

英恒科技成立香港研發中心

聘逾百科研人才 攻汽車智能化軟件及半導體應用

繼日前黑芝麻智能宣布在港設立汽車芯片研發基地後，再有內地智能汽車產業公司落戶香港。內地汽車電子解決方案提供商英恒科技（1760）昨日宣布，於香港科學園成立研發中心，將成為該集團在大灣區最大的營運基地，主要負責汽車智能化軟件、先進功率半導體應用，以及協作機器人解決方案。英恒科技同時計劃在未來3年投放大量資源，招聘最少100名科研人才，戰略部署大灣區，進軍海外市場。

◆香港文匯報記者 蔡競文

◆近期已有多家內地智能汽車行業公司落戶香港科學園。
資料圖片



◆英恒科技陸穎鳴（左三）、陳長藝（右二）及香港科技園公司黃克強（右三）等一行出席英恒科技研發中心成立儀式。

英恒科技昨表示，研發中心的成立，是其在大灣區的戰略部署，既加速集團海外市場擴展，亦建立國際化的人才團隊。英恒科技聯席創辦人、主席及聯席行政總裁陸穎鳴和聯席創辦人、聯席行政總裁陳長藝等管理層，昨與香港科技園公司行政總裁黃克強主禮該研發中心的成立儀式及交流心得，共同見證英恒科技發展的新篇章。

落戶科技園 部署拓海外市場

陸穎鳴表示，香港將成為該集團在大灣區最大的營運基地，研發中心主要負責汽車智能化軟件、先進功率半導體應用，以及協作機器人解決方案，專注協助香港以及海外企業，加快拓展中國新能源汽車市場，同時也為集團進軍海外市場作好部署。他說，集團致力成為大灣區微電子、機器人和智能駕駛領域的關鍵合作夥伴，期望能成為加速新能源汽

車、機器人和智能駕駛等前沿科技的研發與產業化的重要推手之一。

黃克強表示，歡迎英恒科技在科技園公司旗下的科學園設立研發中心，利用科技園公司的創科生態圈，包括頂級的基礎建設、設施和夥伴網絡，促進協作進而推動微電子和汽車科技領域創新。科技園公司將致力與英恒科技攜手吸引重點企業、投資和人才，加強香港在先進製造業的地位並在蓬勃的創科生態圈中提供卓越的就業機會。

重點培養本地年輕科研人才

作為行業的技術推動者，英恒科技將通過與本地科研機構、高等院校和企業的合作，於汽車電子生態圈與合作夥伴推動技術創新和產業發展，為大灣區打造一個繁榮的創新生態系統，成為汽車電子關鍵的合作夥伴。為實現這一願景，英恒科技將建立

國際化的科研人才庫，計劃在未來3年投放大量資源，招聘最少100名科研人才。同時，集團也將重點培養本地年輕科研人才，為他們提供專業的培訓和發展機會，助力他們在科技領域取得突破性的成就。

英恒科技深耕汽車電子產業逾20年，是內地領先的汽車電子解決方案提供商，專注於提供新能源、智能駕駛、智能網聯、車身控制、安全及動力傳動系統的關鍵汽車電子部件解決方案。集團運用自身工程研發實力，結合先進半導體器件，向客戶提供完整的產品化解決方案，助力整車廠達到行業領先水平，加速產業化進程。而香港研發中心正式投入運作後，將可為集團提供創新的技術支持和戰略導向發揮關鍵作用。

科學園是香港目前最大的科研基地，為企業提供科研設施、基礎建設、服務及計劃上的支持，不少

高新科技公司選擇扎根在這裏開拓香港市場，同時走向國際。

內地多家智能車企南下設點

本月6日，內地智能汽車芯片及解決方案供應商黑芝麻智能宣布在科學園設立「黑芝麻智能香港科技創新研發中心」，作為國際總部並持續進行研發投入，預計於2027年底前共投入1億美元（約7.8億港元），並將本地研發團隊擴充至100人。

事實上，近期已有多家內地智能汽車行業公司落戶香港科學園，印證香港在發展先進半導體、微電子及智能汽車方面具獨特的優勢及吸引力，例如預計在港總投資69億港元、建設年產量24萬片碳化硅晶圓廠的杰平方半導體（上海）公司；將在港設立國際總部、聘用近600名研發人才，建設大數據中心和智能研發中心的哪吒汽車等。

標普料樓價明年再挫一成



◆標普預期今年本港住宅樓價持平至下跌3%。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港樓市步入下行周期，陸續有國際信貸評級機構下調樓價預測。標準普爾（S&P Global）昨日發表報告，把今年本港住宅樓價預測由原先估計升5%至8%，下調至持平至下跌3%，並預測明年再跌5%至10%。原因主要是香港經濟增長疲弱、利率上升和供應過剩帶來沉重壓力，明年樓市將會是艱難的一年。

料發展商犧牲利潤谷銷售

該報告並指，本港發展商能夠承受高達20%的價格調

整，而且不會引發財務問題，這種嚴峻的情況是假設他們能夠繼續獲得市場份額，並以利潤換取銷售量。標普相信，給予評級的香港地產發展商，皆能安然度過樓市下行周期。

該行全球評級信貸分析師Edward Chan表示，標普評級的大多數香港發展商可能會犧牲利潤來實現合約銷售目標，利潤可能在2023年至2025年期間收縮，或會推高槓桿率。

今年一手成交大致橫行

Edward Chan又說，如果美國10年期國債利率率在2025年穩定在4厘，香港樓價可能較今年9月的水平下跌20%。如果明年樓價下跌20%，發展商的槓桿率將在2025或2026年上升0.4倍至0.8倍。經濟疲弱，再加上利率上升，正拉低樓價並抑制需求，港人的抵押貸款負擔急劇上升。經歷去年一手銷售(10,315伙)冷淡的一年後，今年一手交投可能繼續疲弱，只有1.1萬伙左右，到明年維持1.1萬至1.3萬伙間，遠低於2017至2021年期間每年1.5萬至2.1萬宗。

標普全球評級信用分析師Lawrence Lu也表示，潛在的買樓人士只是不願意在這個時候入市，但當前的動盪必須持續更長時間，並超過標普估計的下行情景，才能從根本上削弱香港的住宅地產需求。

領展半年可分派總額升1.7%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）隨着本港經濟復常，民生類物業相關企業收益趨穩定。領展（0823）昨日公布截至9月底中期業績，半年度可分派總額微升1.7%至33.33億元。由於「五供一」供股擴大基金單位基數，期內每基金單位分派130.08仙，按年少16.4%。若以供股後相同的基金單位基數計算，則每基金單位分派增加0.4%。每基金單位資產淨值減少4.4%至70.72元。

物業收入淨額增加10.4%

財報顯示，公司期內收益67.25億元，按年增加11.3%，物業收入淨額增加10.4%至50.63億元，主要由於新收購新加坡資產貢獻及香港市場表現穩健。投資物業組合的估值下降至2,290.94億元，按季少3.5%，主要由於收入資本化率擴大反映市場利率上升、市況不明朗因素增加及外幣貶值26.17億元。

領展董事會主席聶雅倫表示，由於市場交易冷卻了一段時間，令現時銷售項目數目較多，又認為現時收購定價處於較合理的水平，並指公司正等待合適機會，形容對領展而言，明年是充滿機會的一年。

領展行政總裁王國龍相信，未來幾月或會有較多市場併購的機會，因利息持續高企令部分業主或投資者已靜待至可出售的



◆左起：領展卓格理、王國龍、聶雅倫及黃國祥出席新聞發布會回答傳媒提問。

合理水平。

王國龍預料併購機會增

他又指，目前市場項目較以往增加不少，惟其成本亦隨之增加，強調正審視不同機會。而集團擁有足夠的能力去議價及考慮收購其他項目，惟暫未有任何細節公布。

王國龍期望，未來能夠保持每年總派息持續增長，並透過其地理優勢作出分散投資，希望第三方管理業務能夠帶來新動力。他坦言，在利息持續高企下，年初作出供股的決定，對集團的資本管理有正面影響，又指要有一定的耐性去審視投資項目，善用從供股所得的資金，能提供好回報項目才會選擇。

東涌東站一期今截標 業界料有流標風險

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期東涌住宅地現流標，將於今日下午截標港鐵東涌東站第一期項目自然成為市場焦點。有測量師認為，上述項目10月初收到32份意向書，亦最新調低地皮估值，由約23.5億元下調至約15.67億元，減幅約33%，但認為存在流標風險。

最新估值15.67億 劈33%

東涌東站第1期項目估計可建樓面達78.34萬方呎，預計提供約1,200伙。另設商場，由港鐵保留。美聯測量師行董事林子彬昨表示，項目直達未來興建的港鐵東涌東站，交通上具有一定優勢，而且是次不設補地價安排，並由港鐵負責，發展商則支付約11億元前期費用，港鐵主要視乎發展商分紅的比例上作出選擇，故增加項目吸引力。

不過，受到早前一幅東涌住宅官地流標影響，另外小蠔灣項目亦曾流標，加上附近一帶未來不乏供應，以及預期東涌東站要到2029年才完工，存在不少變數，故相信發展商競投上傾向審慎，若以每呎樓地價2,000元計，項目地

◆港鐵東涌東站第一期項目屬「開荒」項目，勢必影響出價。資料圖片



皮估值約15.67億元。

林子彬也提到，區內未來供應較多，今次項目與早前流標的東涌住宅官地同為「開荒」項目，落成後仍有不少地盤仍會發展，料有關條件會反映在分紅比例的出價上，相信入標以大型發展及財團為主。而且，同區東涌官地及之前的小蠔灣項目亦曾流標，料發展商出價傾向審慎，故是次的招標亦存在流標風險。

長沙灣曉柏峰今上載樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）位於長沙灣西洋菜北街的曉柏峰銷售部署進入直路，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨表示，項目計劃今日上載售樓書，最快明天開價及開放示範單位。

項目由兩座大樓組成，提供492伙，主打一房及兩房戶型，另設特色戶，預計關鍵日期為2025年9月30日。林達民表示，曉柏峰日常起居飲食以致文化上需要，均可在15分鐘車程或車程的範圍內滿足。其中，步行約9分鐘即可抵達太子、深水埗及石硤尾港鐵站，8分鐘車程到又一城，15分鐘車程到金鐘及九龍灣，另沿黃竹街約8分鐘車程就可到特色小店文創區。

另一邊廂，嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，集團夥會德豐

地產及中國海外合作發展的啟德海灣已售出單位中，有四成至五成買家為內地專才。

啟德海灣買家 內地專才佔半

該盤最新夥同中原地產推出全新專才置業優惠。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，即日起至11月30日，首5名經該行購入兩房連儲物室或三房專才買家，各可獲贈2萬元傢電裝修設計套裝禮券。

一手成交方面，恒基地產等六大發展商合作啟德天瀟昨以3,861.2萬元售出第2座10樓A室，面積1,173方呎，四房一套間隔，呎價32,917元。買家採180日成交，享2年保修優惠及住宅停車位認購權。