

# 內房股風險趨降 恒指急升 563 點

## AI 概念繼續熱炒 大市破二萬二可期



港股近月造好，主要由科技股帶動。

人工智能(AI)概念股繼續熱炒，內地車企技術升級，加上內房風險趨降等多項利好因素，刺激港股大幅反彈，大市昨高開231點後愈升愈有，尾市進一步發力，最終以接近全日高位收市，恒指升563點，收報21,857點，衝上逾4個月高位，成交金額亦大增至逾2,871億元，為去年10月10日以來最多。分析認為，港股近月主要由科技股帶動，但內房股債務仍是左右股市因素，如今傳出內地將介入部分內房債務問題，相信有助釋除股民疑慮。

彭博社引述知情人士報道，內地正準備一項方案，有望為萬科企業(2202)今年500億元人民幣的資金缺口提供幫助。方案包括考慮允許地方政府今年透過200億元人民幣專項債額度，購買萬科待售樓盤及空置土地。料有助萬科支付今年到期的部分債務，萬科和關聯公司也被允許利用新債發行和銀行貸款來還債。

博威環球證券金融首席分析師聶振邦表示，若恒指進一步升至22,000點水平，可能引發投資者考慮減持部分股份，甚至獲利離場。現階段先留意二萬二千點水平，至於大市能否攀上23,000點或更高水平，相信需要國策加持。

### 港股已進入中期升浪

香港股票分析師協會副主席郭思治指，大市連日成交維持高位，昨日北水也轉為淨買入75億元。資金有明顯流入跡象，若後市繼續保持逾2,000億元以上的大成交額，反映仍存在動力，技術上，港股已進入中期升浪形態。

郭思治稱，若以1月13日低位計，一個中期升浪運行4周至8周的話，整體2月份市況有機會試闖高位，突破22,000點阻力可期。大市成交轉趨活躍。

業內人士認為，內地房地產行業初露

趨穩跡象，隨着紓困政策落實，如專項債收儲推行落實，或有更多內房企業迎來財務狀況改善。恒生中國內地地產指數大漲5.9%。內房股普遍上揚，其中，萬科急升16.73%，融創中國(1918)飆20.83%，藍籌股龍湖集團(0960)亦漲8.03%。

另外，恒生科指升138點或2.7%，收報5,281點。蘋果公司據報已選擇與阿里巴巴(9988)為內地手機用戶提供AI功能。阿里勁升8.5%，並貢獻大市近170點升幅，同系阿里健康(0241)更急升10.83%，是表現最強勢藍籌。其他蘋果概念股亦造好，比亞迪電子(0285)升近一成。

### 大摩料資金湧入內地

摩根士丹利發表中國市場報告指，A股近期上漲，主要受AI強勁趨勢憧憬所推動，料勢頭短期持續，因全球投資者對中

### 部分內房股表現

股份	昨日收市價	變動
融創中國(1918)	2.03元	+20.83%
中國奧園(3883)	0.236元	+18.59%
萬科企業(2202)	6.35元	+16.73%
旭輝控股(0884)	0.29元	+16.00%
世茂集團(0813)	1.03元	+15.73%
遠洋集團(3377)	0.285元	+15.39%
富力地產(2777)	1.43元	+14.40%
佳兆業集團(1638)	0.208元	+13.66%

國市場持倉不多，料引發資金湧入。該行篩選15隻可直接受益中股股，包括騰訊(0700)、百度(9888)、美圖(1357)、阿里、小米(1810)及聯想集團(0992)等。

## 港投與新風天域戰略合作

香港投資管理公司與本地醫療集團新風天域簽訂戰略合作協議，推動本港醫療科研及臨床應用等合作，建構本地醫療研發生態圈。

港投公司行政總裁陳家齊昨表示，新風天域於今年開始，每年在港主辦「大灣區—全球醫療峰會」，促進跨地域醫療科研及臨床實踐協作。同時，因應科研需要，新風天域將就個別有關科研項目推出一定數量，且適用於香港市民的免費檢驗服務。

### 新風優先在港IPO

她指出，新風天域將協助培育香港醫療人才，集團在未來5年，聯合香港大專院校推出人才培訓項目，聚焦於藥物研發、創新診治技術、醫學研究轉化等方向。同時每年為香港本科生和研究生提供至少30個實習機會。

陳家齊又稱，新風天域承諾在香港創建其企業創投業務部門，優先考慮以香港作為上市地點。

另外，新風天域董事長梁錦松表示，集團將積極聯動內地及香港醫療互通互聯，為北上港人提供醫療服務，協助紓解香港醫療系統壓力。



港投與新風天域將聯手促進跨境醫療協作。

## 朗天峰1房264萬入場

嘉里建設(0683)旗下元朗朗天峰昨公布首張價單120伙，扣除最高18%折扣及不選用傢俬可獲現金回贈，折實平均呎價10,658元，較去年9月同區尚柏首批折實平均呎價9,278元貴14.9%，但比同區餘貨盤如YOHO HUB目前呎價1.4萬元平逾兩成，286平方呎1房戶折實入場264.87萬元。

朗天峰首批單位涵蓋67伙1房及53伙兩房單位，面積286至403平方呎，折實價264.9萬元至481萬元，折實呎價8,898元至12,534元。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗指，項目周五收票，月內推售。強調開價仍有利潤，加推有提價空間。

### 南首周內上樓書

另外，恒地(0012)牽頭發展的九龍城項目命名為南首，最快本周上載售樓書，下周開價，價錢參考同區、鐵路沿線及啟德區新盤。該盤提供313伙，涵蓋開放式至兩房，當中17伙為特色戶。



分析指滙豐新定按揭計劃具吸引力。 彭博社

## 滙豐推定息按揭 首5年利率3.03厘

1,291元(5.8%)至21,161元。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，銀行去年減P累達0.625厘，預期今年P減幅尚餘0.25厘，加上美國減息步伐減慢，本港按息可能於年中或之後才逐步減至3.25厘。是次大型銀行推出最新定按息率低於現時市場按息，而定息期後，按息未有如上次定息高於市場按息，而是與現有市場按息水平一致(P-1.75%；P：5.25%)，加上定按客戶亦可獲現金回贈，料新定按計劃對比去年9月推出的定按較受歡迎。

### 料今年按息逾3厘

王美鳳指，當今年港P完成減息周期後，接下來本港按息會否進一步回落，將視乎拆息回落幅度。按照屆時實際按息3.25厘及現時H按封頂息率水平，1個月拆息需跌至低於1.95厘，按息才跌穿封頂

息率，最近拆息雖有所回落，但仍達3.6厘水平，與1.95厘有較大距離；故H按在一段時間需以P為基準的封頂息率計算，今年按息較大機會處於3厘以上水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，一般新造H按及P按計劃按息為3.5厘，比滙豐定按計劃為高；另外，現時按揭公司推出的10年、15年及20年期定按計劃息率分別為4.74厘、4.89厘及5.04厘，息率亦較滙豐定按計劃高。故是次新的定息按揭計劃，比市面上其他按揭計劃更具吸引力，對樓按市場有正面支持作用。

曹德明續指，現階段拆息高企，H按及P按實際按息保持於3.5厘水平。滙豐新定按計劃，用家可即時慳息之餘，亦可鎖定指定年期息率，置業人士可減低利率波動風險，加上今次更設有按揭現金回贈，吸引力有所增加。