

# 小陽春降溫 70城房價漲幅回落

中國樓市回升的態勢有所放緩，中國國家統計局17日發布的房價數據顯示，4月70個大中城市整體房價環比微漲，但漲幅回落，二手房環比漲幅回落更為明顯。業內人士指出，樓市「小陽春」有所降溫，一線城市顯示較強韌性，而三四線市場復甦偏慢，房地產投資和開發建設仍在下降，房地產市場仍處於調整期。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

數據顯示，4月70城新房和二手房價格環比上漲城市個數均有所減少，新房和二手房銷售價格環比上漲城市分別有62個和36個，比上月分別減少2個和21個，二手住宅減少個數較多。

## 二手房價現「零漲幅」

當月70城新房平均價格指數漲幅為0.32%，較3月回落近0.13個百分點，二手房平均價格指數與3月基本持平，漲幅回落0.25個百分點。諸葛數據研究中心高級分析師陳霄指出，房地產市場在經歷一季度復甦後，4月市場復甦動能減弱，房價漲幅回落。其中二手房價格漲幅接近於0，後續價格或面臨下行壓力。

一線城市房價韌性顯現，新房價格環比上漲0.4%，漲幅比上月略擴0.1個百分點，北京、上海、廣州和深圳環比分別漲0.6%、0.4%、0.2%和0.3%；受成交量和市場情緒下滑、供應量增加等因素影響，一線城市二手房價格環比漲0.2%，漲幅比上月回落0.3個百分點，北京、廣州和深圳環比分別上漲0.1%、0.3%和0.5%，上海由3月上漲0.7%轉為下降0.2%。

上海易居房地產研究院分析指出，上海二手房已連續上漲46個月，北京二手房價格也保持了36個月連續同比上漲的紀錄。

對於後市，從線上的用戶瀏覽量、線上售樓處諮詢量等前置指標來看，4月不少城市的樓市熱度出現了階段性回調，且「五一」假期樓市的熱度上漲分

化亦十分明顯，這都預示着5月房價表現仍將保持和4月相當的水平，部分熱點城市復甦的節奏有所保持，也有部分城市還將在底部徘徊積蓄力量再次反彈。

## 銀川成房價上漲新「熱點」

二三線城市房價則呈現新房價格環比漲幅回落、二手房止漲的態勢，不過同時，一些二線城市成長為新的熱點城市，領漲全國房價。4月，寧夏銀川新房價格環比為1%漲幅最大，四川成都漲0.9%，重慶、河北石家莊和唐山、黑龍江哈爾濱、湖北武漢、廣東惠州、海南三亞和海口上漲0.7%。成都的二手房環比漲幅最大，為0.7%，其次是廣東韶關，上漲0.6%。

## 分析：優化政策節奏或加快

中原地產首席分析師張大偉分析認為，在3月房價全面普漲後，4月「小陽春」有所「退熱」。一方面，經過2月至3月購房需求的釋放，市場需求開始減少，4月整體市場成交量比3月明顯下調。另一方面，2月至3月房價上漲後，4月部分城市購房者再次觀望，尤其是一線城市目前寬鬆政策不多，二套房貸款政策趨嚴抑制了「小陽春」持續。

中指研究院市場研究總監陳文靜指出，當前房地產政策環境整體仍處相對寬鬆期，但市場預期不穩固，購房者置業信心偏弱，或加快各地優化房地產政策的節奏，熱點城市亦有政策空間。



◆數據顯示，上月70城新房平均價格指數漲幅為0.32%，較3月回落近0.13個百分點，二手房平均價格指數與3月基本持平。資料圖片

## 價格倒掛 滬豪宅認購現「結婚黃牛」

香港文匯報訊（記者孔雲瓊上海報道）今年以來認購率最高的上海一手豪宅樓盤雲錦東方，開始認購不到一周就頻頻被爆出假結婚、一日夫妻、積分黃牛、代持等亂象，這兩天一直處於社交媒體熱搜。起因是當下上海部分新房、二手房價格倒掛，導致上述豪宅打新出現買即賺超1,000萬元（人民幣，下同）情況。有地產分析師表示，新盤價格倒掛情況下，存在比較明顯的投資投機情緒，為穩定樓市考慮，料後續會從此方面進行監管。

在上海高端豪宅認購現場看到的畫面，那裏充斥着各種黃牛，包括資金黃牛、代持黃牛，最誇張的還屬於「結婚黃牛」。

### 認購率高達667%

該樓盤位於上海徐匯區，屬於典型的市區稀缺房產。此次推出新盤為三期項目，5月12至16日開始認購，主力戶型為176到467平方米的公寓與聯排產品，共105套，價格介乎2,900萬元至7,700萬元，備案均價為164,907元/平方米。從認購情況看，僅到5月14日就超過470組認購，認購率達448%，觸發積分制。而在控制認購人數的情況下，仍有超700組購房者參與認購，認購率達667%，也使得該項目成為今年以來上海認購率最高的樓盤。認購新房

積分越高越好，所以黃牛張羅着購房客戶尋找積分高的「另一半」。有人為了認購成功，離婚第二天就和黃牛找來的高積分者假結婚。這些一日夫妻甚至連對方的名字叫什麼都不知道。為此連假結婚都敢的人，無疑是利令智昏。據悉，該樓盤三期入市均價16.5萬元/平方米，而此前已經入市的項目二手房價在22.6萬元/平方米左右，每平米就有6萬元左右的差價，按最小面積房來計算，總價差就超出1,000萬元。易居研究院研究總監嚴躍進表示，此次事件的最直接因素就在於房價的倒掛，「買到就是賺到」的心理情緒非常明顯，一些新盤項目的價格倒掛現象，使得樓市的投資投機情緒非常強。

## 騰訊首季多賺27%符預期

香港文匯報訊（記者周曉菁）騰訊17日公布首季業績，受益於遊戲、網絡廣告等業務表現回暖，期內收入按年增長11%至1,499.86億元（人民幣，下同），股東應佔溢利升10%至258億元。以非國際財務報告準則計，首季盈利漲27%至325.38億元，符合市場預期。

董事會主席兼首席執行官馬化騰於線上會議指出，旗下支付業務穩步增長，遊戲業務收入改善，廣告業務收入亦保持迅猛增長，表明內地消費反彈，商業活動逐漸恢復。

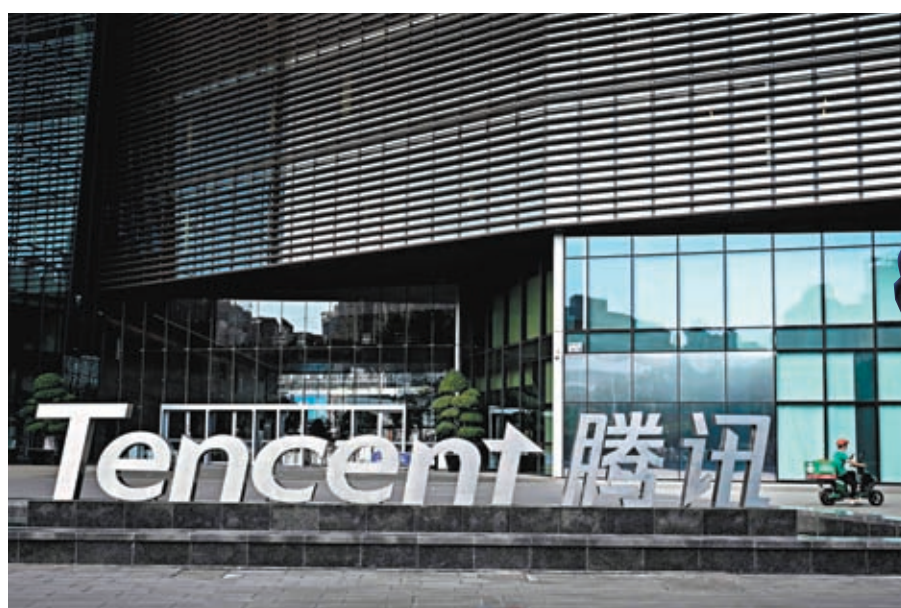
### 正大力投入發展人工智能

首季度騰訊國際市場遊戲收入勁增25%至132億元，本土市場遊戲收入升6%至351億元，整體增值服務業務收入同比增长9%至793億元。中央倡導的未成年人保護計劃也成效明顯，未成年人遊戲時長和流水僅佔本土市場遊戲總時長的0.4%和總流水的0.7%，較3年前同期分別下降96%和90%。

馬化騰稱，首財季表現顯示「收入結構的改善和經營效率的提升」，反映內部強調的降本增效初見效果。

### 雲產品降價 對收入影響不大

他表示，正大力投入建設人工智能的能力和雲基礎設施，以擁抱基礎模型帶來的機會，相信人工智能將會成為業務



◆受益於遊戲、網絡廣告等業務表現回暖，騰訊上季收入上升，盈利漲27%。

發展的倍增器。但近期內地雲服務提供商進入「價格戰」階段，多家企業接連宣布大幅降價，騰訊雲亦有多款核心雲產品降價，價格降幅最高達40%，今年6月起正式生效。總裁劉熾平坦言，留意到同業的降價行為，的確會對騰訊雲的部分收入造成影響，但雲業務佔集團收入比重僅有個位數，相信影響甚微。

劉熾平認為，中國大力發展數字經濟，雲服務等基礎設施大範圍展開後，

成本逐漸降低，行業的確能做到以價換量。但強調騰訊會堅持提升騰訊雲在同業的競爭力，調整價格僅是考慮因素之一。

### 一年內流失近萬員工

其他業務方面，期內網絡廣告業務收入增長17%至210億元，因視頻號的新增收入來源、小程序中廣告的增加及移動廣告聯盟的復甦。金融科技及企業服務業務收入升14%至487億元，因中國

消費復甦，大部分行業的廣告開支同比上升。

值得留意的是，截至今年3月末，騰訊透露集團共有10.62萬名僱員，而去年3月末的數據為11.62萬，12月末則為10.84萬。以此計算，騰訊一季度員工減少超過2,000人，一年內則流失近1萬人。

騰訊17日收報342.8港元，跌0.58%，成交量1,956萬，涉資67.7億港元。



◆長江基建主席李澤鈺

升導致財務成本增加同時，期內基建資產貢獻按年上升7%，以業務所在地貨幣計算，基建投資組合的貢獻則按年上升16%，認為在如此困難的環境，營運單位仍可錄雙位數字增長已經心滿意足。

### 環境可持續發展是「一門生意」

李澤鈺又指，環境可持續發展不單是企業承諾，也是「一門生意」，長建各個配電網絡一直支持所在地政府實現淨零目標，其中電動汽車充電設施、智能電網，以及促進太陽能輸入電網等技術，均正在進行試驗及開展；旗下的澳洲可持續能源生產商EDL已成功運用風能、太陽能以及堆填區和地下煤礦產生

的廢氣生產能源；港燈日前正建設海上液化天然氣接收站，並如期推出智能電表。同時透露，集團剛開發碳收集及應用項目，為另一項創新之可持續發展業務。長建表示，李澤鈺早前確診新冠病毒，目前已康復，惟仍有間歇性咳嗽。

香港文匯報訊（記者莊程敏）受累於北美洲和歐洲銷售額減少，嬰幼兒及學前電子學習產品商VTech偉易達去年全年純利按年跌13.6%，至1.492億（美元，下同），每股基本盈利0.591元，派末期息每股0.42元，按年減17.65%，連同中期息0.17元，全年股息總額為每股0.59元，按年減13.2%，派息比率為99.9%。

### 看好盈利能力將回升

集團指，因北美洲和歐洲的銷售額減少，抵消了亞太區和其他地區的銷售額升幅。集團總裁彭景輝出席記者會表示，2024財年的宏觀經濟前景不明朗，而美國和歐洲通脹持續和利率高企所帶來的挑戰料將持續，消費者對價格依然敏感，購物意慾低迷，導致偉易達的客戶在下訂單和管理存貨時態度審慎。集團以收入按年持平為目標，但盈利能力料將回升。該股收報45港元，跌1.85%。

期內，毛利率為28.3%，按年升0.1個百分點；經營溢利為1.81億元，按年升11.4%。分區表現方面，北美洲去年度收入9.85億元，少7.8%，溢利8,000萬元，跌23.2%；歐洲收入9.17億元，少10.6%，溢利6,180萬元，少8.6%。兩市場倒退主要受累電子學習產品和電訊產品的銷售額下跌，抵消了承包生產服務的升幅。亞太區收入3.16億元，多23.8%，溢利增22.8%，至3,450萬元，主要受惠電訊產品和承包生產服務的銷售額上升，抵消電子學習產品收入跌幅。

彭景輝指，因全球經濟放緩，運費已回到疫情前水平，但美國和歐洲的本地運輸成本仍然高企，預期北美洲和歐洲市場的銷售額回升，新產品為主要增長動力。澳洲和中國的銷售額亦將強勁回升，正在進行電子學習產品和電訊產品營運的重組，將收緊和精簡管理，並開發創新產品。承包生產服務方面，集團亦正在建立由科技推動和分散於全球的生產基地。他有信心集團業務會在未來的財政年度穩步回升。

### 材料勞工成本趨穩定

集團又指，由於近期的供應問題已大幅紓緩，即使相對少量的關鍵零件供應仍然緊張，材料成本料將下降。內地的直接勞工成本不再上升，勞動力供應充足。生產支用料將改善。隨着北美洲和歐洲市場的銷售額回升，以及業務擴展至更多市場，電子學習產品業務於新財年將力求取得增長。

## 歐美銷售跌 偉易達去年少賺13%

## 李澤鈺：長建手持現金180億港元

香港文匯報訊（記者梁悅琴）長江基建主席李澤鈺17日於股東大會上表示，目前長建持有180億港元現金，負債淨額對總資本淨額比率為7%，信貸評級自2018年起提升至「A/穩定」水平，又提及同為長江集團成員的長實和電能實業，在日前環球經濟困難時刻，仍具備雄厚之財務實力，顯示公司正處於有利位置，進行符合投資策略及條件的收購，可把握與時湧現之環球投資機遇。

### 看好前景 貫徹穩健和增長並重

李澤鈺提到，近期環球通脹高企引發的貨幣波動和財務成本上漲屬周期性短期事件，對長建的營運不構成重大問題，公司有保障實質准許，即通脹後的

回報機制，受規管資產價值會跟隨實際通脹與時上調，重申長建一貫的經營方針和中心思想，是在穩健及增長間取得平衡，物色的項目在風險評估及定價方面均合乎特定範圍，進行擴展過程中絕對不會抱有志在必得的心態。長建上市26年來連年增加派息，李澤鈺對公司前景感到樂觀，期望能持續為股東增值，對於長建股價去年回落后反彈緩慢，他指出，截至本月15日，若計及股息及股價升幅，四個半月間股東的投資回報率逾14%，高於盈富基金同期回報約1.5%。李澤鈺認為，雖然長建去年業績只錄得單位數增長，但在利息和外匯波動時，業績重點應放在「營運單位」所產生的貢獻上，指去年公司因利率上