



差估指數兩連升 漲幅放緩

高息環境及貨尾囤積 「撒辣」股市上升刺激效應漸消

政府2月底對樓市「撒辣」以來，加上股市回升增加財富效應，樓市交投量步入正軌。差估署昨日公布最新數據顯示，4月私人住宅售價指數報308.7點，較3月再升0.29%，連升兩個月，惟漲幅有所收窄。樓價雖已連續兩個月創下今年以來的新高，但首4個月累計仍跌0.84%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅收窄至22.46%。分析則指，由於積壓的新盤消化需時，同時息口未必回落太快，下半年樓價仍會整固。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據差估署最新數據，4月私樓售價指數報308.7點，較3月307.8點，按月上升0.29%，連升兩個月共2.1%。至於細分各類戶型，全線按月報升。升幅最多為C類單位（面積753至1,076方呎）報290.7點，升0.69%。D類單位（面積1,076至1,721方呎）報277.5點，升0.25%；E類單位（1,722方呎或以上）報279.7點，升0.5%。中小型單位方面，A類單位（面積431方呎或以下）報330.8點，升0.3%；B類單位（432至752方呎）報300.9點，升0.27%。

租金指數按月再升0.92%

至於4月私樓租金指數報186.9點，較3月的185.2點，按月升0.92%。各類戶型租金指數同樣上升，A類至E類單位分別報207.6點、185.3點、158.8點、150.2點及139.2點，按月上升0.83%、0.98%、0.89%、1.1%及1.01%。

萊坊：全年樓價或跌5%

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，官方樓價指數反映二手樓價為主，今年首季仍累計跌0.84%。市場在政府「撒辣」後出現報復式反彈，按月價量齊升，但高息口及新盤貨尾囤積等因素繼續拖慢樓價回升步伐。他維持今年樓價走勢呈L形預測，上半年仍有機會下跌3%至5%，下半年略為回穩，全年下跌0%至5%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，「撒辣」激起購買力及樓價，樓價連升兩月，不過4月升幅顯著收窄，相信是受新盤低價開售搶灘所拖累，令二手業主叫價難以持續企硬。

利嘉閣：次季跌勢難扭轉

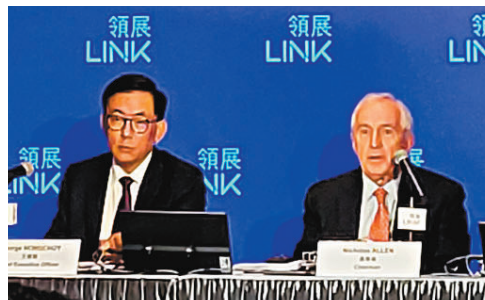
陳海潮解釋指，近期發展商仍以低價開盤，實行求量不求價，在購買力大量流向一手市場下，部分心急的二手業主恐需相應降價賣樓而令二手樓價受壓。他預期下次公布的5月樓價只能橫行，6月甚至有機會倒跌0.5%，令次季樓價出現0.21%的輕微跌幅，即上半年樓價恐要累跌1.33%，且暫時難扭跌勢。

至於租金方面，陳海潮指出，租金走勢呈現與樓價背馳的狀態，差估署4月租金指數持續反彈，按月再升0.92%，報186.9點，升幅擴大，並創下2020年1月以來的52個月新高。他預期在專才/高才持續進駐，加上留學生陸續為新學年部署租入單位，5月及6月租金升幅料繼續擴大，次季升幅有機會達近3.5%，全年租金則有力挑戰逾一成的升幅。

對於下半年樓市走勢方面，陳海潮認為要留意三大因素：一是息口走勢，到底何時可以實現減息；二是新盤定價，到底是持續低開，還是可以慢慢加價；三是專才/高才來港入市置業的力度。如上述三大因素均向好，全年樓價仍可樂觀有升幅，否則最多只能平穩，甚或延續過去2年的跌勢。



領展全年可分派收益增6.4%



◆面對港人北上消費，領展王國龍（左）表示，集團會不停更新商戶組合，以迎合居民生活所需。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）領展（0823）昨日公布，截至3月底，全年可分派總額按年增長6.4%至67.18億元，每基金單位末期分派為132.57仙，按年升11.6%。期內，香港物業零售收益總額約75億元，按年升2.2%。該及對於港人北上消費對旗

下商場的影響時，領展行政總裁王國龍表示，領展是民生商場，抗逆力比較強，加上人流非常穩定，集團會不停更新商戶組合，以迎合居民生活所需。

港零售物業維持98%租用率

香港零售物業表現方面，香港零售物業組合維持98%租用率，截至3月底，平均每月呎租升至64.4元，而去年則為63.8元。此外，整體平均續租租金調整率維持按年增長的勢頭，上升至7.9%，整體租金對銷售額比例則穩定於12.6%的健康和可持續水平。

領展續指，雖然香港零售市場氣氛疲軟，但領展房託資產組合的商戶零售銷售表現優於香港零售業的整體趨勢，領展房託資產組合的商戶每方呎銷售額達到疫情前的101.3%，而香港零售業整體僅恢復至疫情前的85.3%。

深圳商場周末港人佔一半

王國龍表示，港人在疫情前已北上消費，該集團旗下的深圳領展中心城，周末港人比例大約四成至五成，平日則一至兩成，而廣州兩個商場也有少量港人光顧。他認為本港民生商場抗逆力強，所以不太過擔心，但會不停更新租戶組合，以迎合居民生活所需。

他續指，該集團致力強化投資實力，以管理來源多元化的資金及把握更廣泛的投資機會，同時最大限度地降低資金成本並保持穩健的風險管理，中長期而言，會透過積極管理物業組合、投資項目、資本和資產。

資本開支方面，該集團正在規劃及待法定審批的項目預留計劃資本開支約6.4億元，資產提升計劃包括位於富善、秀茂坪及鯉魚門的資產，預期於今年中至明年中完工。

好運中心年輕化爭本地客

香港文匯報訊（記者 蔡競文）沙田好運中心開業近40年，華懋集團早前斥資5億元優化商場，經歷兩年多時間，所有工程已經竣工。華懋集團資產管理租務部總監梁力宏表示，通過調整租務方針，策略性地引入多元化、受年輕人歡迎的餐飲品牌，好運中心的餐飲店舖，目前出租率近100%。

餐飲租戶比例增至42%

據介紹，好運中心於翻新後引入多元年輕化的中價特色餐飲，以迎合年輕具消費力客群及區內家庭，目前有逾20間特色人氣餐飲租戶，餐飲租戶比例由以往10%增至42%。

華懋又表示，翻新後的好運中心將定期舉辦期間限定市集，推廣本土特色小店。另外，為鼓勵市民留港消費，顧客凡於5月31日至6月底期間，每逢星期五及公眾假期於商場餐廳單次消費滿250元，即可於「CCG Hearts 如心賞」手機應用程式換領50元電子餐飲禮券。



◆沙田好運中心引入人氣餐飲品牌之餘，亦定期舉辦市集吸引市民留港消費。

商湯比亞迪推新品 股價逆市升

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股今日（30日）期指結算，大市昨日低開低走，全日再挫344點，收報18,477點，連跌兩日，成交額則回升至1,232億元。科指同樣下跌，挫2.3%報3,765點，惟部分科指成份股表現突出，例如AI股商湯(0020)舉辦SenseChat 粵語版發布會，公布即將推出「日日新5.0粵語版」，股價最多曾升11.5%，全日升幅回順至4.6%。另外，比亞迪(1211)發布其第五代混能技術，股價亦升5.3%。市場人士指出，大市調整尚未結束，投資者「炒股不炒市」，令部分有好消息的股份被炒起，但大部分資金皆是等待指數覓得支持才會再進場。

恒指兩連跌 再挫344點

中概證券研究部執行董事黃偉豪說，在岸人民幣匯價跌至半年低位，影響投資氣氛，恒指昨日再跌逾300點，已經失守20天線。



◆恒生指數昨日跌344.15點，跌幅1.83%。

他認為，港股自4月低位16,044點起計，升至近期高位19,706點，短線升幅太急，如今經過逾千點的調整後，投資情緒肯定會轉趨審慎。他指出，大市在18,300點會是較關鍵的支持位，後市走向要視乎內地會否再推刺激政策，來催化市場的買氣。

重磅科技股拖低大市，中央擬規範平台經濟領域的收費行為。京東健康(6618)回調5.4%，美團(3690)亦跌5.3%。阿里巴巴(9988)跌3.5%，騰訊(0700)跌2.4%，京東

(9618)亦跌3.2%。不過，阿里健康(0241)逆市再升5%，是升幅第二大的藍籌。

領展(0823)公布截至去年業績，券商富瑞指下半年業績表現略好過預期，每單位末期分派同比增加11.6%至132.57港仙，推動股價升3.7%。資源股繼續有支持，中海油破頂，逆市再升1.7%。神華(1088)亦升1.4%見逾1年高位。市場憧憬有供給側改革政策出台，太陽能相關股逆市造好，新特能源(1799)和協鑫(3800)齊升逾4%。

藥研遇阻 康寧傑瑞挫44.7%

個股方面，康寧傑瑞(9966)披露KN046治療晚期PDAC的III期臨床試驗最新進展，KN046-303試驗已達到預設的死亡事件數。經數據分析顯示，總生存期(OS)結果未達到預設的統計學終點。消息令股價大幅插水，最多瀉58%，全日仍要挫44.7%，是跌幅最大個股。

聯想簽20億美元可換股債



◆聯想楊元慶表示，集團計劃在沙特新建一個技術與製造基地。

香港文匯報訊 聯想集團（0992）昨日宣布，與沙特阿拉伯公共投資基金旗下公司Alat埃耐特達成戰略合作框架協議和簽訂20億美元無息可換股債券協議債券認購協議。

利雅得設中東和非洲總部

根據合作協議，聯想將在利雅得設立中東和非洲市場地區總部，包括一個客戶中心和一個面向該地區的研發中心。聯想還將在沙特新建個人電腦與服務器製造基地，進一步擴大聯想的全球製造業布局。目前，聯想在全球設有30多個製造基地，分布在中國、阿根廷、巴西、德國、匈牙利、印度、日本、墨西哥和美國等地。

另根據雙方簽訂的債券認購協議，聯想將向Alat埃耐特發行20億美元可換股債券，所得款項淨額將用於償還公司現有債務以及補充運營資金及一般企業用途。該可換股債券將在發行後3年到期，並可在到期時按照初始轉股價每股10.42港元轉換為股權。這相較於債券認購協議簽訂前連續30個交易日的每股成交量加權平均溢價約10%。

擬發行11.5億份認股權證

此外，聯想集團董事會已批准提議發行11.5億份認股權證，發行價為每份認股權證1.43港元。該提議的認股權證發行將使集團能夠籌集額外資金以支持未來增長，同時擴大其資本基礎。經聯想集團股東大會批准後，認股權證發行將由花旗環球金融亞洲有限公司以私募配售方式進行。

聯想集團昨收報11.62港元，跌1.692%。聯想集團董事長兼首席執行官楊元慶表示，通過這次戰略合作，聯想將擁有更多的資源和更大的財務靈活性，進一步加速轉型並拓展業務，把握中東和非洲地區的巨大增長機遇。未來，集團計劃在沙特新建一個技術與製造基地，助力該地區發展成為未來的創新中心，而Alat埃耐特將受益於此。

根據戰略合作框架協議的條款和條件，Alat埃耐特將有權按照香港慣常董事任命程序提名一位非執行董事候選人加入聯想集團董事會。

國家或投入研發 A股固態電池股飆

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）國際貨幣基金組織（IMF）上調今年中國經濟增長預測，昨日A股大盤止跌回穩，截至收市，上證綜指報3,111點，漲1點或0.05%；深圳成指報9,414點，漲23點或0.25%；創業板指報1,811點，漲4點或0.27%。兩市共成交7,084億元人民幣，較前一交易日約縮量4%。消息稱，中國或將投入約60億元用於全固態電池研發，固態電池股直線向上。

《中國日報》報道，前述項目由政府相

關部委牽頭實施，鼓勵有條件的企業對全固態電池相關技術開展研發，括寧德時代、比亞迪、一汽、上汽、衛藍新能源和吉利共六家企業或獲得政府基礎研發支持。受消息刺激，固態電池股升近2%，領湃科技升12%，翔豐華、比亞迪升逾8%。BC電池、HIT電池等概念板塊亦大漲，光伏股亦漲逾3%。

房策優化 產業鏈飄紅

各地持續優化調整房地產政策，房地產開

發、房地產服務等房地產產業鏈亦飄紅。

另一方面，船舶製造、汽車服務、電網設備、保險、電源設備等股跌超1%，銀行、半導體等股亦大跌。

上海市高級人民法院日前通報2023年度上海法院金融商事審判情況，據披露，近年來證券虛假陳述責任糾紛案件數量下降明顯，2023年收案數量同比大幅減少61%，表明上海法院以示範判決樹立訴訟預期，推動後續平行案件調解和解，實質性化解成效顯著。