

樓市穩步上「父母幹」重現



二手樓市成交穩步向上，闊別一陣子的「父母幹」買樓又再出現。地產代理表示，近期多了父母為方便子女上學，又或者買樓給兒子結婚等個案。

中原地产天水圍濕地公園路分行副分區營業經理蘇哲熙表示，二手市場交投加快，天水圍 WETLAND SEASON PARK 及 WETLAND SEASON BAY 8 月共錄得 6 宗二手買賣成交。其中分行促成 WETLAND SEASON PARK 17 座中層 B1 室交易，單位實用面積 487 平方呎，兩房連儲物房間隔，享開揚區內市景，業主開價 570 萬元放盤，減價 5 萬元，以 565 萬元成交，實用呎價 11,602 元。買家為同屋苑業主，買多一間予兒子結婚用，住近以便照顧，見上址保留發展商交樓標準，內櫥新淨企理，對單位十分滿意，故快速承接。原業主持貨 6 年沽出，賬面蝕 47.4 萬元。

為小朋友上學買盛薈四房

中原地产大圍柏傲莊第一分行經理黎宗雄表示，近期入市氣氛正面，更帶動豪宅成交，大圍名城 8



■天水圍 WETLAND SEASON PARK 兩房戶剛以 565 萬成交，是父母購入給兒子新婚居住。

月共錄 5 宗二手成交，分行最新錄 2 期盛薈 2 座高層 NB 室交易，單位實用面積 958 平方呎，四房套間隔，叫價 1,638 萬元，日前議價後以 1,590 萬元沽出，實用呎價 16,597 元。新買家為家庭客，為方便小朋友上學，見單位位置方便，間隔合用，即購入單位自住。原業主持貨 15 年，賬面獲利 590 萬元，單位期內升值 59%。

中原地产藍灣半島分行高級資深分區營業經理李偉寧表示，分行最新促成藍灣半島租賃交易，單位為 7 座頂層特色單位，實用面積 487 平方呎，兩房間隔，附設內置樓梯直達私家天台，外望開揚山景。最新以月租 24,500 元租出，實用呎租 50.3 元。新租客為區內家庭客，因小朋友即將於區內學校就讀，為方

便上下課，遂決定「孟母三遷」，遷入小西灣並承租上址。業主持貨 17 年，現可享 6.3 厘租金回報。

不過，近期亦有孝順仔買樓送贈父母作退休生活居所的溫馨成交。該名孝順仔原來心儀將軍澳新都城區內配套成熟，適合父母過退休生活。利嘉閣地產調景嶺站分行經理楊友銘稱，上述成交是將軍澳新都城 1 座中層 C 室，單位實用面積 364 平方呎，兩房間隔。新買家為孝順仔，早前由外區搬入將軍澳區居住，認為區內配套成熟，適合父母安享退休生活，於是助父母由居屋升格住私樓，睇樓後心儀屋苑起居配套齊備，且景觀理想，決定洽購。業主原叫價 610 萬元，議價至 595 萬元成交，實用呎價 16,346 元。

定按和 H 按如何選？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

目前選用定息按揭是否着數？按揭用家可能會認為，若選擇三年定息 2.93%，那視乎市場 H 按往後三年平均息率是否高於 2.93%。在息率方面，去年最優惠利率 P 減息周期完結後，市場 H 按息 3.25% 已由去年第四季橫行至今，但今年美息有所轉向，由減息至息率不變再轉為年內有機會應對通脹而加息，意味年內本港 H 按息 3.25% 不會下跌。以平均新批按揭額約 500 萬元、30 年期為例，採用定息 2.93% 按揭每月供款固定 20,892 元，對比現時 H 按息 3.25% 計，定按供款減少 4% 約 868 元，利息支出減少一成約 1,333 元。定按用家目前可享受有減息效果，未來息率則沒可說得準，但定按用家可享受有定息期內供款不變之穩定性，有利準確制定預算。

對比定息 2.93% 與市場 H 按息 H+1.3%（封頂息 P-1.75%；P:5%），拆息跌至什麼水平，H 按息才會跌至低於 2.93%？若 1 個月拆息跌至低於 1.63% 水平，H 按息便可跌至低於 2.93%，而當 1 個月拆息仍然高於 1.95%，H 按息仍會以封頂息 3.25% 計算，近日 1 個月港元拆息為 2.8%，按照目前息率走勢，預期港元拆息掉頭回落之機會不大，故此年內 H 按息低於 2.93% 之機會亦甚微。

兩者均有優點及限制

當然，對於市場上定按或 H 按之選擇，兩者均有其優點及限制。定按目前息率較低具慳息效果，有供款穩定的優點，但變相彈性不及 H 按，若然未來息率下跌，定息期之息率固定，便不能跟隨市場減息。更值得注意的是，目前 H 按計劃一般會提供高存息戶口，存息與按息相同現為 3.25%，用家透過存放日常儲蓄或大額資金可有效透過高存息收入抵銷按息支出，變相多了一個對沖利息的工具。順帶一提，有大型銀行為一手新盤推出特惠定息尾班車安排，九月內個別銀行為所有一手樓盤或指定新盤買家維持提供舊有 2.73% 定按計劃，有意申請定按的新盤買家可把握是次機會。

內地出招助中小企收賬

為解決大型企業拖欠中小企業賬款問題，國務院辦公廳日前發文，推動大型企業將對中小企業最長付款期限限制在 60 日內，對合同未明確支付方式的，均要求使用現金支付中小企業賬款，不得以商業匯票或應收賬款電子憑證等替代支付；對故意拉長賬期的大型企業，將開展聯合約談並督促整改。

工信部副部長柯吉欣昨在政策吹風會上表示，相關行業主管部門要制定完善本行業結算支付規定，明確賬期起算節點、賬款支付方式及流程、貨物和服務檢驗驗收標準及期限、最長付款期限等關鍵內容。龍頭企業應及時支付賬款的行為將對整條產業鏈、整個行業內的企業起到示範引領作用。

支持融資置換

中國人民銀行金融市場司司長曹媛媛介紹，人行支持大型企業通過貸款、債券發行等有息的負債融資，及

時向中小企業等供應商支付現金。對於壓降賬款以及賬期非常明顯的企業，將在債券發行等方面給予融資便利。

國務院國資委財管運行局負責人裴仁佳在發布會上表示，中央企業將帶頭不違約拖欠，確保違約拖欠「動態清零」；保持合理現金支付比例，嚴格「票證」使用，嚴禁新開 6 個月以上「票證」。

國家市場監管總局則提出，對故意拉長賬期或者被中小企業投訴較多的大型企業，綜合運用約談、調解等方式督促整改，削減潛在風險。對大型企業濫用優勢地位故意拉長賬期的惡劣行為，查實後將依法依規處罰。

中證監也提出將修訂細化披露要求，加強應付賬款規模較大公司的披露要求，引導上市公司壓縮賬期，及時支付中小企業款項。加大走訪上市公司力度，幫助上市的中小企業解決回款難題，緩解現金流壓力。

兩新股 IPO 合共籌逾 66 億元

2026 年香港新股市場持續活躍。有兩隻新股由昨日起至本周四公開招股，預期於下周二（9 月 22 日）掛牌，包括金融科技服務提供商四方精創（6700）與光通信與光連接產品供應商納真科技（9856），合共集資最多逾 66 億元。

其中，四方精創計劃發售逾 5,896 萬股 H 股，其中 10% 在香港公開發售，發售價不高於每股 16 元，集資最多逾 9.4 億元。以一手 100 股計算，入場費約為 1,616.13 元。招銀國際與國信證券（香港）為聯席保薦人。公司預期是次 IPO 的集資淨額約為 8.69 億元。公司擬將所得款項淨額中，約 35% 用於提升研發能力，重點發展關鍵技術及服務；約 25% 用於提升交付能力，以支持地域擴張及客戶增長策略；約 15% 用於增強在中國內地及全球市場的銷售能力；約 15% 用於潛在投資及收購，以加強技術能力、完善業務生態系統及支持長期增長戰略；約 10% 用於營運資金及一般企業用途。

四方精創主要為內地及香港的銀行、監管機構及其他金融機構提供金融科技軟件開發服務、諮詢服務及系統集成服務。服務內

容涵蓋三大板塊，包括金融科技軟件開發服務、諮詢服務、系統集成服務。

納真科技入場費約 3329 元

至於納真科技則計劃全球發售 1.72 億股，其中 10% 在香港公開發售，發售價為每股 32.96 元，集資約 56.7 億元。以一手 100 股計算，入場費約為 3,329.24 元。花旗與中信證券為聯席保薦人。公司預期是次 IPO 的集資淨額約為 54.5 億元。公司擬將所得款項淨額中，約 52.9% 用於投資新產品和技術的研發；約 25.1% 用於擴大光模塊及光芯片的產能，以及提升整個產品線的自動化程度；約 4% 用於加強業務推廣及海外市場擴張；約 8% 用於國內及海外市場的戰略投資及收購；約 10% 用於營運資金及一般企業用途。

納真科技致力於光模塊、光芯片及光網絡終端的研發、製造與銷售，為國內外客戶提供服務。公司表示，按 2025 年全球光模塊收入計，市場份額為 4%，在全球專業光模塊廠商中排名第五；按中國光模塊收入計，市場份額為 10.1%，在全球專業光模塊廠商中排名第三。