

內地樓市溫和復甦 70城房價整體轉漲

隨著春節後購房需求集中釋放，今年2月內地樓市成交量放大，帶動房價企穩回升。中國國家統計局公布數據顯示，2月70個大中城市新房、二手房環比價格自2021年8月以來首次同時整體轉漲，且房價上漲城市數首次超越下跌數。隨著樓市進入“金三銀四”傳統旺季，業內預計房地產市場繼續復甦回暖，但預料回升幅度溫和。

◆香港文匯報記者 海嵐 北京報道

據 國統局數據，房價上漲城市數量明顯增加。2月新建商品房價環比上漲的城市數量55個，較1月增加19個；下跌城市13個，較1月減少20個。二手房環比上漲城市數量有40個，較1月增加27個；下跌城市30個，較上月減少27個。

一二三線城新房價格齊回正

當月，一二線城市新房價格分別環比上漲0.2%和0.4%，漲幅分別持平或擴大0.3個百分點；三線城市新房止跌轉漲，由環比下降0.1%轉為環比上漲0.3%。一二三線城市新房價格環比變化全部實現回正。二手房方面，一線城市的銷售價格環比上漲0.7%，漲幅環比擴大0.3個百分點；二線城市止跌轉漲，由環比下降0.3%轉為上漲0.1%；

三線城市止跌，由環比下降0.4%轉為持平。

據機構推算，2月70城新建商品住宅平均價格指數環比漲幅為0.3%，是自2021年9月以來漲幅首次由負轉正；二手住宅價格環比漲0.12%，實現自2021年8月以來的首次轉正。至於房價漲幅較大的城市，新房方面，湛江環比漲1.4%，天津、寧波、濟南、昆明漲0.9%；二手房方面，上海、成都、無錫環比漲幅均達到1%，北京、西安、徐州漲0.8%。

滬二手房價環比漲幅1%

貝殼研究院市場分析師劉麗傑認為，2月新房、二手房價格整體轉漲，是市場進一步修復的表現。市場修復由多方面原因帶動。去年以來保交樓、保民



◆中國國家統計局公布的數據顯示，上月內地一二三線城市新房價格環比變化全部實現回正。中新社

生、保穩定等各項舉措有力地保障了購房人的合法權益，房企合理性融資得到改善，各地因城施策調整優化政策進一步降低購房成本，改善了市場預期，並提高了消費信心。去年市場調整過程中，部分新房項目停工主要出現在三線城市，導致三線城市房價下行幅度較大，目前三線城市房價也已築底。

對於後市走勢，劉麗傑認為，1至2月份市場的復甦是前期積壓的購房需求補償性釋放，儘管市場各項前瞻性預期指標有所恢復，但並未完全進入較熱的程度，價格變動相對平穩。全國新建商品住宅待售面積還在增加，仍面臨較大去化壓力，而房企拿地信心雖出現邊際

改善，但尚未完全恢復。目前二手房供應充足，消費者可選擇的房源充裕，房價不會出現普遍性大幅上漲。隨着這波積壓的需求快速釋放，預計3月市場修復勢頭較2月將有所放緩。

分析：樓市仍處修復歷程

長江證券首席經濟學家伍戈則預計，前期積壓的剛需仍在釋放，地產修復歷程還未結束。但由於居民資產負債表受損以及政策最寬鬆時已過，房地產實際回升幅度溫和，預計低基数下3月房地產銷售有望實現同比轉正，但拿地擴張仍待時日，房地產投資全年或修復至零增速。

傳中證監暫緩審核GDR新申請

香港文匯報訊（記者章韋蘭上海報道）外電消息指，內地證券監管機構暫緩審核中企發行全球存託憑證(GDR)的新申請。彭博社引述知情人稱，暫停審批的部分原因是因為擔心GDR發行的相當大部分被內地投資者認購，他們隨後會將這些證券轉換成境內股份，利用兩者存在的價差獲利，給內地股市造成壓力。據指暫緩審批的公司包括寧德時代。此前曾有報道指寧德時代考慮在瑞士發行GDR，籌資至少50億美元。

年的“滬倫通”，彭博匯編的數據顯示，自擴容以來中國公司已通過在歐洲發行GDR募集了47億美元。在歐洲發行的這些GDR主要在蘇黎世掛牌，交易價格往往低於國內股價，而這些證券在發行之後120天就可以與內地的A股兌換。

投資者賺價差或影響內地股市

此前內企在瑞士發行的GDR，往往較公司A股有10%的折價。東方盛虹去年12月28日通過發行GDR融資7.15億美元，比早幾日A股收盤價折價

14.6%。彭博指，決策者擔心的是，鑒於將有一波GDR發行交易，而如果投資者隨後轉換成A股的話，可能給內地股市造成較大壓力。

成長股低迷 三大股指齊挫

至於16日A股表現，光伏板塊和風電設備大瀉，成長股低迷拖累大市表現，滬深三大股指齊挫。截至收市，滬綜指報3,226點，跌36點或1.12%；深成指報11,237點，跌175點或1.54%；創業板指報2,302點，跌35點或1.51%。兩市共成交8,450億元（人

幣幣，下同），北向資金淨流入近8億元。

英國《金融時報》報道指，歐盟限制從中國進口綠色技術，使用來自歐盟市場份額超過65%的國家的產品，其公共採購投標將被降級。受此影響，A股光伏設備、風電設備板塊分別大幅下滑4%和3%。

船舶製造、煤炭、有色、石油、採掘等板塊下滑約3%；僅貴金屬、醫藥商業、中藥、珠寶首飾、銀行等少數板塊飄紅。概念板塊中，供銷社、ChatGPT等均以小漲報收。

瑞信財困危機 證監關注對港影響

香港文匯報訊（記者周紹基）有166年歷史的瑞士第二大銀行瑞士信貸也陷入財困，被視為美國矽谷銀行的危機擴散至歐洲，嚴重打擊了投資氣氛，投資者抱觀望及避險的態度，令股市以沽盤為主。港股16日曾跌過430點，收市仍跌逾335點報19,203點，成交僅1,114億元（港元，下同）。由於瑞信在香港亦有大量業務，包括在新股市場十分活躍，香港證監會16日表示，會密切關注瑞信事件對市場的影響，同時亦會與其他監管機構及港交所就事件溝通。

500億瑞士法郎，折合約536.8億美元，是2008年金融海嘯以來，首家獲得流動性支援的全球系統重要性銀行。不過，曾準確預測2008年全球金融危機的“末日博士”魯賓尼警告，瑞信可能“大到不能救”，因為規模太大而難以救助。他稱不同於美國，目前不清楚瑞士有否足夠資源去打救瑞信。

或成“雷曼事件”翻版

魯賓尼分析指，瑞信的資產較美國SVB倒閉前的資產多得多。截至第四季，瑞信擁有超過5,000億美元資產，是SVB的兩倍多。由於瑞信主要股東沙特國家銀行已拒絕向該行進一步注資，魯賓尼認為，瑞信發生的任何事情都將產生系統性影響，不但是對歐洲金融系統，而是對全球的金融系統，他憂慮當中的風險可能會再度引發“雷曼事件”。

摩根大通固定收益投資長Bob Michele警告，隨着銀行業危機席捲全球金融市場和經濟，美國經濟可能將出現硬着陸，他預計，聯儲局

會因而在下周暫停加息。他表示，隨着恐慌情緒在銀行業蔓延，美國經濟衰退已“無可避免”，目前利率可能已觸頂。Michele更認為，在未來幾季，市場可能不得不經歷一個“洗牌過程”，因為他預計，目前在台面上的問題只是“冰山一角”，未來將出現更多問題。

SVB危機擴散至歐洲，金融股繼續下挫，保誠挫7.2%、渣打跌5.4%、友邦跌5.1%、滙控跌2.4%。市場憂慮經濟前景，油價跌至逾1年低位，中海油及中石油跌3%至5%。

金融股下挫 保誠插7.2%

百度發布人工智能聊天軟件“文心一言”，但產品不及市場預期，百度董事長李彥宏指“文心一言”尚未完美，百度股價曾跌一成，收市仍挫6.4%，是表現最差藍籌。被基金股東減持的電視廣播有沽壓，拖累一眾影視股向下，TVB首當其衝跌逾28%，有線寬頻發盈警，股價亦跌6%。

金融股及影視股 16日捱沽

股份	16日收(港元)	跌幅
金融股		
保誠	101.00	-7.2%
渣打	63.15	-5.4%
友邦	76.40	-5.1%
中銀香港	24.90	-3.9%
滙控	53.90	-2.4%
宏利	142.60	-2.5%
影視股		
電視廣播	7.02	-28.4%
星光文化	0.43	-18.9%
英皇文化	0.10	-16.7%
邵氏	0.223	-15.8%
煜盛文化	0.171	-10%
有線寬頻	0.047	-6%
香港探索科技	4.54	-5%



◆順豐房託行政總裁兼執行董事霍迪強16日表示，陸續會與不同的潛在的合作夥伴去研究合作收購，以壯大整個資產規模。

順豐房託末期息分派 14.07仙

香港文匯報訊（記者蔡藝文）順豐房託去年可供分派收入總額為2.21億元（港元，下同），每基金單位末期分派14.07仙，全年派27.74仙，派息比率為100%。該集團行政總裁兼執行董事霍迪強16日表示，陸續會與不同的潛在的合作夥伴去研究合作收購，以壯大整個資產規模，收購項目的融資安排，會首先考慮銀行貸款。惟現時金融市場動盪，要做股本融資非常困難，會先考慮銀行貸款。因房託基金規定最高的借貸比率上限為50%，該基金截至去年底的資本負債比率33.9%屬健康水平，但這始終有一個限制。

整體出租率達98.2%

該基金業績報告指出，面臨國際營商意慾疲弱、通脹加劇和利率上升等前所未有的挑戰，但順豐房託繼續受益於內地本土消費和新經濟發展以及各類平台及商業模式擴大對現代物流設施的需求增長，加上首次收購以擴大投資組合去年業績實現了令人滿意的表現。順豐房託截至去年底物業估值總額為73.77億元，按年增加12.8%，去年底整體出租率為98.2%，按年增長2.4個百分點。截至去年底，順豐集團租賃面積佔順豐房託可出租面積達78.8%，為未來數年帶來穩定的租金收入。展望未來，將於今年到期的可出租面積約為2.05萬平方米，佔可出租面積總計約4.8%。該集團將繼續專注於保留租戶及透過主動與租戶交流以了解其業務需要，同時以靈活的租賃計劃吸引新租戶，從而維持穩健的投資組合出租率。

香港業務方面，報告顯示青衣物業去年出租率按年升4.7個百分點至97.3%，當中65.9%的可出租面積為租戶順豐控股股份集團租戶，租戶群主要包括來自貨運代理、消費品和食品供應行業的公司。香港在迅速發展的大灣區中將擔當跨境貿易及客運樞紐的重要角色，順豐房託稱華南地區尤其是大灣區的物流物業市場近年來的出租率、吸收率相對較高，表現亮眼並展現出良好的增長潛力，順豐房託將更加專注於擴展華南地區及內地西南地區的主要城市的投資組合，以發揮順豐集團於該等地區乃至東南亞的業務優勢。

馬明哲：平保未來仍可保雙位數增長

香港文匯報訊（記者李昌鴻）中國平安保險16日在深圳舉行“2022年度業績發布會”，董事長馬明哲表示，中共二十大和今年兩會上，高質量發展是一個非常重要的議題，平保擁有良好增長結構和增長質量，未來仍然可以保持雙位數增長。出席發布會的首席投資官鄧斌稱，看好固定資產長租公寓和工業園區等投資回報。

擁良好增長結構及增長質量

馬明哲表示，在中共二十大和今年兩會當中，高質量發展是一個非常重要的議題，高質量發展相對平保來說有三個關鍵詞：可持續、增長的結構和增長的質量。平保過去20年保持了20%的增長，業務利潤的持續增長，未來保持20%是不太

可能，但是雙位數的增長是可以實現的。

他續指，增長的結構較好，平保是綜合金融，相對比較穩。綜合金融+醫療、健康、養老，這些都是現在社會上未來最大的需求，所以結構是非常好的。增長質量方面，平保一直保持ROE在16%到18%之間，顯示平保實現高質量發展。

人工智能機器融入專業服務

在今年的投資戰略，鄧斌表示，今年股市會有結構性機會，特別是隨着宏觀經濟的恢復，現在進入到上行和擴張區間，數字也相當正面，平保保持戰略資產配置牽引下加強配衛的選擇，包括板塊的輪動、時間點的把握、節奏的把握。談到ChatGPT應用火爆場景

時，聯席首席執行官陳心穎表示，平保走的路線是專業領域，做綜合金融和醫療健康，內部有一個Askbob，可以把它理解為金融醫療養老專業的人工智能機器，希望做最專業的金融管家、最專業的私人醫生和最專業的養老管家。

以金融方面為例，已服務2.3億金融客戶，去年提供了26億次服務，49%的銷售、27%的催收也是Askbob金融管家完成的。她指，在最專業的家庭醫生，過去三年Askbob打敗了全球包括新加坡的糖尿病醫生，讀了3,800萬的醫療文獻，還有所有醫療學生讀的書。

目前不止平保好醫生、北大醫療的醫生在使用，而且有100萬的外部醫生也在使用，希望逐步打造成最專業的私人醫生。

港華智慧能源 退出上海燃氣

香港文匯報訊 港華智慧能源與申能集團及上海燃氣經友好協商，將退出於上海燃氣25%的股權。上海燃氣原由港華智慧能源持有25%權益及由申能集團持有75%權益。

2022年，上海市經歷了嚴重疫情，上海燃氣作為上海市重要公用事業企業，為上海市天然氣安全保障供應作出了重大的努力及貢獻。當前，上海市正積極部署“提信心、擴需求、穩增長、促發展”等全面恢復經濟措施，作為重要的公用事業服務提供商，上海燃氣積極履行在保障燃氣供應、穩定能源成本等方面的社會責任。

作為公用事業的營運商及上海燃氣的合作方，香港中華煤氣及港華智慧能源見證和深明此任務的重要性及面對的艱巨責任。

港華智慧能源退出上海燃氣能為上海燃氣在這關鍵及重要時刻提供更大而靈活的營運空間，為上海經濟復甦及發展作出應有貢獻。