

內地樓市回穩 新房均價按月升0.3%

分析：房企加快推盤 核心城市復甦趨勢看高一線

持續回穩

中國指數研究院的報告顯示，5月中國100個城市新建住宅每平米均價為16815元（人民幣，下同），環比及同比分別上漲0.3%及2.56%。一線城市方面，北京、上海、廣州均實現新房價格環比、同比上漲。其中，上海新房均價達到58792元，環比及同比分別上漲1.47%及10.77%。二手住宅均價格為13794元，環比及同比分別下跌0.71%及7.24%。中國指數研究院預計，6月房地產相關政策將保持寬鬆基調，隨着年中銷售節點來臨，房企推盤節奏及促銷力度或將加大，核心城市市場有望保持修復。

大公報記者 白悅鳴

5月內地主要城市依然延續新房價格結構性上漲，當月新建住宅價格中，33個城市實現環比上漲，54個城市實現環比下跌，13個城市持平。

從各線城市分析，當月，一線城市新建住宅價格環比上漲0.90%，二線城市環比上漲0.06%，三四線代表城市環比下跌0.11%。當月，上海、廣州新房價格環比分別上漲1.47%、1.25%，漲幅位居百城前兩位。二手住宅方面，當月，一線城市二手住宅價格環比下跌0.37%，二線及三四線城市二手住宅價格環比分別下跌0.78%、0.76%。

滬住宅成交樓面增17%

上海市房管局消息也顯示，5月上海房地產表現活躍。當月一、二手住房合計成交223萬平米，同比增加17%。其中，一手住房成交62萬平米，同比增加24%。二手住房成交161萬平米（約1.90萬套），同比增加14%，為2022年以來同期最高值。今年1至5月上海市場「量升價穩」。期內一手住房成交266萬平米，同比增加9%；二手住房成交828萬平米，同比增加38%；一、二手住房合計成交1094萬平米，同比增加

30%。中國指數研究院分析稱，整體來看，當前金融加力穩樓市，5月初一攬子金融政策出台後，住房公積金貸款利率及5年期以上貸款市場報價利率（LPR）均有所下調，進一步降低購房成本，支持居民住房需求。與此同時，多部門聯合推出政策組合拳也向市場傳遞中央穩定樓市的明確信號，進一步提振市場信心。

穩樓市加碼提振信心

展望後市，中國指數研究院認為，6月樓市政策環境預計將繼續保持寬鬆基調，關鍵在於專項債收儲、城中村改造等政策落實的進展。同時隨着年中銷售節點的來臨，房企推盤節奏及促銷力度或將加大，核心城市市場有望保持修復，但各城市之間、新老項目之間分化行情仍將延續。

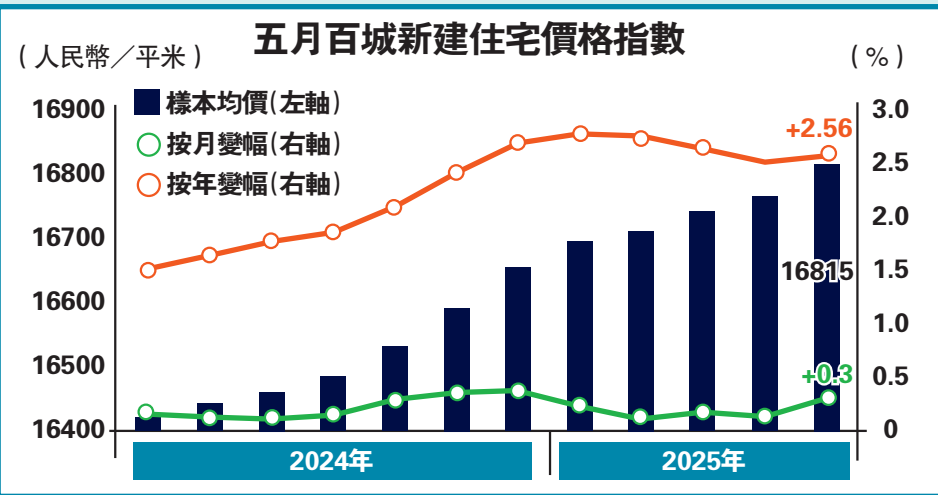
國信證券也在研報預期，為實現持續鞏固房地產市場穩定態勢的目標，後續地產政策出台的節奏和力度值得期待，存量土儲回購、城中村改造等去庫存政策有望穩步推進，地產股仍然具備博奕機會。該行持續推薦貝殼、我愛我家、綠城中國、中國海外宏洋集團等股份。

一線城市新建住宅價格變化

城市	樣本均價 (元人民幣/平米)	按月變幅 (%)	按年變幅 (%)
北京	46174	+0.03	+1.41
上海	58792	+1.47	+10.7
廣州	24975	+1.25	+0.92
深圳	52658	-0.09	-0.90



5月內地主要城市新房價格延續結構性上漲。



內地樓市分析

中國指數研究院	6月房地產相關政策預計保持寬鬆基調，隨着年中銷售節點來臨，房企推盤節奏及促銷力度或將加大，核心城市市場有望保持修復
克而瑞	預計6月，房企年中衝刺將至、營銷預期加碼，供給結構優化下適銷對路樓盤入市，預期帶動成交總量延續穩步復甦走勢、環比持平，同比持平或小幅微降，延續弱修復態勢
中信證券	2025年下半年是中國房地產行業可能進入模式創新頻發的階段，洞察消費者和運營空間的能力在打磨中折細重組，並可能兌現出更加成功的新商業模式
國信證券	為實現持續鞏固房地產市場穩定態勢的目標，後續地產政策出台的節奏和力度值得期待，存量土儲回購、城中村改造等去庫存政策有望穩步推進，地產股仍然具備博奕機會

保利首五月銷售超千億 內房首位

首5月內房銷售十強

(億元人民幣)

排名	企業	金額
1	保利發展	1161.1
2	中海地產	903.8
3	華潤置地	868.5
4	招商蛇口	671.3
5	綠城中國	653.3
6	萬科地產	570.4
7	建發房產	561
8	越秀地產	507
9	濱江集團	433.6
10	華發股份	432.6

【大公報訊】克而瑞地產研究中心的報告顯示，今年前5個月中國房地產市場整體延續止跌回穩態勢。按全口徑銷售金額計算，保利發展以1161.1億元（人民幣，下同）的銷售額排名第一，緊隨其後的為中海地產和華潤置地（見附表）。預計6月份，克而瑞認為，房企年中衝刺將至、營銷預期加碼，供給結構優化下適銷對路樓盤入市，預期帶動成交總量延續穩步復甦走勢、環比續增，同比持平去年或小幅微降，延續弱修復態勢。

此外，百強房企5月單月銷售操盤金額2945.8億元，環比增長3.5%，超半數百強房企單月業績環比提升，其中22家企業環比增幅大於30%，如綠城中國、中海地產、中國金茂、綠地控股、電建

地產等房企。克而瑞在報告內表示，5月樓市整體延續穩步走勢，新房供給顯著回落，但成交環比4月基本持平，累計同比保持增長，項目開盤去化率延續前期高位震盪，京滬深等熱點恆熱；二手房成交增長動能顯著放緩，一線韌性相對較強，二、三線分化加劇。

展望6月，克而瑞預判，核心一、二線城市中，熱點城市滬深杭蓉等供給約束愈發明顯，供應基本進入「空窗期」，客觀上限制了成交放量，不過因適銷對路樓盤入市，短期內市場熱度有望延續。鄭州、天津、南京等經歷了前期深度調整，短期內市場有止跌回穩態勢，後續成交有望延續穩中有增的弱復甦走勢；還有部分弱二線城市短期內高庫存問題難解，整體去庫存難言樂觀。

花旗：IPB客戶增13% 買入港股資金飆3倍

【大公報訊】美國在4月初公布「對等關稅」措施，令環球金融市場大幅波動。花旗銀行國際個人銀行（International Personal Bank，簡稱IPB）業務主管吳佳駿表示，客戶的反應成熟，其資產管理總值（AUM）在短暫下跌後已回升。因應市況波動，客戶的資產配置也偏向穩健，花旗將推出更多「進可攻、退可守」的投資產品應市。

在今年首季，IPB整體客戶的增長走勢持續，按年增加13%，當中內地客戶的升幅達19%，相對較快。以新增客戶計，內地新增客戶中約32%來自大灣區內地城市。自從深圳開放一簾多行之後，來自深圳的客戶增幅超過四成。

吳佳駿說，亞洲其他地區的客戶佔IPB整體客戶的比例逾2成。在今年首季，來自中東（例如阿聯酋）的客戶亦錄得7%增幅。東南亞客戶亦增6%，主要來自泰國、馬來西亞和菲律賓等地。

回顧4月初市況，吳佳駿說市場反

應也是「有點擔心」，惟IPB客戶以「比較淡定」的方式來應對，整體AUM在4月初出現短暫下跌之後，至5月中已回升，相比4月初「略有升幅」，認為IPB客戶的反應成熟。

資產管理總值首季漲16%

儘管如此，即使在今年首季，IPB客戶的投資偏好也「傾向穩健型配置」。吳佳駿說，客戶AUM在首季按年增加16%，以投資類資產錄較大升幅，當中增幅最大的產品，依次為結構性產品（例如ELN），佔比達68%；其次是債券（34%）和互惠基金（28%）。

股票產品方面，他形容整體交投活躍，總交易筆數按年顯著增長97%。具體而言，IPB客戶第一季買入港股市場的資金超過去年同期的三倍，顯示他們對港股的關注度和信心增強，同時美股投資買入額亦按年增加88%。以交易筆數計，港股增幅達130%，而美股的增幅亦超過50%。

展望下半年業務前景，因應市況



▲吳佳駿表示，因應客戶的投資策略偏向穩健，未來將推出更多「進可攻、退可守」的投資產品。

大公報記者林少權攝

持續波動，客戶對「進可攻、退可守」的產品需求增加，花旗將推出更多長短倉基金產品和多元資產策略（multi strategy）的對沖基金型產品，而這些產品過往主要是提供予私人銀行客戶。

面對波動市況，吳佳駿對IPB業務前景未感憂慮。他解釋說，香港作為亞洲區內的財富管理樞紐之一，跨境客戶對財富管理產品和服務的需求仍然存在。

內地5月汽車銷售強勁 比亞迪超38萬輛 小鵬增2.3倍

【大公報訊】內地汽車銷售保持增長勢頭，其中小鵬汽車（09868）上月交付錄得3.3萬輛，按年大增2.3倍，零跑汽車（09863）亦增近1.5倍至4.5萬輛。小米則交付逾2.8萬輛按月持平，摩根士丹利及建銀國際便分別給予小鵬汽車與零跑汽車「增持」及「跑贏大市」評級。

5月份造車新勢力的表現明顯較龍頭比亞迪（01211）更出色。比亞迪5月份銷量為38.2萬輛，按年增加15.3%，按月微增0.6%。另首五個月，比亞迪累計銷量176.33萬輛，按年增加38.7%。

蔚來及理想汽車5月份的交付量則分別增長13.1%及16.7%，不過，小鵬汽車在5月份的交付量增長卻十分驚人，除大幅增加2.3倍外，更連續7個月交付量突破3萬輛。另今年1至5月，小鵬汽車累計交付新車達到16.2萬輛，同比增長293%。

此外，小鵬汽車旗下多個型號的車款也大受市場歡迎，如小鵬X9的銷量便創了2025年高端純電MPV品類銷量新

高，新款上市至今已連續六周蟬聯純電MPV銷量冠軍。另小鵬P7+上市6個月，累計交付量已超過5.5萬輛，小鵬MONA M03上市9個月也累計交付超過12萬輛，並蟬聯A級純電轎車銷量冠軍。早前小鵬汽車在北京舉行MONA M03 Max新車發布會，新車上市僅1小時，訂單即達12566輛，刷新去年同期新車上市紀錄。

大摩的研究報告指，小鵬汽車新推出的MONA M03 Max售價只是12.98萬元人民幣起，但卻搭載兩顆Nvidia Orin X晶片，可支援以視覺為基礎的L2+ADAS（高級輔助駕駛系統）功能，由於10至15萬元人民幣的車款中還沒有支援L2+AD的車款，故此MONA M03 Max對消費者有很大吸引力，給予小鵬汽車美股（XPEV）「增持」評級，目標價26美元。

建銀國際看好零跑

建銀國際的研究報告指，零跑汽車除了受惠於政府的以舊換新補貼外，集團於去年下半年起開始建立歐洲及南亞市場，海外擴張進展順利，故此海外銷售將會是集團潛在的增長點之一，預計每月銷量可維持4萬到5萬輛，並預計2025年及2026年銷量達到50.4萬輛及70萬輛，故維持其「跑贏大市」評級，目標價86.1元。

部分車企5月份交付量

車企	交付量/銷量(輛)	同比增長
比亞迪 (01211)	382476	15.3%
極氪 (US:ZK)	46538	15.2%
零跑汽車 (09863)	45067	148%
理想汽車 (02015)	40856	16.7%
小鵬汽車 (09868)	33525	230%
小米 (01810)	逾2.8萬輛	-
蔚來 (09866)	23231	13.1%

比亞迪擬在日推低成本電動輕型車

【大公報訊】外電引述比亞迪日本總裁東福寺厚樹表示，公司計劃明年在日本推出一款低成本的電池驅動「輕型車」，搶佔規模達180億美元（約1141億港元）市場。

比亞迪於2022年進入日本市場，成為首個進軍該市場的中國新能源汽

車品牌。2024年，比亞迪在日本純電動汽車的銷量已超越了豐田。據了解，這次計劃在日本推出的低成本電池驅動的「輕型車」，是比亞迪首批面向海外市場設計，而且並未在中國市場銷售的車型之一。

在日本的「輕型車」車長不超過

3.4米。由於稅制優惠及靈活的车身設計，這類車在日本城市與鄉村地區十分普及。這類車型去年在日本的銷售額便達到180億美元。東福寺厚樹指，輕型車非常符合日本人的生活方式。如果消費者考慮到經濟效益，他們會願意購買非日本大廠生產的輕型車。