

銀諾首掛升2倍 今年最佳新股

專家：街貨少易炒上 短期波動大宜止賺

新股熱炒 減肥藥概念股銀諾醫藥(02591)上市首日升兩倍，收市報57.25元，為今年表現最佳新股，每手賺7714元。分析認為，銀諾醫藥招股階段「一票難求」，促使散戶在二級市場追入，進而推動股價高漲，惟距離發售價已有顯著升幅，因此已獲利散戶可考慮套現離場。

大公報記者 蔣去悄、敖敏輝

作為港交所改革IPO回補機制以來的首隻新股，銀諾醫藥上市表現廣受市場關注。該股承接暗盤市場走勢，開市報72元，較招股價18.68元增長近三倍，在市場早段曾觸及74元高位，上漲55.32元或296.1%，意味着投資一手最多可賺1.1萬元，隨後升幅收窄，收市報57.25元，全日成交9.78億元，共1622萬股。

銀諾醫藥採用新IPO規則下的「機制B」，即不設回補機制，公開發售份額僅有10%。綜合散戶抽籤情況，該股可謂「一票難求」，在全部25.6萬名申請人中，僅有1.8萬人中籤，一手中籤率低至0.5%，即便「頂頭槌飛」也不保證有貨。

分析該股首日表現，獨立股評人溫傑認為，促成銀諾醫藥首日表現的原因有三，包括：減肥藥為市場熱捧項目；IPO改革受關注；新IPO機制下散戶「攞唔到貨」，遂選擇上市後追入。

中慧生物爆升 帶旺生科股

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，該股為新機制生效以來的首隻新股，中小投資者獲分配比例較低，因此不排除有未中籤的散戶，選擇在二級市場進行部署，進而促成良好的首日表現。而首日股價充分反映了招股階段的踴躍認購情緒，特別是此前數隻生物醫藥股上市後取得不錯漲幅，進一步刺激投資意欲。考慮到目前股價已取得較高漲幅，投資者不宜高追，若有獲利可選擇套現沽出。

其實，近期上市的生物醫藥股均獲投資者踴躍追捧。7月下旬以來共有三隻新股經18A章節上市，包括銀諾醫藥、中慧生物（02627）及維立志博（09887），認購倍數介乎3000倍至5000倍，孖展凍資額均突破1000億元。

值得留意，這三隻新股上市後均有良好表現，分析認為這是吸引散戶的重要因素。據統計，三隻18A新股中以銀諾醫藥首日表現最理想，其次是本周一掛牌的中慧生物，上市首日便取得1.6倍漲幅，累積漲幅更高達2.6倍，7月底上市的維立志博至今亦有近一倍升幅。

治糖尿藥逐步實現全球布局

銀諾醫藥歷史可追溯到2014年，核心產品依蘇帕格魯肽α作為1類創新藥，已獲得國家藥監局批准並開始商業化。同時，依蘇帕格魯肽α代謝功能障礙相關脂肪性肝炎（MASH）和肥胖超重適應症正在研發中，預計於2026年四季度完成試驗。

「618」期間，依蘇帕格魯肽α在京東、阿里分別取得了內分泌用藥第七名和GLP-1藥物第三名的成績。銀諾醫藥相關負責人表示，目前依蘇帕格魯肽α相關產品已經在中國澳門獲批治療第二型糖尿病（T2D），也已向東南亞多個國家提交了上市申請，並計劃進入拉丁美洲市場，逐步實現全球布局。



▲銀諾醫藥董事長兼首席執行官王慶華出席上市儀式時致辭。

銀諾近年收入及虧損（單位：人民幣）

年份	收入	虧損
2025年首5個月	3814.4萬元	(9787.5萬元)
2024年首5個月	——	(6189.3萬元)
2024年全年	——	(1.7億元)
2023年全年	——	(7.3億元)

近期焦點生科股份表現

股份	上市日期	首日表現	累計表現
銀諾醫藥（02591）	8月15日	+206.5%	+206.5%
中慧生物（02627）	8月11日	+157.9%	+265.7%
維立志博（09887）	7月25日	+91.7%	+98.1%

建銀：生物醫藥行業驅動力強勁

【大公報訊】近來市場熱捧生物醫藥賽道。建銀國際表示，年初至今香港主要生物科技公司股價平均增幅近140%，板塊市銷率由去年12月的8.7倍增至18.8倍。儘管醫療保健與生物科技板塊已有較高估值，惟行業驅動力依舊強勁。

投資部署方面，建銀國際給予信達生物（01801）「跑贏大市」評級，目標價由100元上調至110元，料該股上半年虧損

額將大幅收窄，並實現經調整後盈利500萬元人民幣。

中金：國策力挺創新藥研發

中金報告提及，國家醫保局發布基本醫療保險、生育保險和工傷保險藥品目錄以及商保創新藥目錄調整初步形式審查公告，科醫保托底加上商保擴容，將鼓勵商業保險公司為創新藥研發提供

長期穩定的資金支持，有助於高價值創新藥落地。

該行建議，投資者可關注百濟神州（06160）、科倫博泰生物（06990）、康方生物（09926）、再鼎醫藥（09688）、石藥集團（01093）、中國生物製藥（01177）、三生製藥（01530）、先聲藥業（02096）、復星醫藥（02196）、遠大醫藥（00512）、藥明巨諾（02126）等。

天岳先進孖展額撲2500億 超購2440倍

【大公報訊】華為參股的半導體材料商天岳先進（02631）昨日截飛，據統計，該股共獲券商借出2492.5億元孖展資金，相較1.02億元公開發售集資額，超額認購近2440倍。該股因黑雨延遲上市時間表，預料將於下周三掛牌，中金公司和中信証券擔任聯席保薦人。

H股發行價較A股折讓四成

天岳先進為今年第11隻「A+H」新股，A股昨日收市價報64.54元人民幣，即若相當於70.29港元，又以公開發售價上限42.8元計算，換言之，是次H股發行折讓幅度至少約四成。

天岳先進為新規發布後第二隻新股，採納「機制A」，即設有回補機制，且公開發售

部分比例最高為35%。有投資者在券商平台評論區發布IPO中籤預測的圖片，稱超購倍數如達到2400倍，一手中籤率或為1.09%，認購300手可獲一手。

天岳先進的歷史可追溯至2010年，專注

碳化硅襯底的研發與產業化。是次發行共引入包括：國能環保、山金資產、和而泰、深圳君宜私募基金創始人蘭坤、韓國投資銀行Mirae Securities旗下未來資產證券等5名基石投資者，合計投資7.4億元。



▲天岳先進為今年第11隻「A+H」新股，預料下周掛牌。

租金性價比高 深圳網紅電商搶租別墅

樓市透視 深圳近日有一現象顯現，一些網紅、電商直播和高薪人士紛紛搶租橫崗振業城、翠湖山莊等地的別墅，由於地鐵交通便捷，租金性價比高，不但居住舒適，也可上檔次更能吸引客戶，更有主播租深圳南山別墅兩套，單套租金高達3.8萬元（人民幣，下同），用於商務接待客戶。

深圳的別墅價格動輒2000到3000萬甚至5000到6000萬元，對於大多數市民而言只有羨慕。但是，深圳橫崗的多個別墅，如振業城、翠湖山莊、中海大山地等多個帶別墅的花園，價格都是上千萬的別墅，因近幾年來房地產市場成交並不是很順暢，一些業主轉為出租。振業城別墅區都是連排別墅，環境安靜，風景、交通和商業配套均不錯，並且有個人工湖，河水潺潺地流入湖中，令人心情怡然自得。

貝殼旗下德佑地產置業顧問郭先生表示：「由於這些別墅臨近地鐵3號線六約、塘坑和14號線的六約北地鐵站，交通十分便利，不到半小時可以達到福田中心區，租金約1.3萬至1.5萬元，價格相當於福田的三房價格，用居住福田的租金住上橫崗的別墅，空間闊綽了很多，居住環境也舒服，因此現在別墅出租很搶手，裝修好一點的放出來一套很快就給租掉了。」

環境優雅 直播易吸粉

談到租別墅的是哪些行業人士時，郭先生表示，大多是網紅、電商直播、建材和裝修等，主要都是80、90和00後的年輕人，很多人是商住兩用。因為住別墅給人檔次高的感覺，做直播時環境好，可以更好地吸引粉



▲深圳龍崗振業城別墅因性價高吸引許多網紅、電商直播等居住。

◀▶活動空間特多的公共空間，是選擇入住別墅的原因之一。

絲，網紅也是可以較好吸引客戶。當客戶上門交流時，顯示身份和實力。一套別墅房產證上面積210平米，加上贈送面積，通常有300至400平米，並且有三層樓和一個地下室。

振業城別墅區共有600套，對外出租的約有60多套，目前放盤僅有三、四套。他說：「我每天都有帶客戶看別墅，在橫崗多個別墅區來回轉，一個月可以租出五、六套別墅，佣金自然比普通住宅高不少。」

月租萬五 樓面500平米

德佑另一地產中介鄧先生告訴記者，在附近的翠湖山莊，儘管是老一點別墅，但是獨棟的，多數面積在230平米，有三至四層樓，實用面積也有400至500平米，租金在1.5萬元左右，裝修好的甚至在2萬元以上，目前也只剩下三到五套。

至於一些有實力的網紅和直播更

是租南山別墅。中原地產皇御苑店長夏志高告訴記者，去年底有從事電商直播和魔術演藝的客戶就通過他們租了南山城市山谷獨棟別墅，300多平米，有三至四層，共計租了兩套，一套租金是3.8萬元，分別用於接待客戶和居住，並且還在中海國際租500平米的大平層，用於商業活動。該老闆在深圳會展中心附近有2000平米辦公室。

「他們租別墅拍視頻可以展示漂亮環境，主播住別墅也彰顯了實力，住戶有好幾個20至30歲的直播網紅，看到他們在抖音賬號上粉絲量過千萬，老闆是90後，才30多歲。」夏志高補充道。

他感嘆，近幾年來網紅和電商直播的興盛，也令別墅租賃市場增添了不少吸引力。

大公報記者李昌鴻、實習生周瑜深圳報道

親友合租降成本 享受別墅生活

【大公報訊】記者李昌鴻、實習生周瑜深圳報道：根據在橫崗六約別墅區地產中介表示，儘管目前許多網紅和電商直播等是租別墅主力，但也有一些人是親戚與朋友多個家庭一起合租，分攤房租下來，較租深圳福田市中心房產划算很多，可以享受更大的居住空間。

三戶人各住一層

在龍崗六約振業城租住別墅的詹先生與家人在別墅區居住第四年了，以前一家在福田小區居住，三房租金要近萬元人民幣，後來在地產中介介紹下，來到橫崗別墅區看後感覺挺滿意的，四層樓一個月租金1萬多一點，「一家人租有些貴壓力也大，但是我找親戚朋友合租的話、分攤下來一個月也就是一家

3500元左右，感覺很划算，於是便與姐姐、姐姐的閨密三戶人家合租。一樓有大客廳、50平花園、廚房和兩間書房，不作居住用途；往上三層，每層都有三個帶陽台的房間、浴缸雙衛和衣帽間。三戶人家各住一層，共享一樓公共空間。周末，他們會在院子裏共聚，享受「下班即度假」的愜意生活。

詹先生所租別墅的房東是香港人，只在四年前簽合同時來過現場，之後四年都未曾出現，也未曾漲過租金，租金每月準時通過銀行轉賬，租賃關係融洽。他認為，在深圳租到最划算的住所就是別墅，當上了月租或年租的別墅「主人」，儘管上千萬的別墅買不起，但是卻租得起，也體驗了一把深圳「有錢人」的生活。

別墅房源吸引 300中介爭一套

【大公報訊】記者李昌鴻、實習生周瑜深圳報道：位於振業城的樂遠地產中介業務員王先生表示，區內二期剛剛成交一套別墅，房產證面積269平米，實際使用面積可達600平方米左右，成交價為1320萬元（人民幣，下同）。這棟別墅業主於二手購買價估計在600至800萬元，如今轉手賣出，業主賺了數百萬元。一期個別成交價更誇張，購買僅僅200至300萬元，如今賣出價格可達1200至1300萬元，只是別墅因價格都是超過上千萬，順利成交並非易事。

別墅不再新增 價格走高

他平均一個月能租出一兩套，一年大概能租出15至20套。自2016年之後，深圳別墅不再新增，賣一棟少一

棟，法拍價也是一路走高，有些別墅價格比二十年前翻了30多倍，總價高達上億元。不過，有些片區由於配套、位置問題或是房東個人原因，空置率較高，房租有所下降。部分房東願意整租，一棟別墅以1到3萬元的出租，房間多達10間。若能找到人合租，對租房人來說性價比比商品房更高。

別墅租賃市場中，中介的作用至關重要，同時其佣金也水漲船高，因此競爭也異常激烈。德佑中介郭先生坦言，一個別墅區域有200至300位中介在競爭，佣金也並不像外界想像的那麼高，一套租金1萬元多的別墅，佣金也就幾千塊。「如果成交一套上千萬的別墅，提成比較高，按2個點算，有近20萬元，但是很多人在爭搶，想成功的話，除了努力，還要靠運氣。」