

換樓客入市日趨熾熱



二手樓市踏入穩步向上階段。地產代理表示，近期換樓客入市日趨熾熱，升級居所意欲隨着樓市平穩高漲。

利嘉閣地產逸樺園分行聯席董事吳玉蘭稱，該行新近促成鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 低層C室交易，單位實用面積1,353平方呎，四房雙套連工人套房間隔。新買家為區內換樓客，早前睇樓後心儀單位屬區內罕有放盤，間隔合用，景觀開揚舒適，且區內生活配套完善，睇樓後即時洽購。業主原以3,600萬元放售，經誠意磋商後，終以3,200萬元成交，實用呎價23,651元。原業主賬面獲利逾303萬元，期內物業升值約10%。

美聯物業馬鞍山天字海分行高級營業經理陳德涪表示，該行最新促成迎海1座中層E室交易，單位實用面積798平方呎，三房套間隔。單位原本叫價1,390萬元，買家為區內換樓客，購入單位作自住用途，最終以1,328萬元承接，實用呎價16,641元。原業主賬面獲利401萬元，單位升值43.3%。

中原地產蔚藍灣畔第二分行副



■鰂魚涌豪宅 MOUNT PARKER RESIDENCES 四房戶獲換樓客斥資3,200萬承接。

分區營業經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳蔚藍灣畔7座高層F室交易，單位實用面積510平方呎，兩房間隔，原以850萬元放售，最新微減22萬元，以意頭價828萬元沽出，實用呎價16,235元。新買家為同區換樓客，鍾情屋苑位處港鐵站上蓋，連接多個商場，議價後感合理即決定入市自用。原業主是次沽出單位賬面可大幅獲利618.1萬元，單位期內升值2.9倍。

中原地產屯門時代廣場第二分行B組資深分區營業經理蕭俊邦表示，分行新近促成屯門NOVO LAND 3A期Dragor 1座中層D室交易，單位實用面積383平方呎，兩房間隔，叫價545萬元。新買家為區內業主，因原本自住的單位開

始老舊，遂轉購新樓升級，心儀NOVO LAND設有大型會所，一睇即中，即還價洽購，最終獲減11萬元，以534萬元成交，實用呎價13,943元。原業主持貨約1年轉手，賬面賺56萬元，單位升值11.7%。

大圍名城多換樓客入市

近月二手樓市交投轉趨活躍，提供大單位為主的大圍名城換樓客成交明顯增加。世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，最新成交為大圍名城2期盛薈2座高層NB室，單位實用面積達958平方呎，屬四房套設計，新近以1,570萬元成交，實用呎價達16,388元。原業主賬面大幅獲利571萬元，單位顯著升值逾57%。

定息按揭關注度上升



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

近年大型銀行重新推出定息按揭，讓市場上除了傳統H按及P按，用家可有更多按揭計劃供選擇。2024年9月份有大型銀行牽頭推出全新定息按揭，當時首三年定息水平為3.25%，又或首五年定息3.15%，隨後10月份亦再有大型銀行先後推出同類定息按揭，對比當時主流H按息3.875%，有關定息水平明顯較低，其時剛進入減息周期，所以當時銀行推出的定按有別於傳統於加息期出的鎖定息率計劃，而是在減息周期讓用家預先享有減息效果的定息按揭。不過，基於當時一些因素包括剛進入減息周期市場憧憬H按息如何下跌、而市場當時對仍屬0%使用率之定按不太認識等，定按市場選用率僅徘徊於0.4%至1.8%左右。

銀行就着定按計劃在去年2月及8月分別作出優化升級，尤其8月份優化定按後，定息進一步降至2.73%，設有與H按相若之現金回贈、定息期後之按息與H按之封頂水平一致，並跟隨市場H按提供短至兩年較具彈性之罰息期，促使定按吸引力上升。2025年10月底銀行減P後最優惠利率返回加息前最低水平，H按息處封頂3.25%橫行，定按息率較低，其選用比例逐步上升。而今年3月份出現了對定按較大的推動力，市場上再有兩家大型銀行推出同類低息定按，市場對定按的關注度隨即提升，故此息率較低之定按2.73%越見多人選用。

低息定按反映銀行看好樓市

另外，定息2.73%按揭計劃於今年8月底完結後，有大型銀行緊接推出全新定息按揭，首三年或首五年定息微調至2.93%，銀行為定息期後之息率再作出了優化，定息期後提供H按，息率與市場H按水平一致為H+1.3%（上限P-1.75%；P：5%）。市場上有些對於新定按的着眼點是息率上升了0.2厘，但其實因應資金成本上升及息率走勢變化等因素，銀行仍能延續推出低息定按並非易事，這反映出銀行對樓市之正面取態。

華為旗艦三摺機 19999 元起售

華為昨在廣州舉行全場景新品發布會，正式推出Mate XT 2非凡大師三摺疊手機，搭載最新的麒麟9050 Pro芯片。這是全球首款落地「韜定律」、採用邏輯摺疊技術的高性能芯片。華為常務董事、終端BG董事長余承東在發布會上表示，通過「軟、硬、芯、雲」的深度協同，搭載9050 Pro芯片的Mate XT2整機性能可較上一代提升42%。這也是華為時隔六年，再度在旗艦發布會上完整解讀全新麒麟旗艦芯片。

據介紹，麒麟9050 Pro芯片在單芯片內部將邏輯單元分層排布，由平層升級為複式結構，增設垂直互聯通道，如同芯片內部加裝「電梯」，縮短信號傳輸路徑、降低時延。該技術實現晶體管密度大幅提升，在同等性能條件下，CPU、GPU、NPU各模塊功耗顯著優化，打破傳統芯片迭代路徑的局限。

官媒引述數據指，麒麟9050 Pro採用3nm級別工藝，芯片電晶體密度較傳統2D設計提升53.5%。搭配首發HarmonyOS 7，整機性能較上代提升

42%。具體來看，芯片集成靈犀CPU、馬良GPU、達芬奇架構NPU三大計算單元。靈犀CPU配合方舟引擎，大檔加載快人一步；運行多個App或多任務並行時更勝一籌。馬良GPU計算單元與緩存翻倍，渲染性能大幅提升，遊戲場景下支持5,000萬線硬體級實時光線追蹤。達芬奇架構NPU帶來端側AI算力躍升。

搭載麒麟9050 Pro芯片的Mate XT 2非凡大師手機，採用三摺疊設計，完全展開可達10.2英寸3K超清大屏，並首發靈盾硬體級防窺屏，實現摺疊屏硬體層面防窺防護。該機售價19,999元人民幣起，本周六（9月12日）開售。



■華為新一代展翼三摺疊Mate XT 2非凡大師手機。

馬來西亞擬購華為AI芯片

華為芯片等中國高技術產品發展近年來持續受到美國限制及干擾，然而似乎難以阻礙中國技術獲國際市場認可。外電報道稱，馬來西亞傾向在國家主權人工智能項目中，採用華為的人工智能芯片。報道稱，在美國政府強烈反對的大背景下，這將成為中國AI技術的一項重要勝利。

彭博報道引述知情人士指，馬來西亞政府認真評估將華為AI硬件，作為規模近5億美元AI項目的核心，以增強對國家數據的掌控力。馬來西亞總理安華表示，不希望國家只是成為海外技術的消費者。除了可能由華為提供硬件基礎設施外，安華政府亦鼓勵當地電信營運商和外國企業合作，提出更廣泛的人工智能發展框架。

若馬來西亞最終決定採用華為的人工智能芯片，將成為已知首個選擇中國AI加速器而非美國產品的外國政府案例，亦意味安華頂住了美國企圖加強控制全球AI基礎設施的壓力。同時，華為亦正在競投埃及政府建設AI數據中心的

項目，也印證中國AI技術出海突破，正在打破美方一手把持的全球AI產業格局。

知情人士表示，馬來西亞正在評估的是華為的昇騰910C產品，而非產量有限但更先進的昇騰950系列。美國政府團隊去年曾出言恐嚇，在世界上任何地方使用華為的昇騰人工智能芯片都會違反其所謂的出口管制規定，暴露了其試圖壟斷全球AI基建、打壓各國自主技術選擇的科技霸權圖謀。

DeepSeek傳將購16萬顆昇騰芯片

另一邊，彭博報道，DeepSeek計劃在其建設中的內蒙古大型數據中心，部署至少16萬顆華為最先進的AI芯片，即昇騰950DT芯片用於模型推理。

報道稱，DeepSeek希望採購更多華為最先進芯片，但華為目前產能不足。受高端存儲器等零組件短缺制約，華為還需要平衡其他客戶需求，並嘗試向海外出口少量產品，因此完成DeepSeek這筆訂單可能要一年以上。