

大行齊唱好內房 走出危機轉復甦

內地多個部門過去密集式推出支持樓市政策，內地樓市呈現轉機，大行均看好內房股。滙豐環球研究昨日發表報告指出，內房「危機過去，估值在前」，在中國政策支持下，內房由危機轉向結構性復甦，更堅定對內房行業所持的建設性看法；花旗則認為以未來兩年投資角度來看，當前是增持內房股的好機會。

●香港文匯報記者 殷考玲



●滙豐環球研究報告指出，深圳等部分房地產市場的復甦速度亦快於預期。

新華社

滙豐環球研究報告指出，低利率、供應壓縮和信貸正常化等因素結合，正推動內地房地產市場結構性復甦，深圳等部分市場的復甦速度亦快於預期，加上持續的寬鬆政策將支撐經濟增長，開發商也相應上調今年的銷售目標。報告提到，低息對內房來說非常重要，行業的利率敏感度現處於危機以來最高水平，按息已降至3.1%低位，在更多城市因而出現租金收益率高於按息，每月還款額較高位回落逾兩成，按揭還款能力提高。

分析料內房呈結構性機遇

報告又引述滙豐經濟學家預期，內地今年政策利率（7天逆回購利率）將調降30個基點至1.2厘。報告續指，內地住房供應壓縮正在實現，為住宅市場帶來結構性緩衝，這將成為樓價復甦的重要驅動力。內房股方面，滙豐環球偏好華潤置地（1109）、建發國際（1908）、中國金茂（0817）和貝殼（2423），評

級均為「買入」；並上調多隻內房股的目標價，其中，中國海外發展（0688）上調13.8%至14.8元、華潤置地上調11.6%至36.3元。

花旗指目前增持內房股良機

另一方面，花旗同樣看好內地樓市板塊，該行發表報告指，以未來兩年的投資角度來看，當前是增持中國房地產板塊的良好時機，該行認為政策支持以及房企經營管理改善，有望推動該行業盈利能力回升。

花旗預期，4月底中央政治局會議將再提出支持地產業，而且在中美貿易爭議升級前，3月樓價跌幅收窄，顯示行業有回暖跡象。花旗亦表示，觀察到前十大城市的庫存月數改善，價格下行風險減少，市場正趨向穩定。內房股方面，花旗分析師認為，萬科（2202）和綠城中國（3900）的房企管理層變動，顯示企業正在通過優化管理效率與結構來提升股東價值。

滬上阿姨綠茶集團通過港上市聆訊

香港文匯報訊（記者 岑健樂）隨着香港資本市場與上市制度持續優化，愈來愈多內地企業選擇來港上市，最新有現製飲品公司滬上阿姨與休閒中式餐廳運營商綠茶集團兩家內地餐飲企業通過港交所上市聆訊。

據初步招股文件資料顯示，滬上阿姨截至2022年，以及2023年12月31日，分別經營着中國第五及第四大的現製茶飲店網絡。滬上阿姨去年收入為32.85億元（人民幣，下同），按年跌2%，純利為3.29億元，按年跌15.2%。

至於綠茶集團，於2024年在內地休

閒中式餐廳品牌中，公司按餐廳數目計排名第三，按收入計排名第四。公司去年收入為38.38億元，按年增長6.9%，至於純利則是3.5億元，按年增長約20%。

和輝光電向港交所遞上市申請

另一方面，內地AMOLED半導體顯示面板製造商上海和輝光電向港交所遞交上市申請，獨家保薦人為中金公司。據初步招股文件資料顯示，以2022年到2024年累計銷售量計，公司位居全球中大尺寸AMOLED半導體顯示面板製造商第二名，中國第一名。

A股四大行收盤價再破頂

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）五一長假步伐漸近，加上關稅戰仍有較多變數，市場謹慎情緒升溫下，近期A股始終呈震盪格局。滬深大盤指數昨日小幅上下，收盤漲跌不一，上證綜指漲0.03%，深成指跌0.58%，創業板指跌0.68%。其中，四大行收盤價再創歷史新高。

滬深漲跌不一 近3700股飄綠

截至收市，滬指報3,297.29點，漲0.93點或0.03%；深指報9,878.32點，跌

57.48點或0.58%；創業板指報1,935.86點，跌13.3點或0.68%。兩市共成交11,090億元（人民幣）。兩市近3,700股飄綠，約1,500股收漲。軟件開發、互聯網服務、計算機設備、半導體等科技股領跌。其中，軟件開發、互聯網服務股跌近3%。

升幅榜上，電力行業、美容護理股亦逾2%升幅領漲，銀行、保險、食品飲料等股漲近1%。四大行中，中國銀行漲2.1%，農業銀行漲2.01%，工商銀行漲1.83%，建設銀行漲1.64%，股價再創歷史新高。

城市規劃條例(第131章) 長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9的修訂	
發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年2月3日將《長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。	
委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。	
顯示有關修訂的《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》，會根據條例第5條，由2025年3月21日至2025年5月21日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：	
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；	
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；	
(iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；	
(iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓西貢及離島規劃處；	
(v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處；	
(vi) 長洲新興街22號地下離島民政諮詢中心(長洲)；及	
(vii) 長洲教堂路2號長洲鄉事委員會。	
按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年5月21日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。	
按照條例第6(2)條，申述須示明：	
(a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；	
(b) 該申述的性質及理由；以及	
(b) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。	
任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。	
任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/)下載。	
收納了有關修訂項目的《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》可供查閱的地點及時間，以及《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-CC_10.html)供公眾查閱。	
個人資料的聲明 委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途： (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份； (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。	
城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9 所作修訂項目附表 I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目 A項 — 把位於花坪的一幅用地由「住宅（丙類）6」地帶改劃為「住宅（丙類）9」地帶 II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目 (a) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（丙類）9」及其有關的發展限制。 (b) 修訂「住宅（甲類）」及「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文。 (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」。 (e) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」，以修訂發展限制條款，及將「食肆」納入附屬用途。 (f) 修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。 城市規劃委員會 2025年3月21日	

城市規劃條例(第131章) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖 編號S/K13/32的修訂	
發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年2月3日將《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/32》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。	
委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。	
顯示有關修訂的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》，會根據條例第5條，由2025年3月21日至2025年5月21日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：	
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；	
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；	
(iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；	
(iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及	
(v) 九龍觀塘道392號創紀之城6期21樓觀塘民政事務處。	
按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年5月21日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。	
按照條例第6(2)條，申述須示明：	
(a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；	
(b) 該申述的性質及理由；以及	
(c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。	
任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。	
任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/)下載。	
收納了有關修訂項目的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》可供查閱的地點及時間，以及《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K13_33.html)供公眾查閱。	
個人資料的聲明 委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途： (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份； (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。	
城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/32 所作修訂項目附表 I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目 A1項 — 把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。 A2項 — 把位於彩興路的两塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 B1項 — 把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。 B2項 — 把位於彩霞道的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。 II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目 (a) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（甲類）4」及其有關的發展限制條款。 (b) 刪除「住宅（甲類）2」地帶《註釋》內有關室內康樂中心的「備註」。 (c) 刪除「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表II的第二欄用途內的「教育機構（只限設於地面一層）」、「娛樂場所（只限設於地面一層）」、「宗教機構（只限設於地面一層）」及「訓練中心」。 城市規劃委員會 2025年3月21日	

城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請 進一步資料的提交																													
依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)的生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第12A(7)(b)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(15)條及29(16)條而適用，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據原有條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，刊登報章通知。委員會已依據原有條例第12A(14)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱－																													
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及																													
(ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。																													
按照原有條例第12A(14)(c)及12A(9)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵 (tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)送交委員會秘書。																													
任何打算提出意見的人宜詳閱委員會規劃指引編號30B「根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。																													
按照原有條例第12A(14)(c)及12A(12)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據原有條例第12A(16)條就有關的申請作出考慮為止。																													
有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。																													
委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。																													
供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放在會議轉播室，以供公眾查閱。																													
在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站查閱決定摘要。																													
個人資料的聲明 委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途： (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。																													
附表 <table><tr><th>申請編號</th><th>地點</th><th>建議修訂</th><th>進一步資料</th><th>就進一步資料提出意見的期限</th></tr><tr><td>Y/TP/38</td><td>新界大埔鳳園大埔市地段第183號A分段第1小分段(部分)及第183號A分段第2小分段(乙類)13地段及修訂一幅約份第11約多幅地段和毗連政府土地</td><td>把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)13」地帶及修訂一幅「政府、機構或社區」用地</td><td>申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的噪音影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的排污水質影響評估及經修訂的空氣質素度限制，由2層改為8層</td><td>2025年5月2日</td></tr><tr><td>Y/YL-KTS/8</td><td>元朗錦田八鄉路丈量約份第106約地段第1905號餘段(部分)、第1909號餘段、第1910號餘段、第1911號、第1938號(部分)、第1939號、第1940號(部分)、第1941號及第1942號及毗鄰政府土地</td><td>把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶</td><td>申請人回應部門意見，包括經修訂有關社會福利設施的建議及經修訂的布局設計圖。</td><td>2025年5月2日</td></tr><tr><td>Y/YL-LFS/14</td><td>新界元朗流浮山丈量約份第128約地段多個地段和毗連政府土地</td><td>把申請地點由「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地的視覺影響評估。</td><td>申請人提交進一步資料以回應部門意見，並附上經修訂的排污影響評估及經修訂的視覺影響評估。</td><td>2025年5月2日</td></tr><tr><td>Y/YL-NTM/5</td><td>元朗牛潭尾丈量約份第105約多個地段和毗連政府土地</td><td>把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶</td><td>申請人呈交進一步資料，包括回應部門意見表及經修訂的交通影響評估。</td><td>2025年5月16日</td></tr></table> 城市規劃委員會 2025年4月25日					申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限	Y/TP/38	新界大埔鳳園大埔市地段第183號A分段第1小分段(部分)及第183號A分段第2小分段(乙類)13地段及修訂一幅約份第11約多幅地段和毗連政府土地	把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)13」地帶及修訂一幅「政府、機構或社區」用地	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的噪音影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的排污水質影響評估及經修訂的空氣質素度限制，由2層改為8層	2025年5月2日	Y/YL-KTS/8	元朗錦田八鄉路丈量約份第106約地段第1905號餘段(部分)、第1909號餘段、第1910號餘段、第1911號、第1938號(部分)、第1939號、第1940號(部分)、第1941號及第1942號及毗鄰政府土地	把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶	申請人回應部門意見，包括經修訂有關社會福利設施的建議及經修訂的布局設計圖。	2025年5月2日	Y/YL-LFS/14	新界元朗流浮山丈量約份第128約地段多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地的視覺影響評估。	申請人提交進一步資料以回應部門意見，並附上經修訂的排污影響評估及經修訂的視覺影響評估。	2025年5月2日	Y/YL-NTM/5	元朗牛潭尾丈量約份第105約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶	申請人呈交進一步資料，包括回應部門意見表及經修訂的交通影響評估。	2025年5月16日
申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限																									
Y/TP/38	新界大埔鳳園大埔市地段第183號A分段第1小分段(部分)及第183號A分段第2小分段(乙類)13地段及修訂一幅約份第11約多幅地段和毗連政府土地	把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)13」地帶及修訂一幅「政府、機構或社區」用地	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的噪音影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的排污水質影響評估及經修訂的空氣質素度限制，由2層改為8層	2025年5月2日																									
Y/YL-KTS/8	元朗錦田八鄉路丈量約份第106約地段第1905號餘段(部分)、第1909號餘段、第1910號餘段、第1911號、第1938號(部分)、第1939號、第1940號(部分)、第1941號及第1942號及毗鄰政府土地	把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶	申請人回應部門意見，包括經修訂有關社會福利設施的建議及經修訂的布局設計圖。	2025年5月2日																									
Y/YL-LFS/14	新界元朗流浮山丈量約份第128約地段多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地的視覺影響評估。	申請人提交進一步資料以回應部門意見，並附上經修訂的排污影響評估及經修訂的視覺影響評估。	2025年5月2日																									
Y/YL-NTM/5	元朗牛潭尾丈量約份第105約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶	申請人呈交進一步資料，包括回應部門意見表及經修訂的交通影響評估。	2025年5月16日																									