



新盤積壓發展商放慢申預售

首季樓花申請 1162 伙 按季急跌 78%

受累疫情及加息致使過去3年新盤去貨緩慢，新盤積壓嚴重，統計顯示，目前已批出但未發售的新盤總數逾1.3萬伙，加上逾1.7萬伙貨尾，即是有逾3萬伙單位可以隨時推售。早前有新盤為求去貨已較對上一期開價低一至兩成的情況，為讓樓市平穩發展，發展商亦放慢新盤供應。地政總署最新資料顯示，今年首季共有1,162個單位申請預售樓花同意書，按季大跌78.7%，為9年來的按季新低。而截至3月共有42個住宅項目待批預售樓花，涉及單位數目共有18,699伙，按月下跌4%，連跌3個月，並刷新一年新低。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

事實上，去年受疫情及加息因素影響，新盤銷量不足1萬伙，為自2013年一手新例實施以來的全年銷售新低，樓價亦下跌逾15%。不少計劃去年推售的新盤都要順延至今年才能推售，加上積存的貨尾單位，以及外圍經濟環境仍多變數，即使今年受通關消息帶動令首季二手樓價指數CCL升7.39%，可是今年以來各大發展商都要紛紛劈價一兩成來促銷新盤及貨尾盤，包括愛海頌、KOKO ROSSO、NOVO LAND第2B期、Baker Circle Euston、傲蕙等，反映發展商去貨心切。

3月份僅兩個項目申預售

美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料顯示，3月份共有兩個項目新申請，包括遠東發展夥新世界合作的啟德承景街2號第1期(291伙)及萬科(香港)旗下大埔馬窩路第1期(404伙)，涉及695伙單位，較2月大升約64.7%；不過，由於1月及2月份分別僅得45伙及422伙，因此即使3月數字顯著上升，但今年第一季共仍僅錄1,162伙，較去年第四季5,459伙大跌約78.7%，並創逾9年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然首季新申請單位數目減少，但目前已批出預售樓花但尚未發售的新盤單位總數仍積存超過1.3萬伙，預期待季多個新盤魚貫登場，樓市焦點集中一手市場。



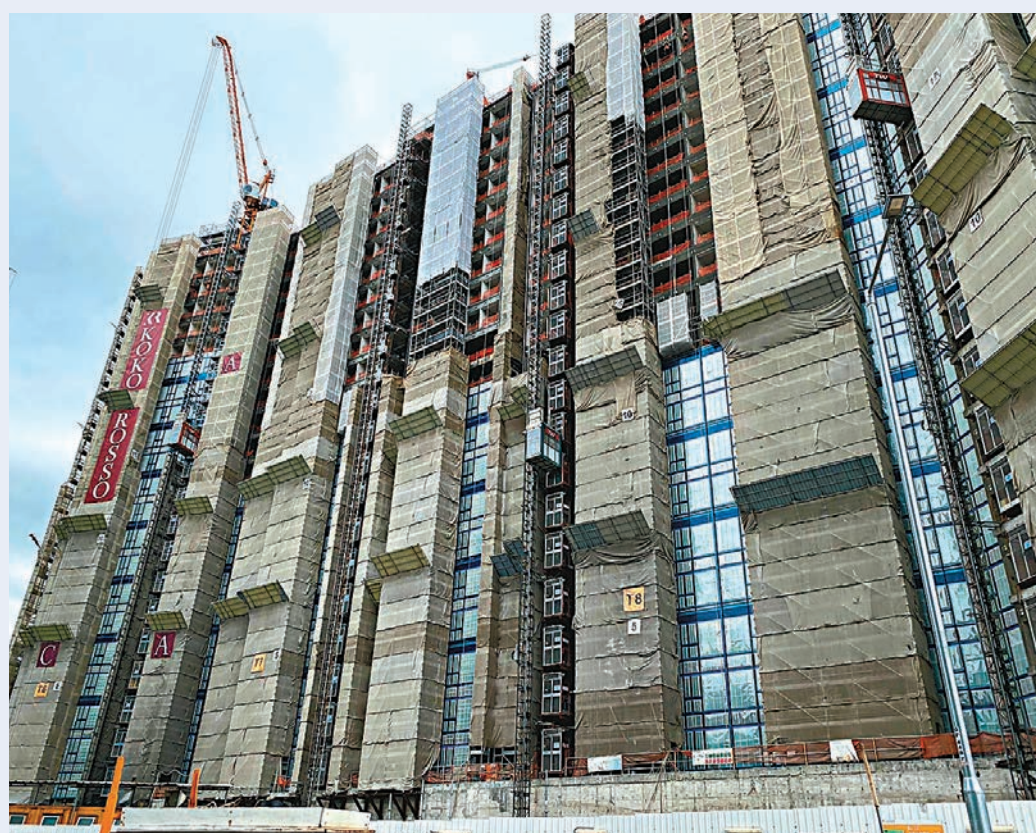
與此同時，3月共有3個住宅項目獲批預售樓花，提供1,482伙，按月上升90.2%。當中包括華懋及港鐵合作的何文田站第一IC期(214伙)、中國海外發展的啟德維港·雙鑽(702伙)，以及由6大發展商包括恒基、會德豐地產、華懋、新世界、中國海外、帝國集團合作發展的啟德天瀧，提供566伙。其中第一IC期已開售、維港·雙鑽及天瀧預計於本月接力登場。

地政總署資料亦顯示，長實位於油塘東源街8號已命名為The Coast Line，第一期設有228伙；雅居樂副主席陳卓賢私人持有的大嶼山長沙嶼南道項目命名為珀曜，提供25伙。

KOKO MARE 周六推售 98 伙

另外，復活節長假後，新盤再起動。會德豐地產旗下藍田KOKO MARE落實本週六進行次輪銷售98伙，會德豐地產副總裁兼董事黃光耀表示，今批發售98伙，實用面積310至529方呎，包括39伙一房(開放式廚房)單位、23伙兩房(開放式廚房)單位及36伙兩房硬廁單位，若選用「120天現金優惠付款計劃」，折實價589.8萬至1,109.7萬元，折實呎價17,708至23,965元，折實平均呎價19,495元，其中95個(97%)單位折實價低於1,000萬元。

星地地產主席及首席執行官陳文輝表示，元朗雨後迄今累售145伙單位，當中約50%為一房(開放式廚房)單位，約37%為兩房(開放式廚房)單位，約10%為開放式單位，約3%為其他單位，而約83%的買家選擇建築分期付款計劃。項目已售的145伙單位共為集團套現超過9億元。



◆地政總署資料顯示，首季共有1,162個單位申請預售樓花同意書，按季大跌78.7%。



注：上述項目包括私人及資助出售房屋
資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料

內地上月新增貸款 3.89 萬億勝預期

香港文匯報訊(記者 海麗 北京報導)在需求回升、降準落地等因素支持下，內地信貸和社會融資增長再超預期。人民銀行昨日發布的統計數據顯示，3月人民幣貸款增加3.89萬億元(人民幣，下同)，同比多增7,497億元，好於市場預期的3.16萬億元，並創歷史同期最高紀錄。

居民信貸擴張仍乏力

一季度，人民幣貸款增加10.6萬億元，同比多增2.27萬億元，同樣刷新歷史同期新高，其中，住戶貸款增加1.71萬億元，企(事)業單位貸款增加8.99萬億元。今年一季度，居民中長期貸款僅增加9,442億元，低於去年同期，顯示居民信貸擴張仍乏力。央行數據還顯示，一季度人民幣存款增加15.39萬億元，同比多增4.54萬億元，其中住戶存款增加9.9萬億元。

居民貸款在3月有所回暖。住戶貸款增加12,447億元，同比多增4,900餘億元，也大幅高於1月、2月的2,572億元和2,081億元。這是居民新增信貸自2021年3月以來首次重回「萬億規模」。其中，短期貸款增加6,094億元，中長期貸款增加6,348億元。

企業信貸延續此前高增長勢頭，3月企(事)業單位貸款增加2.7萬億元，同比多增2,200億元。其中，短期貸款增加10,815億元，中長期貸款增加20,700億元，分別同比多增約2,720億元和7,250億元；票據融資延續縮減趨勢，3月減少了4,687億元。

新增社融規模創新高

在信貸高增長的支撐下，一季度和3

月新增社會融資規模均創下歷史同期新高：一季度社會融資規模增量累計為14.53萬億元，比去年同期多2.47萬億元；其中，3月社會融資增量為5.38萬億元，比去年同期多7,079億元。3月對實體經濟發放的人民幣貸款增加3.95萬億元，同比多增7,211億元，是社融的最主要支撐，但企業債券和政府債券淨融資均不及2月。

3月末，廣義貨幣(M2)同比增長12.7%，增速比2月末低0.2個百分點，但比上年同期高3個百分點，仍延續高位且好於市場預期；狹義貨幣(M1)餘額同比增長5.1%，增速比2月末低0.7個百分點，遜於市場預期。

民生銀行首席經濟學家溫彬指出，一季度信貸投放保持了較快節奏，企業貸款尤其是企業中長期貸款仍為信貸增長的主要拉動力，債券融資總體

旺盛，有助提振信心、加快寬信用進程。在宏觀經濟景氣度提升、消費場景和需求恢復、零售貸款價格下行的拉動下，居民消費類信貸擴張以及經營貸有所增加，居民按揭貸款也呈現回暖跡象。

不過，專家分析，由於貨幣傳導機制不暢等原因，企業信貸需求較旺，居民加槓桿意願不強，尤其是3月中下旬二手房成交明顯回落，市場對後續開始觀望。一季度經濟恢復實現門紅，展現經濟韌性的同時也有隱憂，包括外需下滑、房地產市場復甦分化、居民收入預期不明等。由於當前仍處於疫後經濟復甦的觀察期，政策或還不急於加力，預計信貸投放將延續在高位趨緩，政策利率可能短期保持穩定，為下半年政策調整預留空間。

內地加強監管 兩地AI股反應異

香港文匯報訊(記者 周紹基、章蘿蘭)港匯持續疲弱，再度觸及7.85的弱方兌換保證，金管局在本月第二度出手接錢，在紐約時段承接38.07億港元沽盤，令今日香港銀行體系結餘進一步降至662.5億元。港股方面，恒指在復活節長假後反覆造好，升幅曾一度擴大至近420點，但高位缺乏承接，全日僅升154點，收報20,485點，成交1,270億元。內地傳出加強對人工智能行業監管，但兩地AI股反應各異。

大市盤中回軟，主要與內地公布3月份CPI及PPI等數據有關，內地最新通

脹按年升0.7%，創近1年半新低，按月則跌0.3%，市場認為內地通脹偏低，反映經濟仍欠動力，影響到投資意慾。獨立股評人連敬涵表示，內地通脹下降是中性消息，後市還需觀察美國的相關數據，因為美國的通脹實際上左右全球股市走勢。整體而言，相信港股會繼續維持上落市格局，高位可留意50天線，即近20,500點水平，到底可否確認突破及站穩。

恒指或回試20000點水平

輝立證券董事及資產管理基金經理

黃璋傑則相信，港股近期連續兩次試穿21,000點不果，料好友會暫時撤離，淡友主攻下，恒指50天線應該難守住，他個人估計，恒指將調頭向下，回試2萬點，甚至19,800點支持。

昨午傳出內地就生成式AI服務管理徵求意見，加上美國也要求加強對AI的監管，市場相信未來發展AI的環境將會改變，AI的競爭也會加劇。AI概念股有沽盤出現，百度(9888)跌5.4%，美圖(1357)跌5.8%。剛宣布推出AI軟件的阿里巴

巴(9988)，升幅收窄至1.6%，失守「紅底股」。

A股人工智能板塊反彈

不過，在A股方面，數字閱讀、數據確權、虛擬數字人、ChatGPT等人工智能概念昨日則全線回暖，ChatGPT概念整體漲近4%。

A股大盤昨日呈震盪整理態勢，滬深三大股指漲跌互現，但板塊行情活躍，文化傳媒、遊戲板塊逆市暴漲，人工智能板塊動盪。截至收市，滬綜指報3,313點，跌1點或0.05%；深成指報11,877點，漲5點或0.04%；創業板指報2,439點，跌4點或0.17%。兩市共成交10,832億元人民幣。

中銀香港：第二季宜續採防守性投資

香港文匯報訊 3月銀行板塊發生個別風險事件，但在美聯儲及瑞士央行果斷措施下阻止了風險擴散，市場氣氛再度回穩，金融市場穩定下來，美聯儲及其他央行繼續加息。然而，中銀香港個人數字金融產品部資深策略師高耀豪認為，市場情況不會因此而徹底改變，因為牛市並非因個別風險事件得以解決而出現，應該是伴隨着經濟改善、通脹真正下行等的因素才再現。

他指出，信貸市場緊張是加息周期中必然發生的事情。因為緊縮貨幣政策的目標就是透過增加借貸成本從而降低經濟需求，借貸成本上升最終會引起或多或少信貸問題。於加息周期末段，市場對壞消息的反應往往更敏感，3月發生的個別風險事件令市場的情緒趨向上漲，便證明了這個情況。因此，投資者應繼續採取防守性及低波幅投資策略。

債券牛市料於年內出現

踏入第二季，高耀豪認為，投資者應該關注首先見頂及見底的美國國債類資產。由於債券是利率相關資產，一旦開始加息會使債券價格受壓進入熊市；相反，開始減息則會推高債券價格而進入牛市。未來市場最大的關注點是衰

退風險，進一步加息將增加衰退風險，從而提高對提早減息的預期，因此在這預期下，債息難以大幅提升並且有下調壓力。

今年債券市場與去年有三個主要不同之處：首先，債券利率遠高於加息周期之前，債息已提供一定收益；其次，即使今年不開始減息，也將是加息周期完結的一年；最後，美國衰退風險隨着個別事件出現而增加，減息的預期將支持債券價格的表現。

因此，在投資策略方面，高耀豪認為，去年因通脹急升導致債價雙跌的情況應會改變，預期債券牛市將先於股市牛市出現。投資者應該逐步增持美國國債類資產，採取靈活配置長短期債券策略可以受惠於今年的市場環境，並可對沖股票投資組合風險，從而降低波幅。

A股有望受惠盈利上調

股票投資風格方面，高耀豪認為應藉債息反彈時增加增長型板塊比例，預期當衰退風險上升導致債息下行時，增長型板塊表現將優於價值型板塊。投資市場不確定性仍然較高，投資者應注意今年復甦中的中國經濟與正在收縮並面對衰退的歐美地區，它們正處於不同的投資時鐘階段，因此內地股市應受惠而表現優於成

熟市場。高耀豪預期今年在政策帶動下，A股盈利在4月上調的機會仍然較高。假設市場其他因素不變下，A股表現將會受惠於盈利上調。惟需注意盈利並非影響股價的唯一因素，市場氣氛與流動性均同樣重要。

商品方面，隨着美國經濟出現危機及衰退風險上升，黃金的避險功能更為重要。以往黃金通常在減息及衰退開始前上升，進入減息期及衰退後就會回落。因此，打算以黃金對沖風險的投資者可多注意此節奏。至於油價將受到經濟增長下行對需求的影響，以及OPEC+減產因素的影響，因此比較適合高沽低買的交易策略，而非趨勢式長線持有策略。

外匯方面，高耀豪預期美元於季內將維持偏弱的方向。主因是市場聚焦於美國衰退風險上升帶來加息即將見頂及可能年中需要開始減息的預期。然而，美元偏弱的趨勢應較能反映於歐元、英鎊、瑞士法郎及日圓之上，因為這些貨幣仍有進一步加息的空間，存在息差優勢。至於日圓則需要視乎新行長是否有意更改部分貨幣政策而定，但美國衰退風險對日圓有利。



高耀豪

比亞迪推雲羣智能控制車身系統

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)比亞迪(1211)昨發布全新智能車身控制系統「雲羣」技術，當中分為三個分支，包括智能阻尼車身控制系統(雲羣-C)、智能空氣車身控制系統(雲羣-A)和智能液壓車身控制系統(雲羣-P)。比亞迪董事長王傳福表示，雲羣是首個新能源專屬智能車身控制系統，垂直方向上系統化解決車身控制問題，料將進一步鞏固比亞迪在行業中的領先地位。

根據介紹，雲羣為系統化的車身控制系統，將確保車輛在大多數駕駛場景下都能靈活有效地兼容，在高速轉彎、全油門加速或緊急制動時最大限度地降低車輛側翻風險，減少乘客移位。另外雲羣系統可在雪地、泥濘、水域等多種路況下保護車輛免受剝傷和損壞。

三個輪子仍可平穩行駛

參考比亞迪官方發布的實車演示視頻，比亞迪實現系統級深度集成雲羣智能車身控制系

統，包括只用三個輪子仍可平穩行駛。另外在發布會上，比亞迪亦展示了雲羣X超快的姿態控制能力，甚至還可以讓車輛做到跳舞和原地起跳，以至實現「0」側傾、「0」俯仰等高階功能。

雲羣系統將在比亞迪王朝系列、比亞迪海洋系列、DENZA騰勢、揚王以及此次發布的新品牌旗下多款車型上搭載。雲羣-P將率先搭載在揚勢U8上，雲羣-A則搭載在DENZA騰勢N7上。多款具有硬件可用性的比亞迪漢、比亞迪唐和騰勢車型將能夠通過OTA升級來裝備雲羣-C。

另外，「股神」巴菲特旗下投資旗艦巴郡連月頻頻減持比亞迪，巴郡最新披露，於3月31日當日場內沽248.05萬股比亞迪H股，平均每股作價217.67元，單日套現約5.4億元。巴郡的比亞迪H股股權比例由11.13%降至10.9%，相當於1.19億股。比亞迪昨收報227.8元，升0.18%。