

購買力釋放 荃灣成交飆



地產透視

利好因素推動下，購買力重新釋放，荃灣區9月二手成交重上逾百宗水平，共錄101宗成交，屬4個月高位。地產代理表示，區內優質屋苑消化速度快，放盤不久即獲承接。

中原地产荃灣西站第二分行B組高級分區營業經理林恩信表示，分行新近促成荃灣柏傲灣2B座高層F室交易，單位實用面積392平方呎，買賣雙方議價後，以750萬元成交，實用呎價19,133元。買家為區內上車客，鍾情柏傲灣交通便利且配套完善，眼見近日優質盤消化速度快，故火速拍板入市。原業主持貨9年，賬面大幅獲利183萬元，物業期內升值32.3%。

美聯物業荃灣區高級分區營業經理柯志東表示，該行最新促成綠楊新邨P座高層3室交易，單位實用面積451平方呎，兩房間隔，業主最初叫價720萬元，可租可買，業主有感近期市區新盤定價克制，故願意調整價錢，而買家覺得綠楊新邨位置方便，配套極齊全，故議價後以660萬元承接，實用呎價14,634元。原業主持貨21年，賬面獲利480萬元，升值2.67倍。



■綠楊新邨兩房戶議價後以660萬成交，業主賬面大賺480萬元。
資料圖片

柯志東續稱，該行最新另促成綠楊新邨C座高層7室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔。單位最初叫價660萬元，其後將價錢調整，而買家為外區客，認為綠楊新邨屬鐵路上蓋，配套極齊全，故雙方議價後以610萬元成交，實用呎價13,708元。原業主持貨22年，賬面獲利465萬元，升值3.21倍。

中原地产荃灣綠楊分行B組市務經理涂健表示，分行新近促成荃灣綠楊新邨C座低層1室交易，單位實用面積582平方呎，三房間隔，原叫價700萬元，減價32萬元，以668萬元易手，實用呎價11,478元。單位屬低層戶，景觀較遜色，故成交價相對便宜，其他三房造價一般要780萬元以上。買家

心儀綠楊新邨交通起居便利，見上址價錢相宜，遂購入自用。原業主持貨約19年，賬面獲利474萬元，期內樓價上升2.4倍。

愉景新城兩房零議價沽

中原地产荃灣萬景峯分行資深分區營業經理余仲平表示，分行新近促成荃灣愉景新城6座中層F室交易，單位實用面積485平方呎，兩房間隔，業主今年3月以660萬元放盤，租約期滿後於8月調升叫價至695萬元，最新以零議價沽出，實用呎價14,330元。買家心儀愉景新城配套設施齊備，加上是次放盤單位少有同類放盤，故決定不作議價，一口價承接作自用。原業主持貨28年，賬面賺415萬元，單位升值1.5倍。

續談「先P後H」按揭



息息相關

王美嫻

中原按揭董事總經理

上期提及最新「先P後H」按揭的優勢，今期再續；有關計劃「先P」而「後H」，首兩年或三年按息P-2.32%（P現為5%），即目前實際按息為2.68%，首兩或三年P按期後將回復H按，息率與現時市場H按水平一致，即H+1.3%（封頂P-1.75%）。「先P後H」按揭可讓用家先享P按特惠息率，其後回復主流H按，相信是基於H按亦一向受用家歡迎，具有息率彈性優勢，當拆息下跌至H按息低於封頂水平，按息便會下跌，用家可享減息；若然拆息上升，H按亦有封頂息之保障。

按揭市場有着多樣化的按揭優惠及產品屬好事，但基於不同按揭計劃及優惠，意味當中有着不同息率計算方式及條款，當中對不同用家而言有着優點或限制，按揭用家可因應自身需求及財務狀況作出比較及選擇。以目前市場上之按揭計劃來看，主要可比較幾個部分：按揭實際息率及按息計算方式（浮息或定息、H按或P按或混合兩者）、銀行回贈、是否有按揭相連之高存息戶口優惠（即是坊間簡稱mortgage link，銀行提供高存息戶口，存息與按息相同），其次則可按需求留意罰息期。

具有即時慳息吸引力

綜合來說，若果首要考慮低息，「先P後H」按揭目前息率2.68%屬市場最低，對比定按，儘管「先P後H」屬於浮息計算，但若果預期息率波幅輕微，此計劃具有即時慳息吸引力。然而，若想同時享有可控低息及供款穩定之優勢，現時之低息定按計劃則屬合適選擇，目前定按息率為首三年或首五年鎖定於2.93%。若果用家習慣愛用高存息戶口對沖利息，尤其資金充裕人士若用盡高存息戶口，可透過存放資金之高回報收入抵銷利息支出，省息高達一半甚至以上，如喜歡拆息按揭之彈性，則可能認為H按較適合。而在幾個按揭計劃中，最終亦可以銀行批出多少回贈作一併比較。

陳茂波訪南京拓創科合作

特區政府財政司司長陳茂波昨日率領一個超過30人的代表團訪問南京，他抵步後在南京大學演講時，提出寧港兩大合作方向，包括協力幫助企業出海，以及推進產業聯動，聚焦AI與具身智能、生命健康、綠色科技三大領域。他建議結合南京產業基礎與香港國際網絡，加強科研與人才培育合作，共拓產業化機遇。

陳茂波表示，香港與南京兩地合作，可以沿兩條路推進。第一條是出海。寧港合作不是「南京研發、香港融資」這麼簡單。企業走向國際市場，需要一整套配套：知識產權布局、產品認證、標準對接、企業治理、合規、人才，還有集中管理全球收支和資金調撥的財資中心。不同市場，有不同的規則和標準。香港已推出企業財資中心發展行動計劃，會計、法律、知識產權等專業服務亦齊備。金融和專業服務可以在出海初期就參與，協助企業了解規則，尋找夥伴，把國際市場的要求納入研發

和商業規劃。

第二條是產業聯動，當中有三個領域。第一是AI、軟件與具身智能。他表示，南京有萬億級的軟件產業，正把這項優勢與大模型、智能體進入製造業的部署結合起來。香港有研發、金融和國際網絡，兩地可以共同開發工業軟件、企業智能體和機器人。第二是生命健康。江蘇生物醫藥產業規模領先，香港正完善臨床試驗和藥械審評能力，河套的臨床協作也在推進。兩地可以在共同研發、臨床驗證、專利授權和國際商業合作上對接。當然，患者資料和生物樣本跨境，必須以符合法律和倫理要求為前提。

第三是智能電網與綠色科技。兩地可以圍繞城市節能、儲能管理和能源調度，共同研究和驗證，再經香港拓展海外市場。綠色項目既要證明技術有效，也要衡量節能、減排、成本和風險，才能為使用者和投資者提供可靠依據。這正是科技與金融共同創造價值的地方。

高盛：中國AI股創近39萬億市值

人工智能(AI)熱潮正在改變股市結構與投資邏輯，高盛研究報告顯示，自2025年初DeepSeek面世以來，中國AI相關上市公司已通過股價上漲和IPO合計創造近5萬億美元（折合近39萬億港元）市值，其中股價上漲貢獻約2.8萬億美元、IPO貢獻約2萬億美元。AI股票目前佔A股和H股總市值的42%、佔成交額的57%；高盛又稱國際投資者對中國AI股票的配置仍然明顯地偏低。

高盛將中國AI投資機會明確劃分為兩條主線，一是出口導向型AI企業，涵蓋360餘家上市公司，合計市值約1.7萬億美元，其海外收入佔比超過40%。這類企業主要集中於AI基礎設施和電力設備領域，被投資者視為西方AI資本開支熱潮的受益者。自2025年初至2026年6月累計回報達126%，但自6月底全球AI股回調以來，已從高點下跌23%。

二是內需驅動型國內AI龍頭，涵蓋880餘家主要服務國內市場的上市公

司，海外收入佔比低於10%，合計市值約3.2萬億美元。這一群體受益於中國超大规模雲服務商AI資本開支的快速增長、AI應用需求的爆發，以及政策層面對科技自立自強的強力支持。

高盛認為，儘管地緣政治與貿易政策風險猶存，兩條主線均具備可觀的投資價值，預測中國AI相關21個行業的總市場規模到2030年有望達到3萬億至4萬億美元，對應2026年至2030年複合增速約28%。

國際投資者低配幅度顯著

高盛同步更新涵蓋50隻個股的「中國精選AI組合」，該組合自2025年2月成立以來累計上漲33%。該行指出，國際投資者對中國AI股票的配置仍明顯偏低，中國AI企業佔全球AI市值約10%，但共同基金對中國科技股的實際配置比例僅約5.8%，低配幅度顯著，這或為後續資金流入提供潛在空間。