

映匯首輪沽136伙 提價加推45戶

長線投資者佔三成 大手客4130萬掃5單位

樓市暢旺

樓市購買力強勁，一手新盤持續熱賣。恒基地產（00012）旗下紅磡映匯昨日進行首輪銷售，價單部分138個單位即日沽出136伙，「西餅客」再現手影，最大手客斥逾4130萬元連購5伙，消息指買家為近期密密掃貨的牌家族鷹君羅嘉瑞家族。恒地即日加推5號價單共45伙，折實平均呎價22972元，並安排周三（16日）次輪共推售48伙乘勝追擊。代理表示，紅磡區樓盤租賃回報穩定，該行出席客戶中有三成為長線投資者。

綜合發展商及市場消息，主要新盤昨日共錄160宗成交。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，映匯首輪銷售幾近沽清，即日加推價單5號共45伙，呎價最低為6樓K室一房單位，呎價20982元；售價最低為6樓H室一房戶，折實578.88萬元。同時落實銷售安排，該批單位安排周三進行次輪銷售，同日推出3伙招標，即合共48伙。

周三賣次輪 連招標共48伙

據加推價單資料顯示，該45伙折實價578.88萬至1030.5萬元，折實呎



▲林達民表示，映匯首輪銷售幾近沽清，即日加推45伙。受訪者供圖

價20982至26359元，折實平均呎價22972元，較首批21388元賣貴7%。

映匯昨日銷情方面，項目共收4085票，超額逾28倍。所有入票人士須於早上11時前報到，然後再分組抽籤決定揀樓次序。大批準買家陸續到達售樓處所在的尖沙咀美麗華廣場，登記人數太多，售樓處等候區門外一度擠塞，人龍需時消化。

昨日開賣分為S、A及B組三組銷售。買5至6伙的S組優先揀樓。發展商公布，該組錄得兩組大手客入市，每組分別認購5伙，最大手斥資4130.37萬元，包括1伙三房及4伙兩房單位。市場消息盛傳，該買家為羅嘉瑞家族及有關人士。而另一組客人則認購5伙一房單位，涉資2803.86萬元。

發展商消息指，截至下午5時許，已有136伙獲認購，所有組別的揀樓程序已經完成，售出伙數佔98%。

代理：本月一手成交料千五宗

美聯物業高級董事布少明表示，映匯最大手的「一客五食」個案，經該行入市，該長線投資者睇好項目的收租潛



▲映匯昨日進行首輪銷售，大批準買家在售樓處等候揀樓。

大公報攝

力，故大手入市。新盤市場反應踴躍，亦有不少新盤部署開售，預計本月一手成交可望約1500宗，按月顯著上升。二手方面，預計全月成交量將維持約4000宗水平，樓價趨勢穩健向好。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，紅磡已成學生聚居社區，租賃回報穩定，料映匯租金回報可達3.5至4厘，吸引投資者進駐，該行的映匯出席客戶中，有三成為長線投資者。截至前日，今年一手成交已達1.4萬宗，反映市民入市信心強勁，樓市基調向好，預期今年全年一手成交可再破2萬宗。

陳永傑又指，對上連續3個周末錄逾200宗一手成交，上週錄近270宗創3個月新高。本周將有美國議息及行政長官公布新一份施政報告，兩項重大消息將左右未來樓市走向。

太古城售1300萬 半年漲價13%

短炒獲利

二手短炒個案此起彼落。藍籌屋苑鯉魚涌太古城一個原則三房套單位，剛以1300萬元易手，原業主持貨僅半年賬面獲利150萬元或炒貴13%。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，上述成交單位為太古城冠天閣高層C室，實用面積680方呎，原則三房套間隔，現時三合一改為一個大套房，向正南，望街景及園景，原叫價1380萬元，經議價後減價80萬元，連精緻裝修沽1300萬元，實用呎價19118元。據了解，買家為區內用家。原業主於今年3月以1150萬元購入，持貨僅約6個月，是次轉手賬面獲利150萬元，賺幅13%。

利嘉閣地產高級聯席董事兼分行經理林英傑稱，天水圍YOHO WEST 2期1A座中層A3室，實用面積410方



▲太古城一個原則三房改為大套房單位，以1300萬元易手。

受訪者供圖

呎，兩房間隔，由區內分支家庭客以590萬元購入，實用呎價14390元，屬市價。據悉，原業主去年3月以約498.25萬元一手購入單位，持貨一年半轉手，賬面獲利約91.75萬元，期內炒貴18.4%。

采業庭租1.62萬 創兩房新高

租務方面，本地剛性需求與人才湧港雙重帶動下，住宅租賃市場持續高企，帶動租金上升。中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗采業庭16座中層F室，實用面積509方呎，兩房間隔，成交月租1.62萬元，創屋苑兩房戶新高，實用呎租31.8元。業主於2021年以676萬元購入單位，現享約2.9厘租金回報。

香港置業首席分區董事宋國權表示，維港，雙鑽1B座極低層開放式單位，實用面積251方呎，業主約一周前以月租叫價1.3萬元放盤，即獲外區單身客查詢，並在零議價下承租，呎租51.8元。

中原地產高級區域營業經理鍾光英表示，西營盤全新入伙盤尚逸一個中層F室一房單位，實用面積278方呎，由一名內地生預付一年租金27萬元承租，月租即為2.25萬元，呎租約81元。據悉，業主於今年以約750萬元購入單位，現租金回報3.6厘。

芊御累售393伙 套現逾21億

表現理想

新地（00016）旗下元朗錦田北芊御昨日進行全新一輪銷售，消息指即日售出9伙，呎價最高單位為2座12樓H室兩房戶，實用面積391方呎，呎價15238元。項目開售至今累售393伙，佔可售價單單位的逾91%，套現約21.5億元。

其他新盤成交方面，新世界發展（00017）旗下九龍塘激蘊，昨日售出

3樓G5室三房套單位，實用面積868方呎，成交價3472萬元，呎價4萬元。項目累售67伙，套現逾28億。

薄扶林盤3600萬成交 雙破頂

華懋集團旗下薄扶林VICTORIA COAST剛以招標售出A座30樓單位，三房套連工作間戶型，實用面積1367方呎，連車位成交價3600萬元，呎價26335元，成交價及呎價均創項目新

高。買家為外籍人士，預計用作自住。項目累售18伙，套現逾5億元。

中原獨家代理銷售的旺角太子壹號，據一手成交紀錄冊顯示，前日（11日）再經招標售出7伙，3日內累沽17伙，套現近9613.5萬元。該7伙實用面積248至357方呎，涵蓋一房及兩房，平均成交呎價20437元；當中最高成交價為17樓E單位，售價757.37萬元，呎價高達21215元。

專家：區塊鏈提升資產透明度 有利科企融資

【大公報訊】「全球AI生物科技投資&RWA峰會」昨日在會展中心舉行，多名業界代表出席，共同探討生物科技發展前景。RWA生態國際聯合會主席王秀華表示，人工智能（AI）技術大幅縮短新藥研發周期，極大改善研發效率，惟生物科技屬於長周期投入，如何獲得長期穩定的資本支持，一直是業界重要課題。她指出，區塊鏈技術有助提升實體資產透明度及流動性，為科技創新拓寬融資渠道，香港將扮演重要角色。

是次峰會主要圍繞中國生物醫藥出海、港股18A上市併購、生物科技AI估值模型、探討生物科技監管沙盒發行、推進中美在AI及長壽領域的戰略合作等內容開展。峰會核心目標在於推動全球在AI、Web3、RWA（真實世界資產代幣化）與生物科技以及大健康領域的深層次交流與合作，為全球企業搭建投融资併購橋樑，推動優質項目落地，並且推動香港

成為全球生物科技及中醫藥的融合創新基地。

王秀華指出，香港作為國際金融中心，具備國際化的金融體系、健全的法律制度、專業的服務團隊、連接內地與海外的「橋樑」定位，近年特區政府亦大力推動數字經濟與生物科技產業，為兩者融合

提供優良土壤，相信科技創新每一步都需要產業界、投資界、監管界攜手同行。

生科醫藥規模年增長率兩成

RWA生態國際聯合會會長王平表示，全球AI在生物技術領域的應用正經歷爆發式增長，成為驅動醫藥創新、重塑



▲「全球AI生物科技投資&RWA峰會」昨日舉辦，多名業界代表出席，共同探討生物科技發展前景。

大公報記者麥潤田攝

生科企研發周期長 資本創新助解決痛點

【大公報訊】香港作為連接內地與海外的「超級聯繫人」，一直是內地生物科技企業對接資本市場的重要平台。容誠會計師事務所香港合夥人項婷表示，港交所於2018年推出的18A機制成效顯著，陸續吸引不少未盈利生物科技企業掛牌，惟當前市場情況出現變化，建議業界積極擁抱前沿科技與資本創新，為生物科技企業解決結構性痛點。

項婷表示，港交所推出18A機制以來，共吸引94間未盈利的生物科技企業

在港上市，累計融資規模逾1480億元，充分反映全球資本對亞洲生物醫藥創新的信任。她形容這是過去10年亞洲資本市場最具前瞻性的制度創新，成功將香港打造為全球第二大生物科技融資中心。

「即便如此，業界也須客觀看待當前18A面對的市場情況。」項婷表示，過去幾年18A募資規模有波動，企業上市後亦面臨資金壓力、估值回調及二級市場流動性分化等問題，意味着18A板塊正經歷由「投資及狂熱」到「理性回歸」

的完整周期。

AI提升管線推進成功率

項婷提到，傳統生物科技企業的研發周期較長，需要耗費大量資金，且商業化前景亦充滿不確定性，當中存在許多結構性痛點，這些問題在宏觀經濟下行周期會被進一步放大，不少優質生物科技企業在漫長的臨床二期及三期試驗影響下，較為缺乏短期財報利潤支撐，從而在二級市場面臨流動性困境。

研發流程與產業升級的核心引擎，預料生物科技行業醫藥創新領域的市場規模將在2036年達到461億美元，複合年增長率逾兩成。

從核心應用場景及投資風向標角度看，王平認為，主要有八大場景，應用場景包括藥物發現與開發、精準醫療與基因組學、智能影像診斷、生物工藝優化，投資風向標則瞄準早期臨床階段、AI賦能平台爆發、腫瘤學重回焦點、細胞與基因療法。

王平相信，真實世界資產代幣化，有助將非流動性的生物科技資產通過區塊鏈技術轉化為可交易的數字代幣，打破傳統融資壁壘，為行業注入流動性與創新活力。他並指出，長壽科技領域的資產代幣化趨勢亦不可忽視，其將前沿生物科研與區塊鏈金融深度融合，為抗衰老研究提供全新資金渠道及價值分配機制，重塑科研投融资的格局。

面對當前資本市場現狀，項婷認為，18A企業與準上市公司的突破點在於擁抱前沿科技與資本創新，包括AI科技、RWA（真實世界資產代幣化）資本創新等。以AI為例，傳統市場估值更看重於「管線數量」，AI可以大幅提升管線推進的成功率，推動資本市場估值體系重構，更精準地評估企業「研發資產轉化率」及「臨床合規成功率」，為衝刺18A的生物科技企業提供更加清晰的商業化路徑。

各界言論重點

RWA生態國際聯合會主席
王秀華

生物科技屬於長周期投入，區塊鏈技術有助提升實體資產透明度及流動性，為科技創新拓寬融資渠道。



RWA生態國際聯合會會長
王平

真實世界資產代幣化，有助將非流動性的生物科技資產通過區塊鏈技術轉化為可交易的數字代幣，打破傳統融資壁壘，為行業注入流動性與創新活力。



容誠會計師事務所香港合夥人
項婷

18A企業與準上市公司的突破點在於擁抱前沿科技與資本創新，例如AI可提升管線推進的成功率，推動資本市場估值體系重構，為衝刺18A的生物科技企業提供更清晰的商業化路徑。



大公報記者麥潤田攝