元朗朗屏8號5座高層A室交易，單位實用面積610平方呎，三房間隔。新買家原為租客，見租金持續上漲，決定轉租為買，睇樓後認為單位間隔四正，景觀理想，決定洽購。業主原以850萬元放售單位，議價後以略低於市價的828萬元沽出，實用呎價13,574元。原業主現賬面獲利逾50萬元。

商廈成工商舖復甦亮點

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據，今年首7個月工商舖買賣註冊量錄得3,084宗，按年增加12.9%，創近5年同期新高；但註冊金額316.3億元，按年仍跌6.2%，反映整體工商舖物業價格仍在調整及尋底階段。然而，商廈市場卻有較鮮明的復甦信號：首7個月商廈註冊量錄754宗，按年增15.6%；涉及金額約155.6億元，按年升6.1%，是工商舖三大板塊中唯一錄得「額量齊升」的類別。

商廈表現跑贏，與香港金融活動持續活躍不無關係。近年本港積極鞏固國際金融中心地位，資本市場、財富管理、資產管理、保險、專業服務及金融科技等活動保持一定動能。金融機構及基金公司對核心商業區辦公空間的需求，有助穩定優質甲級寫字樓的租務基本面。隨着核心區空置率逐步改善，市場對寫字樓租金及資產價格的悲觀預期亦開始收斂。

7月份的數字更反映資金對商廈的取態正在改變。月內商廈買賣註冊量錄151宗，按月增加23.8%，創2021年1月以來新高；註冊金額則26.6億元，按月升16.1%，呈現額量齊升。另外值得注意的是，7月份全港工商舖共錄得8宗逾億元買賣註冊，為2022年8月以來單月新高，當中6宗屬商廈成交。大額資金重返商廈市場，反映部分投資者開始評估資產重估、租務改善及長線資本增值的機會。

入場門檻明顯下降

寫字樓價格已經歷長時間調整，入場門檻明顯下降，為買家提供較以往更佳的風險回報比。對長線投資者而言，若物業位處中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣或其他成熟商業區，並具備良好管理、交通配套及較高租戶承接力，便有望受惠於日後金融及專業服務業擴張。展望下半年，商廈交投料仍是工商舖市場的重要動力。若金融市場保持活躍、核心區空置率繼續回落，加上利率及融資環境逐步改善，商廈市場有望吸引更多企業及投資者進場。

工商舖學堂

李鎮龍 美聯商業董事

宇樹科技中期轉賺2.7億

中國具身智能機械人企業宇樹科技今日登陸A股科技板，昨發布中期業績提前「報佳音」轉虧為盈。上半年股東應佔淨利潤錄2.74億元（人民幣，下同），去年同期則錄得3,202萬元虧損，營業收入按年增加48.5%至11.52億元。

受惠市場需求持續

這一收入高於公司早前招股文件預測的10.52億至11.28億元。宇樹科技表示，業績增長主要受惠人形機械人應用場景增加、市場需求持續，以及產品收入保持較快增長。截至6月底，集團流動負債8.65億元，按年增55.6%；流動資產28.88億元，按年升30.13%。

另一邊，外電報道稱，追蹤宇樹科技的永續合約對應的公司隱含估值達到約405億美元，較90億美元的IPO估值高出逾4倍。Hyperliquid區塊鏈上的相關永續合約交易價格約為100美元，折合約674元人民幣，較發行價150.8元人民幣，漲3.47倍。

依託區塊鏈交易的永續合約是一種

沒有到期日、全天候交易的衍生品，已逐漸成為原油、黃金、股票等多類資產在常規交易時段之外的重要價格信號。儘管多數股票類永續合約提供的是美股敞口，但長鑫科技、宇樹科技等，是首批讓國際交易者得以押注內地上市股票表現的案例。

不過有部分投資者呼籲謹慎看待永續合約。這類產品並不賦予投資者公司所有權，而是通過資金費率機制追蹤價格。資金費率支出可能侵蝕收益，並觸發高槓桿倉位平倉，而槓桿倍數通常達到5至10倍。



■圖為宇樹科技北京門店。 資料圖片

內地險資准投資港股通ETF

內地與香港資本市場互聯互通再獲擴容，進一步鞏固及提升香港國際金融中心地位。國家金融監督管理總局昨日宣布，積極支持內地保險機構通過滬深港通，投資在港交所上市、納入港股通的交易所買賣基金（ETF）。目前滬深港通下納入港股通的ETF共有31隻，市值約3,436億元，其中包括知名的盈富基金（2800）。

特區政府財庫局局長許正宇昨日聯同香港證監會投資產品部執行董事吳家俐及港交所行政總裁陳翊庭到訪國家金融監督管理總局（金融監管總局）與副局長肖遠企會面，商討進一步促進內地與香港資本市場協同發展的措施。

金融監管總局同時宣布積極支持內地保險資金參與內地與香港金融市場互聯互通，支持內地保險機構通過滬深港通投資港交所上市、納入港股通的ETF，優化保險資產配置結構，同時支持香港金融市場發展。

特區政府昨歡迎中央這項新措施，行政長官李家超表示，新政策能進一步便利內地保險公司，透過香港進行多元化的資產配置，推動本地ETF市場發展，壯大本

地ETF生態圈。

李家超說，特區政府會繼續發揮香港在「一國兩制」下內聯外通的優勢，持續優化香港和內地的互聯互通機制，與內地監管機構緊密合作，共同深化兩地市場合作。

財政司司長陳茂波指出，開放內地保險資金通過滬深港通投資香港ETF，是互利多贏的舉措：既可為內地保險公司提供更廣闊多元的投資渠道，亦帶動本港ETF市場的發展，更進一步深化兩地資本市場的連繫和聯動發展。

本港ETF交易量屢創新高

陳茂波提到，香港近年積極推動ETF市場發展，本港ETF的交易量亦屢創新高，2025年其平均每日成交額按年上升接近一倍，今年上半年再按年上升超過25%，令香港成為區內相關產品的領先樞紐之一。

許正宇指出，容許內地保險資金透過港股通投資香港ETF，是深化兩地金融市場互聯互通的重要一步，亦將為香港資產管理業注入新動力。