

CRI 連升 8 個月 港樓租金迭創新高

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：暑期租務旺季效應持續，本港住宅租金升勢進一步擴大。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀昨日表示，2026年7月份中原城市租金指數（CRI）報136.34點，按月升1.29%，升幅為2025年5月以來14個月最大；該指數已連升8個月，累積升幅達5.58%，並連續6個月刷新歷史高位。她預期，



本港住宅租金升勢進一步擴大。 資料圖片

租金上升動力未減，第三季CRI有望挑戰138點，即較現水平再升約1.22%。

九龍區升幅最大

數據顯示，大型屋苑租金指數CRI_Mass報142.46點，按月升1.16%；中小型單位指數報138.65點，升1.20%；兩者同為連升8個月，累升分別5.42%及5.38%，亦連續6個月同創新高。大型單位指數則報120.54點，按月升1.78%，連升3個月共4.43%，為連續3個月創新高。

分區方面，四區租金呈現「三升一跌」，以九龍區表現最強。九龍CRI_Mass報129.32點，按月急升2.21%，升幅為14個月以來最大，並突破今年5月高位創歷史新高。新界東報161.28點，按月升1.47%，連升2個月共3.84%，連續2個月創新高；港島報132.90點，升0.61%，連升7個月共6.82%，連續5個月創新高。新界西則報163.38點，按月微跌0.10%，結束3個月連升，但指數仍為歷史次高。

今年首7個月累計，整體CRI升5.21%，CRI_Mass升5.40%，中小型及大型單位分別升5.25%及4.84%。四區累計升幅依次為九龍（+6.97%）、港島（+6.82%）、新

界東（+3.61%）及新界西（+2.99%）。

在121個大型成分屋苑中，首7個月有93個（佔76.9%）屋苑的3個月移動平均實呎調整租金錄得上升，其中11個屋苑升幅超過一成，以二線屋苑主導，包括帝后華庭（+13.93%）、學士臺（+13.88%）、新元朗中心（+12.95%）等；一線屋苑則以康怡花園（+11.52%）及太古城（+10.23%）表現突出，惟美孚新邨、嘉湖山莊及沙田第一城升幅僅介乎1.29%至4.52%。

至於22個豪宅屋苑，16個錄得上升，嘉雲臺及漾日居分別大升17.26%及11.23%，貝沙灣及會展中心會景閣亦升逾8.6%。

短期升勢料持續

楊明儀指出，受惠學生及用家需求支撐，租盤吸納速度加快，預期短期內租金升勢將持續，惟新界西輕微回調或反映部分地區高位承接力有待觀察。目前，市場關注第三季傳統旺季過後，租金能否維持強勁動力。

另一方面，差估署上月底公布的6月份私人住宅租金指數亦升至205.8再創新高，按月升0.93%，按年升5.05%。今年首6月，租金指數累升2.64%。

摩爾線程H股IPO啟動 宇樹科技A股申購踴躍 新銳科企兩地上市浪接浪

摩爾線程小資料

創辦人	張建中
創立日期	2020年6月
A股上市時間	2025年12月
主營業務	通用GPU晶片、遊戲顯示卡
營收	2026年上半年：17.4億元（+147%）
毛利總額	9.9億元（+103.8%）
淨虧損	2026年上半年：1160萬元（按年大幅收窄）
H股擬上市地點	香港聯交所主板
H股上市期限	股東大會通過後24個月內（擇機發行）

#單位：人民幣 一資料來源：摩爾線程公告



摩爾線程兩年內完成H股上市

摩爾線程8月9日公布，公司董事會已審議通過發行境外上市外資股（H股），並申請在港交所主板上市的議案。有關發行尚需股東大會審議，並須取得相關政府及監管部門批准或備案。

根據計劃，公司將在股東大會審議通過之日起24個月內，充分考慮現有股東利益，以及境內外資本市場情況，選擇適當時機及發行窗口完成H股發行上市。公司表示，赴港上市旨在深化國際化戰略布局，進一步提升國際品牌形象及綜合競爭力，同時吸引優秀研發及管理人才。

摩爾線程去年12月登陸科创板，IPO集資80億元（人民幣，下同），市場反應火爆。股份上市首日一度飆升425%，成為2019年註冊制改革以來大型新股首日升幅最高的股票之一。

上半年摩爾線程營收飆1.47倍

業績方面，摩爾線程上半年營業收入按年大增147%至17.4億元；淨虧損則由去年同期的2.709億元大幅收窄至1160萬元，距離扭虧為盈僅一步之遙。



【香港商報訊】記者辛悅報道：香港與內地新股市場持續火熱，尤其是科創企業上市一浪更接一浪。繼多間人工智能（AI）及半導體企業登陸資本市場後，被稱為A股「國產GPU第一股」的摩爾線程（688795.SH）正式啟動赴港上市計劃，擬發行H股並在港交所主板掛牌，以此進一步拓展境外融資渠道。另一邊廂，備受矚目的A股「人形機械人第一股」宇樹科技（688836.SH）昨於上海科创板啟動網上申購，其中籤率僅為0.0181%，遠低於早前上市的長鑫科技（688825.SH）。



其實，今年首季公司一度錄得盈利2935.92萬元，去年同期則虧損逾1.12億元；首季收入按年增加1.55倍至7.37億元。公司持續投入研發，首季研發開支達3.69億元，按年增加49.95%。

在AI產業高速發展及國產算力需求持續增加下，摩爾線程近年積極拓展傳統圖形應用以外的產品線，產品布局涵蓋雲端、邊緣及終端計算，並進一步拓展具身智能、車載中央計算等應用場景。隨著先進AI晶片需求持續上升，摩爾線程與寒武紀（688256.SH）、華為等國產算力企業競逐市場。市場認為，若摩爾線程成功完成H股上市，可進一步拓寬融資渠道，為GPU研發、AI算力基礎設施及國際化發展提供資金支持。

宇樹科技中籤率不足萬分之二

與此同時，A股新股市場亦再迎焦點，「杭州六小龍」之一的宇樹科技昨日啟動網上申購。

宇樹科技昨晚發布公告稱，本次IPO發行價格為150.80元/股，發行股數為4044.6434萬股。回撥機制啟動後，網上最終發行數量為970.7000萬股，約佔扣除最終戰略配售數量後發行數量的30%，網上發行最終中籤率為0.01809759%。

今次宇樹科技申購上限為6000股，按科创板每

500股為一

個中籤單位計算，投資者中一籤須繳款7.54萬元。本次網上發行有效申購戶數為978.46萬戶，有效申購股數為536.37億股，中籤結果將於8月12日公布。

今年A股新股市場熾熱。據統計，2026年以來，A股上市首日平均升幅達276%。若按此水平推算，中一籤宇樹科技帳面盈利有望突破20萬元；若參考年內科创板新股首日平均升幅466.61%計算，單籤帳面盈利有可能超過35萬元。

不過，有市場分析指出，宇樹科技每股150.80元的發行定價較高，亦高於部分機構此前預期，因此上市後實際表現仍存在不確定性。此前長鑫科技上市首日表現強勁，收市大升465.82%。

內地科企上市助港IPO領跑全球

隨著摩爾線程啟動赴港上市、宇樹科技展開A股申購，加上長鑫科技、中際旭創（300308.SZ，3308.



宇樹科技小資料

創辦人	王興興
主營業務	人形機械人、四足機械人及相關智能硬件
上市地點	上海科创板
網上申購日期	2026年8月10日
發行價	150.80元
發行數量	4044.6434萬股
預計集資額	60.99億元
申購上限	6000股
中籤率	0.0181%

#單位：人民幣 資料來源：宇樹科技公告

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2026年 8月 11 星期二

今天出版 1疊共4版
1952年創刊 第26472號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

【一周港藝】
CHIIKAWA特展
登陸尖沙咀



掃碼睇片

Uber Elite登陸香港
瞄準每月百萬訪港客群



掃碼睇片

HK）等大型科技企業相繼完成上市，AI晶片、人形機械人等硬科技企業正成為兩地資本市場新股熱潮的重要主角。當前，百度旗下AI晶片公司崑崙芯等正積極推進上市計劃。

香港無疑受惠於這波科企上市潮。2026年至今，港股IPO集資額已突破420億美元，創6年新高。其中，中際旭創上月來港上市，集資約68億美元，成為本港近7年來最大規模的IPO之一。市場人士認為，隨著更多內地AI、半導體及新經濟龍頭企業尋求境內外融資，A股與港股市場有望繼續承接大型科技企業上市需求。



人工智能（AI）重塑全球職場，各行各業皆需適應新時代，香港也不例外。香港科技大學最新調查發現，73%在職港人在工作中經常使用AI工具，比例遠高於全球平均水平的31%。高使用率印證香港社會對AI的接受度與適應力走在前列，惟職場邁入AI應用的轉型階段，技能焦慮、資源不均、培訓不足等問題逐漸浮現，普惠發展仍有不少改善空間。香港須盡快建立涵蓋培訓、就業轉型、企業支援的配套機制，積極擁抱AI，協助打工仔主動駕馭科技、裝備未來，共享AI發展帶來的紅利。

調查可見，生成式AI已成本港職場主流工具，高達81.66%受訪者恆常使用，主要用於文稿整理、資料分析、創意構思等基礎工作，提升整體工作效率。從使用群體來看，企業僱主、專業人

士及管理層最為積極，使用率接近八成，率先完成「人機協作」的常态化。大型企業AI布局更為成熟，千人以上企業近半數部署官方授權AI系統，搶佔轉型先機。顯然，AI滲透職場乃是大勢所趨，亦是打工仔必須面對的一道「必答题」。

亮眼數據的背後，職場AI發展不均、資源落差懸殊的問題亦不容忽視。大型企業在AI資源投資及應用方面遠超中小企，49人或以下的小型企業，訂閱的授權AI系統僅近25%，易形成「大企恆強、小企滯後」的數字分化。更值得關注的，是職場內部對於AI的心態矛盾與技能危機。中高層較傾向將AI視為提升能力和創造機遇的工具，基層打工仔則憂慮自身技能貶值、職位遭AI取代。調查顯示，逾半初級員工擔心自身技能被AI超越，約四成人感到就業保障下降。與此同時，

市場需求與人才培育存在嚴重斷層，超七成在職人士有意提升AI技能，卻有近六成從未接受相關培訓。企業之間的資源落差、職業階層之間的技能鴻溝，這些差距若未能及時收窄填平，AI帶來的發展紅利只會向少數企業及群體傾斜，多數打工仔不僅難以受惠，甚至可能受到衝擊。

因此，強化AI培訓體系已是刻不容緩。財政預算案提出推行「全民AI培訓」，正是回應各行各業深化及普及AI應用的現實需求。下一步必須在規模和速度上雙雙加碼：放寬持續進修基金的申請條件，納入更多實務AI課程；推動企業與大專院校合作，開發貼合行業場景的培訓內容；同時將AI素養教育早期化、長期化，從根源提升全民駕馭AI的能力，讓打工仔有足夠機會和渠道學新技、轉跑道。

另一個同樣緊迫的課題，是強化對中小企的支援，協助其跨過AI轉型門檻。中小企是香港經濟命脈，承載大量就業職位，但普遍受制於成本壓力，亦欠缺專屬技術團隊，僅依靠市場自身力量，難以跟上AI發展浪潮。特區政府可考慮推出配對資助、搭建公共技術支援平台，或是提供稅務誘因，為中小企提供低成本、可落地的AI轉型方案。唯有讓中小企有能力一同升級，AI的效益才能惠及最廣泛的就業群體。

AI浪潮勢不可擋。香港的競爭力不單體現在應用習慣領先，更在於讓AI技術賦能每一家企業，每一位打工仔。要讓企業把握AI紅利，也要讓廣大市民成為受益者，方能將技術普及度轉化為真實的產業競爭力，為香港經濟打造更具韌性的未來。

香港商報評論員 蘇信