



# 內地降二手房增值稅 不足兩年轉手僅徵3%

【大公報訊】記者王珏、倪巍農報導：財政部、國家稅務總局12月30日對外發布公告，明確自2026年1月1日起，個人將購買不足2年的住房對外銷售，按照3%的徵收率全額繳納增值稅；個人將購買2年以上（含2年）的住房對外銷售的，免徵增值稅。

專家對大公報指出，本次稅收政策調整是近期樓市利好新政的延續與優化，其變化在於將個人購買不足2年的住房出售的增值稅徵收率由之前的5%下調為3%，大幅降低了二手房交易成本，一定程度有利於加速交易流轉，提

升二手房交易活躍度。記者注意到，以住房成交價500萬元（人民幣，下同）為例，調整前不滿2年需繳納增值稅25萬元，新政落地後需繳納增值稅降至15萬元，減少了10萬元。

## 專家：降換樓成本釋放剛需

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，此次調整最直接的影響是降低短期持有住房交易成本，出售舊房成本的降低，能有效支持居民「賣舊買新」的改善型住房需求，從而帶動新房市場的去庫存，尤其有利於大戶型、高品質

項目的銷售，有助促進市場良性循環。廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉表示，近期二手房價格同比跌幅連續兩個月擴大，止跌回穩的壓力有所增加，其中熱點城市領跌，市場預期較為疲弱。同時，新房交易也開始轉弱，市場循環有所堵塞，突出表現在「賣舊買新」的置換型需求減少，二手房「剛需化、低總價」的特徵非常明顯，新房則呈現「改善化、高總價」的特徵，新房和二手房市場開始分化。李宇嘉表示，降低持有2年以內的交易稅費，目的是促進掛牌銷售。

中國指數研究院指出，本次政策直接降低了二手房交易稅費，有利於降低換房成本，更好地支持改善性住房需求釋放，促進市場活躍度提升。不過政策或會加大市場供給量，對老舊二手房房或將形成新的銷售壓力。

上海中原地產市場分析師盧文曦指出，此次新政直接降低了住宅交易環節的稅費成本。他強調，稅收政策是房地產交易環節的重要調節工具。

財政部、稅務總局、住建部於2024年公布，出售持有2年或以上二手樓可免除增值稅。

## 個人銷售住房增值稅政策前後對比

對外銷售房源情況	新政前	新政後
掛牌價100萬元，個人持有不足2年	按5%的徵收率繳納5萬元增值稅	按3%的徵收率繳納3萬元增值稅
掛牌價100萬元，個人持有2年及以上	免徵增值稅	免徵增值稅

大公報記者倪巍農整理

## 通用大模型及國產GPU概念股上市

# 三新股派表 智譜與天數智芯最矚目

### 新股暢旺

新股趕尾班車，三間公司同日派表。被稱為中國「AI六小虎」之一的通用大模型公司智譜華章科技（02513）集資逾43億，散戶入場費約1.17萬元；中國首間量產通用GPU的公司天數智芯（09903）集資近37億，入場費約1.46萬元；手術機器人公司精鋒醫療（02675）則集資12億，入場費約4367.61元。分析稱，智譜及天數智芯值得長線持有，前景看好。

另外，據外電消息透露，同為內地「AI六小虎」的稀宇科技（MiniMax），正尋求下月初在港啟動IPO，並已獲阿里（09988）及阿布扎比投資局支持作為投資方。早前有傳稀宇科技計劃集資7億美元（約54.6億港元）。



▲智譜截至今年6月底機構客群規模超過8000間。

大公報記者 蔣去情



▲被稱為中國「AI六小虎」之一的通用大模型公司智譜華章科技招股，集資逾43億。

明年1月初本港將至少迎來4隻新股，包括上述三隻剛公布招股詳情的新股以及本周一結束認購的壁切科技（06082），預期集資額高達140.8億元，按年提升1.5倍，增長動力強勁。

近期國產GPU及人工智能企業密集衝刺資本市場。智譜昨日起至下周一（1月5日）招股，共發售3741.95萬股份，其中5%在港作公開發售，最高可回補至20%，發售價每股116.2元，每手100股，首日認購獲券商借出21.17億孖展資金，超額認購8.7倍。該股計劃下周四（1月8日）在港掛牌，中金公司任獨家保薦人。

### 天數智芯引入18間基投

智譜成立於2019年，為機構客戶及個人客戶提供通用大模型服務，截至今年6月底機構客群規模超過8000間，以2024年收入計算，公司在中國獨立通用大模型開發商中位列第一，市佔率約6.6%。2025年上半年實現收入1.91億元人民幣，按年增加325%，股東應佔虧損則擴大至23.5億元人民幣。

天數智芯同期招股，有望成為本港第二隻國產GPU股份。該股計劃發售2543.18萬股份，其中一成在港作公開發行，不設回補機制，發售價每股144.6元，每手100股，首日招股取得15.63億元孖展申請額，超額認購3.3倍。該股計劃下周四掛牌，華泰國際為獨家保薦人。

天數智芯近年業務持續擴張，2025年上半年收入按年增加64.2%至3.24億元人民幣，股東應佔虧損擴大50.8%至6.1億元人民幣。該股引入中興通訊（00763）、第四範式（06682）等18名基石投資者，合計投資15.8億元。

至於同時期招股的精鋒醫療，該股共發售2772.22萬股份，其中一成在港公開發售，不設回補機制，發售價每股43.24元，每手100股，首日錄得6.09億元孖展額，超額認購4.1倍。該股將於下周四掛牌，摩根士丹利和廣發證券為聯席保薦人。

光大證券國際證券策略師伍禮賢指出，年底迎來大批新股上市，首日股價表現分化，反映投資者側重所處行業增長快、得到資金追捧的AI、科技和新興經濟等股份。

伍禮賢認為，三隻新股中較看好智譜和天數智芯，前者作為通用大模型公司，近年市場估值和營收數據快速增長，相信有望取得資金追捧，後者則受惠國產GPU股份登陸資本市場，有望與壁切科技一同取得理想的首日表現。

### 專家：兩股可長揸

華贏東方證券研究部董事李慧芬相信，智譜基本面理想、未來發展空間廣闊，有望取得投資者追捧，散戶若中籤可以選擇長期持有，即便未中籤亦可在上市後數日內伺機買入。另外天數智芯基石投資者陣容強勁，同樣值得長線持有。

李慧芬指出，精鋒醫療入場費最便宜，或吸引散戶入飛，暗盤及上市後可能面臨較大沽壓，且市場對主營業務的懂懂度不足，建議中籤散戶以短線部署為主。

## 港交所「六鑼齊鳴」 六股齊齊有錢賺

【大公報訊】港交所金融大會堂昨日敲響2025年最後一聲銅鑼，由於上市儀式包含6隻新股，因此市傳港交所動用了全部的普通銅鑼庫存，僅剩大銅鑼留在倉庫。資料顯示，上一次「六鑼齊鳴」要追溯到今年7月9日，當時包括藍思科技（06613）在內有5隻新股和2隻ETF掛牌。2025年新股市場告一段落，明年有望繼續吸引優質企業來港。

昨日6隻新股首日掛牌，齊齊錄得正面表現，其中2間升幅近三成。綜合盤點全年市場表現，據此前統計，全年102隻新股截至12月22日共76隻股價上升，佔比75%，其中16隻增幅逾倍，可謂旺丁又旺財。

昨日6隻掛牌新股以五一視界（06651）升幅最勁，收市升29.9%，一手可賺1824元，其次英矽智能（03696）股價大漲24.66%，投資一手賺2965元，林清軒（02657）和美聯股份（02671）亦有近一成升幅，一

手賬面分別賺361.5元和162元，迅策（03317）和臥安機器人（06600）升幅不足半成，一手中籤賺50元和5元。

上周一有4隻新股同日掛牌潛水，一度有人士質疑市場過分樂觀。分析認為，4隻相關股票的發行定價與投資者實際願意支付的價格之間存在脫節，如明基醫院（02581）IPO價格隱含的市盈率為29.8倍，較同業市盈率約17倍和恒生指數總體18倍更高。

另有分析稱，年底多數機構和國際長線投資者為鎖定利潤，將更加謹慎對待購入新股事宜，其間高質低價的套利交易將更加普遍，並且對於流通量欠缺的新股，資金興趣不足。



▲港交所金融大會堂昨日敲響2025年最後一聲銅鑼，上市儀式包含6隻新股，再次「六鑼齊鳴」。

## 英矽智能：港上市助拓國際市場

【大公報訊】昨日上市的英矽智能（03696）創辦人Alex Zhavoronkov表示，香港為生物科技企業提供具吸引力的上市及營商環境，有助公司拓展國際市場，今次來港取得超預期的1000多倍認購，意味着市場對生物科技行業的興趣正不斷提升。

Alex Zhavoronkov指出，英矽智能當前正在港推進藥物靶點發現（target discovery）工作，由於靶點不能申請專利，因此需要高度保密，香港的科研團隊規劃小但聚集一班高水平科學家，形容香港適合保護研發機密，未來將繼續擴大在香港的業務規模。

英矽智能上市引入多家知名企業及機構為基石投資者，包括美國製藥公司禮來、騰訊、淡馬錫等。



▲英矽智能創辦人Alex Zhavoronkov（右）表示，未來將繼續擴大在香港的業務規模。

## 機器人股份造好 優必選升8.2%

【大公報訊】港股在2025年最後一個期指結算日高收。恒指全日收市升219點，報25854點，但繼續受制於11月中旬以來的50天線阻力位。基金年結前減倉活動停不了，儘管大市向上，全日下跌股份多達1038隻，上升股份849隻。內地投資者調降港股倉位，港股通昨日淨賣出規模輕微擴大至38.44億元，連續第三日錄得淨賣出，是今年最長淨賣出紀錄。

機器人股連日造好。近期動作多多的優必選（09880），創始人承諾不減持，昨日股價升8.2%，報129.4元。花旗指出，優必選創始人、董事會主席兼首席執行官周劍自願承諾12個月內不會減持其個人持有的優必選H股，此舉表明對該公司人形機器業務的長期承諾與樂觀態度；優必選主要管理層及股東或在未來數日發出同類公告，紓緩市場對股東潛在出售股份的擔憂。花旗給予優必選「買入」評級，目標價155元。

### 機器人股份昨日表現

股份	昨收(元)	漲幅
越疆(02432)	38.46	+13.4%
三花智控(02050)	38.44	+12.5%
優必選(09880)	129.40	+8.2%
地平線機器人(09660)	8.70	+2.7%
極智嘉(02590)	22.86	+1.9%

### 專家認購建議

光大證券國際證券策略師伍禮賢

智譜和天數智芯前景較好，後者有機會取得理想的首日表現

華贏東方證券研究部董事李慧芬

智譜和天數智芯均值得長期持有，散戶若中籤精鋒醫療可採取短線部署

### 三隻新股同期招股

	智譜 (02513)	天數智芯 (09903)	精鋒醫療 (02675)
招股日期	2025年12月30日至2026年1月5日		
一手入場費	11737.19元	14605.83元	4367.61元
預期集資額	43.38億元	36.77億元	11.99億元
基石投資者	泰康人壽、廣發基金等11名基投	中興通訊(00763)、第四範式(06682)等18名基投	阿布扎比投資局、UBS AM Singapore等13名基投
首日孖展額	21.17億元	15.63億元	6.09億元
超購倍數	8.7倍	3.3倍	4.1倍