

# 港樓價指數連升兩個月

## 高息貨尾囤積拖累 撤辣及股市效應見緩

政府2月底對樓市撤辣，加上股市反彈帶來財富效應，樓市交投量步入正軌。差估署昨公布最新數據顯示，4月私人住宅售價指數報308.7點，按月升0.29%，惟漲幅收窄，樓價連續兩個月見今年新高，但首4個月仍累跌0.84%；若與2021年9月歷史高位398.1點比較，跌幅收窄至22.46%。分析指，積壓新盤消化需時，加上利息高企，料下半年樓價繼續整固。



港樓價指數首4個月仍累跌0.84% 資料圖片

**差** 估署最新數據顯示，上月各類戶型全線按月報升。升幅最多為C類單位(753至1,076平方呎)報290.7點，升0.69%。D類單位(1,076至1,721平方呎)報277.5點，升0.25%；E類單位(1,722平方呎或以上)報279.7點，升0.5%。中小型單位方面，A類單位(431平方呎或以下)報330.8點，升0.3%；B類單位(432至752平方呎)報300.9點，升0.27%。至於上月私樓租金指數報186.9點，按月升0.92%。

### 萊坊：全年樓價或跌5%

萊坊高級董事，大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，官方樓價指數反映二手樓價為主，雖然撤辣後市場一度價量齊升，但高息及新盤貨尾量囤積等因素，拖慢樓價回升步伐。

王兆麟維持今年樓價走勢呈「L形」預測，上半年或跌3%至5%，下半年略為回穩，料全年跌幅介乎0%至5%。

### 利嘉閣：次季跌勢難扭轉

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，撤辣一度帶動購買力及樓價，但上月升幅顯著收窄，相信是受新盤低價開售拖累，令二手業主叫價難以持續企硬。

陳海潮稱，發展商以低價開盤，購買力流向一手市場，部分業主相應減價，導致二手樓價受壓。料5月樓價只能橫行，6月甚至有機會倒跌0.5%，次季樓價或出現0.21%的輕微跌幅，即上半年樓價累跌1.33%，暫時難扭轉跌勢。

租金方面，陳海潮指，租金與樓價呈背馳狀態，差估署4月租金指數持續反彈，按月再升0.92%，升幅擴大，並創下2020年1月以來的52個月新高。預期在專才/高才持續進駐，加上留學生陸續為新學年部署租入單位，料5月及6月租金升幅擴大，次季升幅近3.5%，全年租金升幅或逾一成。

對於下半年樓市走勢方面，陳海潮認為要留意息口走勢、新盤定價，以及專才/高才來港入市置業力度。如上述因素均向好，全年樓價仍可樂觀有升幅，否則最多只能平穩，甚或延續過去2年跌勢。

## 領展可分派收益增6.4%

領展(0823)昨公布截至3月底止全年業績，可分派總額按年增6.4%至67.18億元，每基金單位末期分派132.57仙，增11.6%。

期內，收益135.78億元，同比增11%；物業收入淨額100.7億元，增9.5%，主要來自去年3月收購的新加坡資產，以及上一個財政年度完成收購澳洲及中國內地物業的全年貢獻。

### 港物業零售收益升2.2%

至於香港物業零售收益總額75億元，按年升2.2%。零售物業組合維持98%租用率，截至3月底，平均每月呎租升至64.4元，而去年則為63.8元。此外，整體平均續租租金調整率維持增長



領展末期分派增12%。

勢頭，升至7.9%，整體租金對銷售額比例穩定於12.6%的健康和可持續水平。

領展續指，雖然香港零售市場氣氛疲軟，但領展資產組合的商戶零售銷售表現，優於整體香港零售業表示，集團組合內地商戶每平方呎銷售額達疫情前的101.3%，而香港零售業整體僅恢復至疫情前的85.3%。

領展行政總裁王國龍表示，港人在疫情前已北上消費，集團旗下深圳領展中心城，周末港人比例約四成至五成，平日則為一至兩成。廣州兩個商場也有小量港人光顧。他認為，本港民生商場抗逆力強，不會太擔心，但會持續更新租戶組合，以迎合居民生活所需。

他指出，集團致力強化投資實力，以管理來源多元化的資金及把握更廣泛投資機會，同時最大限度降低資金成本，並保持穩健風險管理，中長期而言，會透過積極管理物業組合、投資項目及資本和資產。

資本開支方面，領展預留計劃資本開支約6.4億元，資產提升計劃包括位於富善、秀茂坪及鯉魚門的資產，料今年中至明年中完工。

## 聯想向沙特主權基金發156億元換股債

繼京東集團(9618)及阿里巴巴(9988)156億港元)零息CB，初步換股價10.42元，較聯想昨收報11.62元，折讓11.84%。

### 換股價折讓12%

聯想昨公布，與沙特阿拉伯主權財富基金(PIF)全資附屬Alat訂立戰略合作框架協議，向其發行3年期，本金20億美元(約

若悉數轉換，有關CB可轉換為14.99億股股份，相當聯想擴大後股本10.78%。

另外，聯想擬以發行價每份1.43元發行11.5億份3年期認股權證，涉資16.45億元。

## 基金公會料次季銷售良好

投資基金公會昨公布，本港零售基金第1季總銷售額近198億美元，按季增長69%，為2021年第3季以來新高。其中，債券基金佔近半，按季升1.2倍，股票基金銷售亦增長近六成。

該公會指，本港零售基金整體表現不俗，大部分類別均錄得正回報。近期港股及A股回升，但估值仍然吸引，並繼續吸引資金流入。

### 首季淨流入38億美元

投資基金委員會聯席主席鄧建雄指，整體投資氣氛不俗，環球經濟增長樂觀，美聯儲延遲減息，主要因經濟強勁，若投資公司表現好，還款能力不成問題，當股債表現好，亦會吸引更多資金入市。現時雖未見大幅增長，惟料第2季零售基金銷售維持首季良好趨勢。

此外，基金首季錄得38億美元淨流入，扭轉對上兩季淨流出勢頭，金額更是3年以來最多，期內，債券基金淨流入最多，達41億美元，股票基金及混合資產基金則連續第8個季度錄得淨流出，股票基金淨贖回6.5億美元。



商量粵語Web及手機應用程式將永久免費。

## 商湯推SenseChat粵語版

商湯(0020)昨發布SenseChat粵語版，預告7月1日正式向公眾開放商量粵語Web及手機應用程式，支持粵語答問及網絡搜尋功能，永久免費。消息刺激股價曾升逾一成，高見1.46元，最終收漲4.6%，報1.37元。

另外，商量粵語API最大支援128K窗口，是首個支援粵語俚語理解大模型。以100萬Tokens計算，輸入及輸出收費均為30元。

### 恒指再跌344點

至於港股則兩連跌，被重磅科技股拖累，恒指曾插396點，收報18,477點，跌344點。成交額增至逾1,231億元。恒生科指跌89點，收報3,765點。京東健康(6618)挫5.4%。是表現最差藍籌。



聯想發行CB償還債務。