

不足3個月一手成交7196伙 啟德區吸金最多

特區政府全面撤辣後尚未達3個月，各大發展商積極減價賣樓，一手市場已吸金超過840億元，當中以啟德區成交金額最多，達159.2億元。據美聯物業研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，撤辣後84日(2月28日至5月21日)一手成交量錄7,196宗，涉及金額達844億元；較撤辣前84日(2023年12月6日至今年2月27日)成交量1,565宗及金額約164億元，分別上升約3.6倍及約4.1倍。值得留意，撤辣後平均每宗一手金額錄約1,173萬元，較撤辣前平均約1,048萬元上升約11.9%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

撤辣後新盤丁財兩旺 港人擲逾840億買樓

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以《一手住宅物業銷售資訊網》的地區劃分，撤辣後84日一手成交金額最多的地區為啟德區，涉及約159.2億元，成為撤辣後一手吸金最多的地區。漣環、維港1號、天璽·海第1期、天瀧、HENLEY PARK為啟德區內吸金最多的項目。若以啟德區平均每宗一手金額計算，高達1,948萬元，遠高於全港平均約1,173萬元。

吸金強勁僅次的是香港仔及鴨脷洲，撤辣後84日一手成交金額亦錄約145.8億元。單以區內今年推出的全新盤黃竹坑站鐵路物業BLUE COAST已錄逾百億元，成為撤辣後吸金王，並帶動該區平均每宗金額高達1,881萬元，同樣遠高於全港平均金額。

至於一手吸金排第三至五的地區分別為何文田、將軍澳、元朗，分別錄約90.4億元、約63.5億元及約43.1億元。此3個吸金高的地區，均受惠撤辣後推出的鐵路物業支持。當中文田站朗賢峯IIA及IIB期合共吸金約67.9億元，將軍澳亦受惠康城SEASONS PLACE及PARK SEASONS，吸金約45.7億元，至於近期熱賣的元朗站Yoho Hub II錄約37.6億元。

One Wood Road部分單位或招標發售

新盤繼續浪接浪推售。盈信控股代表游國輝表示，已屆現

樓的灣仔活道1號One Wood Road於本周六起對外開放示範單位，正積極考慮本周內開價，首批先推售主打的460平方呎兩房戶，部分單位不排除會以招標形式發售，項目兩個舖位計劃以價高者得形式出售。該盤已委任萊坊出任物業管理，管理費每呎5元。

該盤獨家代理利嘉閣地產總裁廖偉強表示，項目自本周一命名以來已錄150組查詢，當中投資者佔36.6%、被校網吸引的家長客佔26.6%、分支家庭佔12%、內地客佔20%。

名日·九肚山加推11伙三房發售

另外，長實營業經理詹榮榮表示，沙田名日·九肚山加推11伙逾千呎三房發售，其中9伙於本周六以價單形式發售，折實入場1,499.8萬元；另外2伙位於第2座19樓及20樓B單位，於下周一一起招標發售。

半山捌號「一客三食」涉近二千萬

新盤成交方面，英皇國際旗下西半山摩羅廟街8號半山捌號獲一組客斥資1,938.16萬元連環購入3伙作長線收租用途，相關單位連傢俬出售，當中28及29樓D室兩個單位均連租約出售。華潤置地(海外)及保利置業合作啟德漣環昨連沽3伙，吸金逾1.61億元。



◆撤辣後啟德區為一手成交金額最多的地區。資料圖片

李澤鉅：長建在全球脫碳領域覓新機遇



◆李澤鉅表示，香港是家鄉，對香港有特別感情。視頻截圖

香港文匯報訊(記者梁悅琴)長江基建(1038)主席李澤鉅昨於股東周年大會被問到會否考慮在本地市場投資時表示，感情上香港是家鄉，「我叫Home Town」，對香港有特別感情，若有項目能提供合理回報，一定會在香港投資。他又指集團財務根基雄厚，特別優勢是在動盪的經濟環境下有多些機會去物色新機會，並會在全球脫碳領域中研究新投資機遇。截至去年底止年度，長建持有現金130億元，負債淨額對總資本淨額比率為7.7%，並指長建的一個特點是可與其他長江系內公司成為策略夥伴，讓整體財力更加充裕。

項目回報若合理 必在港投資

對於長建去年盈利只錄得單位數增長，李澤鉅解釋集團於2022年出售了Northumbrian Water部分權益；若不計算此項目錄得的一次性收益，長建去年純利按年上升12%；來自營運之現金流達86億元，再創歷史新高。

此外，有大行指Phoenix Energy之EV/RAV(企業價值對受規管資產價值倍數)僅為1倍，相較過去長建出售項目之1.5至2倍EV/RAV為低。李澤鉅表示，長建致力追求增長之同時，一直恪守審慎財務管理。財務紀律及謹慎理財是集團的核心價值，在進行擴展過程中不會抱有「志在必得」的心態，更指「這差不多是公司的格言」，任何大型投資也是計算回報率。

被問到早前為何收購Phoenix Energy及UU Solar?他指出，長建是一家環球基建集團，在世界各地均有投資及經營業務，「國際業務乃長建的本業」。他又指，剛收購的天然氣網絡公司是一項優質受規管資產，可帶來穩定的現金流及即時回報，並持續提供經常性溢利。而新的太陽能環保能源項目，九成收入來自長期合約及政府可再生能源資助，亦會帶來即時回報、經常性溢利貢獻及穩定現金流。

在可持續發展一直領先業界

環境可持續發展已成為全球發展重要趨勢，李澤鉅表示，可持續發展對長建來說是生意，不是措施，集團一直走在業界之先，旗下電網正支持多項計劃，包括智慧電網、電動車充電，以及整合運用太陽能、風能和廢氣等可再生能源。他又指，EDL繼續為領先全球的可持續能源供應商之一；集團之燃氣輸配公司以氫能應用為重點；Dutch Enviro Energy和Invista NZ則是所屬國家廢物管理和循環再用的業界翹楚。此外，enviro的新型供暖、能源和用水監控裝置，以及Canadian Power的Okanagan風電場與港燈的海上液化天然氣接收站，也是推動脫碳的重要可持續發展項目，最重要的是也為集團作出良好的盈利貢獻。

港鐵東涌東站項目一年內再招標

香港文匯報訊(記者黎梓田)特區政府全面撤銷樓市辣招後，新盤及二手市場重回正軌。港鐵(0066)主席歐陽伯權昨出席股東周年大會前見記者時表示，對集團賣樓方面情況非常滿意，認為市場已經開始回暖，早前流標的東涌東站物業發展項目未來12個月內會再次招標，當小蠔灣站項目前期工作準備好後，會適時公布招標情況。

樓市回暖 對賣樓情況滿意

物業發展方面，歐陽伯權表示，最近賣樓非常成功，認為市場已經開始回暖，惟未來仍要保持審慎理財，指香港樓價不單是看本地環境的供求問題及利息走勢，外圍亦有多個因素需要分析，暫時對集團賣樓方面情況非常滿意。至於早前流標的東涌東站項目及小蠔灣站項目，歐陽伯權指，東涌東站物業發展項目未來十二個月內會再次招標，而當小蠔灣站項目前期工作準備好後，會適時公布招標情況。

歐陽伯權又表示，港鐵亦正全力推展多個新鐵路項目，如洪水橋站項目預計今年展開工程，北環線項目亦已經刊憲，預計在2025年動工，會繼續配合和



◆歐陽伯權(左)表示，最近賣樓非常成功。旁為金澤培。

支持政府最新公布的香港主要運輸基建發展藍圖工作。派息方面，歐陽伯權指，港鐵多年來都保持現有派息策略，認為可以令投資者有理想回報。過去1年港鐵全年業績穩步發展，香港鐵路總乘客量超過了18億人次，重鐵列車也繼續保持世界水準。而高鐵方面全年載客人次創了歷年新高，超過2,000萬人次。

全力推展多個新鐵路項目

港鐵行政總裁金澤培指，由去年起計5年，港鐵會投放650億元在資產更新和維護及維修，同時會投資建設智慧鐵路，

也會投放在創新科技，希望無論在智慧維護、智慧營運方面都可以做得更好。至於興建新鐵路方面，目前正推展多個新鐵路的項目，已經簽約落實投入約1,000億元建造。

至於設備更新工程和新建鐵路方面，金澤培認為，在現有鐵路上加建或改建，都會對服務有影響，包括一些班次調整，如提早收車或延遲開車，但強調當有車務改動時，也會盡量把對乘客的影響降到最低。

白石角站已進行前期調研

在周年股東大會上，有股東問到為何集團股價處於較低水平，港鐵財務總監樊米高解釋，股價下行為整體市況低迷所致，加上市場關注房地產業務的發展，以及公司載客量仍未恢復至疫情前水平等狀況，令投資氣氛變得審慎，但他強調近期港鐵股價表現已有所改善。

對於港鐵早前確定興建港鐵東鐵線白石角站，預計將於2033年前落成。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝亦在股東會上稱，現已進行前期調研等工作，並已向政府提供意見書，現時正等待當局的回應。

港股整固 資金炒股不炒市

香港文匯報訊(記者周紹基)港股反覆整固，昨日高低波幅僅210點，全日收跌25點報19,195點，連續兩日回調，成交額也縮減至約1,266億元。科指升0.3%，國指近乎平收。市場人士指出，港股早前升幅太急，目前正處於調整期，令大市近日都缺乏方向，資金炒股不炒市，個別股份的升跌幅特別大。聯想(0992)將與微軟等合作，推出人工智能(AI)個人電腦，股價急升12%，見逾3年高位。小鵬(9868)首季經調整虧損表現好過預期，全日也急彈13%，但同程旅行(0780)遭大摩降目標價，股價大跌12.8%。

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，港股進入整固格局，畢竟過去1個月升幅較大，由16,044點升至近期最高的19,700點，累積升幅已達22%。但他認為，整體

後市仍然樂觀，初步支持位在18,700至19,000點，技術上是一個有力的承托。

大行唱好 聯想升12%冠藍籌

大市悶局，資金流入具業績支持股份，小鵬公布首季經調整虧損表現好過預期，全日急彈13.1%，報34.65元，收復周二的失地，是科指成份股中表現最佳。消息刺激理想(2015)亦反彈1.9%，蔚來(9866)彈5.3%，吉利(0175)亦升1.4%。偉易達(0303)全年多賺11.7%，股價受捧升近一成。

聯想昨日獲大摩唱好其AI個人電腦及伺服器，將其目標價上調逾64%，評級升至「增持」，該股業績前急升12.2%，是升幅最大藍籌。不過，同程旅行首季多賺5%，經調整盈利增11%，表現低於

市場預期，大摩下調該股其後的盈利預測，並將同程的目標價從24元降至22元，評級「增持」。

內房物管股堅挺 光伏股走強

領展(0823)瑞璽銀唱淡，將目標價由53.9元大削至31.5元，評級由「買入」一舉降至「沽售」。領展最多挫5%，全日仍跌4.4%報34.75元，是跌幅最大藍籌。但內房及物管股在跌市下仍堅挺，碧服(6098)升7.6%，世茂(0813)及萬科(2202)升5%及4%，融創服務(1516)升5.5%。

中國光伏行業協會提出，要打擊行業惡性競爭，太陽能相關股有追捧，新特能源(1799)大幅炒高17%，協鑫科技(3800)升12%，信義光能(0968)升幅亦達6.6%。

東方海外料今年平均運費升10%

香港文匯報訊(記者馬翠媚)紅海局勢持續緊張，擾亂國際航運。東方海外國際(0316)預期，今年歐美客戶將提前於第2季出貨，令航運高峰提早至5月出現，而今年首兩季紅海事件帶動整體運費表現，估計全年平均運費升約10%。東方海外昨收報131.5元，跌1.2%。

東方海外國際營運總裁葉建平昨表示，紅海局勢緊張下，本季航運市場持續受影響，歐美出口企業有見航運時間延長，因而提早出貨，航運需求提早釋放下，令航運高峰由以往由7月開始提前至5月開始。

航運高峰提早出現 推高運費

另外，由於航運時間延長變相佔用更多運力，亦因而推高運費，預計對運費的帶動作用將持續至第三季。不過他亦提醒，地緣政治局勢發展對運力及運費的影響仍未明朗，主因在新船下水後，現時運力供求平衡，不過如果紅海事件完結，則會出現供過於求的情況。

提到東方海外所屬的海洋聯盟部分航線不再停泊香港，葉建平指，海洋聯盟為了應對其他聯盟的競爭，期望通過提升準班率，以增強競爭力。由於大部分貨物都於華南出貨，令出貨到鄰近香港的廣州南沙港或深圳鹽田港更為直接，因而減少停泊香港。

他又指，疫情前航班相對準時，當時準班率達80%至85%，但疫情拖累行業準班率跌至只有50%至60%。其他聯盟例如雙子星提出準班率達90%，因此海洋聯盟亦相應調整航線，令準班率達到近80%。