

恒大系列案一審深圳開庭 許家印被控八宗罪

香港文匯報訊 4月13日至14日，廣東省深圳市中級人民法院開庭審理恒大系列案。據新華社報道，恒大集團涉嫌非法吸收公眾存款、集資詐騙、違法發放貸款、欺詐發行證券、違規披露重要信息、單位行賄等六項罪名；恒大地產涉嫌欺詐發行證券；許家印涉嫌非法吸收公眾存款、集資詐騙、違法發放貸款、違法運用資金、欺詐發行證券、違規披露重要信息、職務侵佔、單位行賄等八項罪名。許家印當庭認罪悔罪，法庭將擇期宣判。

許家印現年68歲，1996年在廣州創辦恒大地

產，其後發展成為內地龍頭房地產開發商，並將商業版圖擴展到汽車、文旅、足球、礦泉水等多領域。2017年許家印在胡潤百富榜問鼎中國首富，但高槓桿、高負債發展模式，也為中國恒大日後崩潰埋下隱患。

許家印當庭認罪悔罪

2020年8月內地房地產「三道紅線」監管新規範落地之後，地產融資渠道收緊，恒大流動性危機開始暴露。此後從2021年初起，恒大大量商票兌付逾期、海外債違約；當年5月，旗下

多個項目停工；9月，恒大財富部分到期理財產品逾期未兌付，宣告恒大資金出險；當年12月政府工作組進駐恒大。

2023年9月，深圳警方拘捕恒大財富多名人員，包括公司執行董事兼總經理杜亮、副總經理姚本財以及各事業群負責人等。此後不久，中國恒大發布公告稱，許家印已被依法採取強制措施。與此同時，中國證監會對恒大地產立案調查，後查明恒大地產以及許家印等人存在財務造假、欺詐發行公開債券、未按規定披露財報及逾期債務等涉嫌違法事實。

此次開庭受審有三個主體，包括恒大集團、恒大地產；以及許家印。其中：恒大集團是恒大在境內的管理主體，並間接持有恒大財富全部股權；恒大地產是恒大在境內的地產業務主體。據中國恒大公布的2023年中期財報，這也是其公布的最後一份財報，截至2023年6月底，中國恒大的總負債約為2.39萬億元（人民幣，下同），剔除合約負債後，負債規模約為1.78萬億元。同期，中國恒大的總資產約為1.74萬億元，資不抵債缺口為6,442億元。

內地客積極買港樓 首季量額破頂

註冊宗數逼近四千宗 涉資逾426億勁增92%

近期人民幣走強加上香港樓市回升，今年首季內地買家積極投入香港樓市，「量額」按年顯著攀升。根據美聯物業研究中心分析，內地買家今年首季於香港一二手住宅市場的註冊量共錄3,882宗，金額約426.9億元，較去年同期分別上升52.5%及92.8%，無論成交宗數抑或涉資規模均齊創有紀錄以來的同期新高。

●香港文匯報記者 黎梓田

特區政府目前對樓市交易並無做「內地買家」之統計，本地約定俗成的「內地買家」定義為以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家。而內地居民多用普通話拼音，本地人一般是用粵語拼音，相關統計雖不準確，但從中可窺見發展趨勢。整體上，內地買家自2017年第一季起，於香港一二手樓市的入市情況就反覆上升，由當時註冊量1,000多宗、總金額約140億元，升至今年首季的3,882宗、金額約426.9億元。

購買力明顯傾向一手物業

美聯物業分析師岑頌謙指出，近期內地買家持續積極入市，若以單月計算，涉及內地買家的住宅註冊量已連續13個月超越千宗水平，金額亦連續10個月突破百億元，同創自2010年有紀錄以來最長。隨著人民幣繼續走強，加上香港樓價穩步回升，住宅物業租金回報率高企，增加香港物業資產的吸引力，預計內地買家積極入市港樓的情況將會延續。

今年首季內地買家涉資共約426.9億元，其中一手物業金額高達約246.6億元，比起同期約180.4億元的二手住宅金額大幅高出約36.7%，可見內地買家購買力明顯傾向一手物業。

啟德區新盤最獲青睞

一手方面，岑頌謙稱，今年首季內地買家涉及金額最多的新盤項目為西沙「SIERRA SEA」（約13.53億元）；其次為中環「雅盈峰」（約10.15億元）；排名第三的是西半山「天御」（約10.06億元）。今年首季內地買家一手涉資金額最高的十大新盤中，啟德區佔4個，包括「維港·灣畔」（約8.66億元）、「天璽·天」（約7.22億元）、「天瀧」（約6.86億元）、「天璽·海」（約6.71億元），印證啟德新盤深受內地資金追捧。

二手方面，今年首季內地買家涉及二手金額較多的10個屋苑中，南昌「匯豐」（約5.1億元）；大嶼山「愉景灣」（約2.8億元）、堅尼地城「寶翠園」（約2.61億元）、大圍「名城」（約2.4億元）及鯉魚涌「太古城」（約2.11億元）、薄扶林「貝沙灣」（約2.02億元）均涉及逾2億元。不難發現，涉資二手市場較多的物業不乏樓齡相對較新的屋苑，而傳統屋苑則相對較少。

另一方面，整體千萬豪宅交投氣氛也同樣升溫。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，2026年首季價值2,000萬元以上的二手私人住宅買賣合約登記錄507宗，較2025年第四季的482宗環比上升5.2%；惟買賣總值213.89億元，環比微跌0.7%。

整體方面，2026年首季價值2,000萬元以上的私人住宅買賣合約登記（包括一手及二手）錄987宗，總值476.99億元，較2025年第四季的1,053宗及520.79億元，分別下跌6.3%及8.4%。雖然二手豪宅交投上揚，惟一手買賣減少，拖累整體豪宅宗數回落至一千宗以下。不過，楊明儀認為，豪宅市場前景仍然樂觀，優質高價物業備受用家及投資者追捧，加上發展商積極推盤，預期第二季整體宗數有望重上逾千宗水平。



●今年首季內地買家涉及金額最多的十個新盤中，啟德區佔四個，涉及近三十億元。資料圖片

今年首季內地買家涉資最多的10個一手樓盤

地區	新盤	內地買家一手註冊金額
西沙	SIERRA SEA	13.53億元
中環	雅盈峰	10.15億元
西半山	天御	10.06億元
啟德	維港·灣畔	8.66億元
黃竹坑	BLUE COAST	7.65億元
啟德	天璽·天	7.22億元
何文田	傲玫	7.18億元
啟德	天瀧	6.86億元
啟德	天璽·海	6.71億元
黃竹坑	澈晨	6.61億元

註：「內地買家」定義為以買家姓名的英文拼音鑒別，並僅以已知買家姓名作統計。資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

今年首季內地買家涉資較多的10個二手屋苑

地區	屋苑	內地買家二手註冊金額
南昌站	匯豐	5.10億元
大嶼山	愉景灣	2.80億元
堅尼地城	寶翠園	2.61億元
大圍	名城	2.40億元
鯉魚涌	太古城	2.11億元
薄扶林	貝沙灣	2.02億元
南昌站	維港匯	1.85億元
跑馬地	禮頓山	1.85億元
何文田	天鑄	1.80億元
奧運站	帝峯·皇殿	1.73億元

註：「內地買家」定義為以買家姓名的英文拼音鑒別，並僅以已知買家姓名作統計。資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

紅磡「首岸」首批開價 入場費638萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）由恒基地產、希慎興業及帝國集團合作發展的紅磡「首岸」昨日公布首張價單，涉及110伙，以選用100天付款計劃提供最高9%折扣計算，折實平均呎價18,666元，單位折實價638萬元起。項目今起對外開放示範單位，本周末開始收票，最快月內開售。

首岸今批單位全數位處第1期第2座，涵蓋100伙2房及10伙3房，面積介乎339方呎至642方呎，單位折實價由638萬至1,215.12萬元，折實呎價介乎17,365元至20,065元，折實平均呎價18,666元。

示範單位今起對外開放

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝昨表示，定價已參考同區一手及二手樓盤，並考慮到樓花期及位置等因素，透露與心目中價錢相比低約3%。他稱，項目今日（15日）起對外開放示範單位，本周末開始收票，目標月內開售。

中原地產亞區副住宅住宅部總裁陳永傑昨表示，首岸首批單位訂價與同區貨尾有15%折讓，認為「絕對有力起動樓盤」。他指，首岸位處東維港灣區，屬市建局未來重點發展的新規劃，項目毗鄰港鐵土瓜灣站，有「鐵路概念」加持；項目基座設有大型購物商場，為區內罕有。而且戶型主打兩房，可兼顧上車與換樓需求。區內新晉屋苑的平均呎租可達65元，推算租金回報有望逾4厘，項目預料可吸引長線投資者入市。

代理料一二手「價量齊升」

美聯物業高級董事布少明亦指，首岸自設大型購物商場，並毗鄰港鐵土瓜灣站，租務需求穩定，預計入場人士有五成成為投資客。他又稱，市場購買力持續被激發，短期內樓市將延續旺市格局，一二手市場有望出現「價量齊升」局面，4月一手成交量可望錄得近2,500宗，與上月相若，連續15個月錄得逾千宗成交；同時帶動二手市場交投向好，料錄約5,000宗成交，預計整體樓價將穩步上揚，後市走勢樂觀。

專家：AI助金融發展 須防網絡風險



●鈦媒體集團萬寧 香港文匯報記者岑健樂攝



●平安數字銀行姚文松 香港文匯報記者岑健樂攝

香港文匯報訊（記者 岑健樂）一連兩日（4月13日至14日）的2026年世界互聯網大會亞太峰會，昨日繼續於灣仔會展中心舉行。昨日峰會設有多個不同主題的論壇，其中在「數字金融論壇」上，嘉賓們不約而同地認為人工智能（AI）有助金融機構推動業務發展，為社會經濟發展帶來正面影響，但同時也帶來網絡安全威脅與虛假資訊等風險，因此金融機構在使用AI發展業務時，需要重視監管與合規這個議題，藉以善用AI推動金融科技進一步發展，同時確保業務發展在可持續與負責任的軌道上行。

算法歧視頻生 AI風控藏隱憂

鈦媒體集團聯合創始人、鈦媒體研究院院長兼ITValue發起理事萬寧表示，雖然AI有助金融機構推動業務發展（例如與貸款相關的業務），不過AI亦存在一些風險，包括AI信貸算法歧視頻

生，令部分智能風控模型存在隱性偏見，AI的出現可能令金融數據黑市買賣猖獗，從而嚴重侵害消費者的權益，不法分子可能利用AI技術繞過傳統風控渠道實施金融詐騙，以及智能催收工具可能會遭到濫用，令高頻騷擾、暴力催收等令人不愉快的場面更頻繁出現，加劇行業合規風險。

為降低上述風險，萬寧建議金融機構與相關監管機構可從三方面入手，藉以善用與慎用AI推動業務發展，以及加強對金融合規方面的重視。首先，他認為金融機構應堅持技術向善，把合規理念融入數智技術研發全流程，破解算法黑箱難題，讓風控模型更為公平與透明，從而杜絕技術濫用的情況。第二，金融機構應強化數據治理，嚴守數據安全與個人信息保護底線，從源頭杜絕數據洩露與非法交易，築牢數據風控的防線。第三是推動協同共治，即金融機構加強科技風控能力建設，監管機構加快監管科技布局，形成智能監管、行業自律與機構風控的一體化體系。

AI識別洗黑錢 提升銀行效能

平安數字銀行行政總裁姚文松則表示，過往中小企在傳統銀行開設銀行戶口時，通常會遇到不少痛點，包括銀行可能會因為該中小企的信貸記錄不夠齊全，以及財務報表欠缺實時性，從而導致審查時間相當長，拖慢了中小企開戶以至申請貸款的進度，而在AI技術的協助下，銀行得以通過數據從多維度了解客戶，例如透過數據掌握中小企客戶的實時生意狀況，從而加快貸款審批的流程，亦降低了貸款出現壞賬的風險，為銀行與中小企帶來雙贏的局面。此外，AI技術亦有助銀行識別不法分子試圖「洗黑錢」的情況，協助銀行執行反洗錢的監管要求，對銀行的日常營運與風險管理帶來正面影響。

中東局勢若緩和 戴行：港樓價或年升10%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港樓市購買力進一步釋放，買家亦加快入市決定。戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢昨日稱，中東地緣政局雖然緊張，惟暫未對香港樓市構成明顯影響，住宅買賣合約數字於2、3月均錄得超過6,000宗。她相信，若中東地緣政治局勢能於短期內緩和，對香港樓市影響將屬有限，全年樓價升幅有望擴大到7%至10%。

數據顯示買家入市意慾升

鄧淑賢指，如果中東局勢進一步升溫，或對息口及買家入市心態構成壓力，全年樓價升幅則預計維持約為5%。此外，該行的詢價量指數連升三個月，反映樓市氣氛及買家入市意慾持續改善。成交方面，預計今年住宅成交量有望達6.5萬至7萬宗水平。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝昨表示，甲級寫字樓租賃市場連續十個季度錄得正淨吸納量，核心區中區和尖沙咀的租金水平持續回升，按季分別上漲5.5%和0.4%，帶動第一季整

體租金水平按季升2.4%，為2019年第一季以來整體租金首次連升兩季。

上調中區商廈租金預測

中東地區的地緣政局發展可能促使投資者重新審視其資產配置策略，並將部分資金重新配置至香港，從而支撐銀行及金融業和財富管理相關企業的租賃需求。故此，將今年中區商廈租金升幅預測從先前的漲2%至4%，上調至升6%至8%；全年整體甲級寫字樓租金按年升1%至3%。

商舖方面，第一季四個核心區一線街舖平均空置率進一步回落至4.2%，再創疫情以來新低。租金走勢方面，中環和銅鑼灣一線街舖租金按季分別升1.1%和0.8%，旺角按季亦錄得0.6%輕微升幅；惟尖沙咀按季下降1.1%。

蕭亮輝認為，受限於顧客消費模式的結構性改變，加上進駐核心區街舖的品牌更趨大眾化和年輕化，一線街舖租金難以在短時間內大幅反彈，預期今年上半年整體租金將溫和上升2%至3%。