

瀚名盡推60伙沽95%套4.8億

柏瓏II首日收逾1200票 擬貼現價加推

銷情理想

新盤銷情持續火爆。嘉里(00688)旗下半年主力以招標形式售出13伙的何文田瀚名(00083)夥嘉華(00173)及中海外(00688)的錦上路站柏瓏II,昨日首日收逾1200票,超額逾6倍,發展商考慮短期加推單位。

大公報記者 梁穎賢(文、圖)

主要新盤昨日銷情

項目	售出伙數	發展商
瀚名	57	嘉里
旺角利奧坊·壹隅	12	恒地
西貢逸瓏園	1	信置
啟德MONACO MARINE	1	會地
屯門恒大·瓏灣II	1	恒大
青衣蒼藍	1	宏安地產
鰂魚涌THE HOLBORN	1	恒地

總數:74伙

▶ 瀚名昨日盡推全盤60伙一房,由於賣價略低同區,現場反應不俗。



瀚名昨日晒全盤60伙一房,賣前收逾900票,超額認購14倍,15人爭一伙,項目不設大手細別,一組過分時段揀樓,每人最多可買兩伙。頭兩節的出席率不俗,到場買家要在揀樓處對落一層排隊候候,略現短人龍;而售樓處亦座無虛設,氣氛不俗。

看好地段 豪客1600萬掃兩伙

該盤9時開始報到,10時正式揀樓。據市場消息指,截至下午二時,暫沽57伙或95%。瀚名全盤73伙,13伙大單位去年透過招標售出其中11伙;至於60伙一房則分兩張價單推出,折實平均呎價分別2.33萬及近2.52萬元,較同區低開。項目尚餘5伙待售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行有一組用家,睇好瀚名地段連

購兩伙,涉資約1600萬元。項目獲大批上車客追捧,用家佔比約六成,另有約四成投資客,預期入伙呎租可達約60元,租金回報約2.5厘水平。

一手本月料成交逾2000伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,九龍區有3個全新盤候命,卻各有特色,若瀚名銷情理想,有助毗鄰開售新盤,對市場發放正能量,而且三盤伙數不多,料各有捧場客。

陳永傑相信本季經濟逐漸復甦,有助指數回升。本周受天雨影響,成交受阻,5月至昨日一手成交暫錄逾610宗,料本月一手成交可達2000宗,創一年新高。美國加息消息已被市場消化,入市買家大多對加息有準備。近期股市波動,棄股換樓活動或會增加,相信可帶

動物業市場成交。

受惠東鐵線過海段通車消息利好,加上近期不少發展商加快推盤,市場入市氣氛活躍,布少明看好本月一手成交,估計可超2000伙水平,按月倍升;礙於部分客源流向一手新盤,二手交投料約4000多宗。預期本季樓價上升約5%,首季則錄約3%跌幅。

柏瓏II昨日起收票,即日收逾1200票,超額逾6倍。信置營業部集團聯席董事田兆源表示,項目參觀及收票反應理想,考慮短期加推單位,以滿足不同向隅客的置業需求。年輕人士佔約七成入票,亦有不少外區換樓客或投資者,有意入市3至4房大戶。現時股市相對波動,加上看好物業市場及其升值潛力,故市民仍普遍熱衷於投資物業。

嘉華國際營業及市場策劃總監(香

港地產)溫偉明補充,加推有提價壓力,但盡量貼近現有價錢,強調以1期多達1.35萬票的收票量,對柏瓏II銷情充滿信心,對市場消化力絕不存疑。

恒地旺角新盤累售82伙

其餘新盤方面,恒地(00012)旺角利奧坊·壹隅昨日推售28伙,恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,單日暫沽12伙套現8000萬元,開盤兩周累售82伙,套現近5.5億元。

信置旗下西貢逸瓏園2座2樓F室,實用1564方呎,連2205方呎天台及142方呎平台,售3170萬元,呎價20268元,所有特色戶已沽清,項目累售292伙,僅餘5伙待售,套現逾31億元。系內同區逸瓏海滙及133 PORTOFINO,分別沽清及餘6伙待售。

梅生:800萬購一房贈子女 入市當儲錢

買家心聲

新盤再現廿四孝慈父蹤!梅先生為子女鋪定置業路,斥資約800萬元買入瀚名1房戶,打算贈與一對子女,其中一名小朋友剛好成人。梅坦言由他支付首期兼供樓,有感樓價長期上升,未來「搵食」也頗艱難,下一代根本難以負擔高昂樓價,只要解決到住屋的最大負擔問題,以後生活會較易應付。

對於後市睇法,梅先生直言「唔識睇」,亦都擔心樓價會跌,但有需要住便入市,況且環視各種投資工具,股票市場較波動,「磚頭」乃上佳儲錢方法,今次入市就當儲錢。他又提到,自己曾入票啟德新盤,不過未能抽中前籌,今次順利抽得前籌,於是扑棧入市。



前港足球員通力合作 助客戶買心頭好

花絮

兩位昔日合作無間的前港足神隊友:陳偉豪及文彼得,雙雙轉跑道加盟中原後,於中原大舞台上並肩作戰,短短日子再次做出當年合作無間威力,一傳一射成功射入何文田瀚名特色戶,成交價999萬。

當時揀樓過程出現小插曲,其客人睇中的心儀單位,被前籌買家截胡,唯

有心灰離場,其後得知該買家放棄入市,陳偉豪與文彼得得知悉後第一時間折返現場,皇天不負有心人,終成功協助買家購得心頭好,用球場術語來比喻,好比前鋒射中內柱彈出後,好在有個好隊友在門前補射入網,贏得聯賽冠軍。

另陳偉豪本月一不離二,二不離三,昨日跨區促成青衣宏福花園895萬元成交!

◀ 中原北角半山區高級資深區域營業董事陳家鴻(中)恭賀兩位前港足隊友陳偉豪(右)、文彼得合力促成瀚名特色戶成交。



金管局三日內四接港元 共117億

【大公報訊】港元匯價觸發7.85兌1美元弱方兌換保證水平,金融管理局又再入市支持港元,在星期五紐約市尾段入市承接約31.64億港元沽盤,向市場沽出美元,這是自5月12日凌晨起,金管局已四度接錢,共116.97億港元,本月17日香港銀行

金管局四次接港元

日期	港元沽盤金額(億港元)
5月14日	31.64
5月13日	28.65
5月12日	40.82
5月11日	15.86

體系總結餘將跌至3258.94億港元。

特區政府經濟顧問梁永勝表示,美國加息令美港兩地息差擴闊,套息活動增加,令港匯轉弱,但未見出現大規模資金外流,並指當港息跟隨美息上升,兩者差距會收窄,套息活動亦會減少,屆時資金不會持續外流。

大和資本市場曾在今年2月時估計將有1000億美元資金從港元淨流出,但近日則指,因聯儲局的加息步伐快過市場預期,或令上述估計變得保守,且從現時開始,預料金管局會更頻繁入市,干預規模將會更大。星展香港財資市場部環球市場策略

師李若凡估計,港匯會持續觸發弱方兌換保證,因部分上市的中資企業,經常會在5月至7月間向小股東派息,且6月份有季結,市場對港元存在需求,這可望緩解港元貶值壓力。

根據聯匯制度設計,港元匯率按市場供求於7.75至7.85的兌換保證範圍內浮動。當港元匯率觸發「弱方兌換保證」,金管局會應銀行要求以7.85兌換保證水平買入港幣,資金流出港幣體系,港元拆息上升壓力增,助抵銷套息交易的誘因,讓港元匯率穩定於7.75至7.85區間內,這亦是聯匯制度設計之下的正常操作。

沙特阿美「王者歸來」的深意

財經分析

李靈修

本周全球資本市場的標誌性事件,就是沙特阿美(2222.TADAWUL)市值超越蘋果公司(AAPL.US)重回「全球一哥」寶座。在此其中,既有大宗商品價格飆漲的誘因,也有布雷頓森林體系III的推波助瀾。

事實上,沙特阿美自2019年底在沙地證券交易所上市後,一直位居上市公司市值排行榜首位。但到了2020年7月,蘋果公司後來居上。彼時疫情全球肆虐、聯儲放水「賑災」,科網公司最受市場追捧,股價一路水漲船高。如今時移世易,歐美國家放寬防疫措施,居民擁抱線下生活,科網股爭相回吐「疫情紅利」。蘋果年內已累計下跌17%。

更為致命的是,美聯儲開啟加息進程,直接拆穿了美股市場的「Buy Back」(回購)把戲。過去十年間,行業龍頭公司倚賴低利率環境發債集資,再從二級市場回購股份,藉此提升自身EPS(每股盈利)水平刺激股價上漲。統計顯示,標普500中市值最大的60家公司過去十年回購股份的平均比例在三成左右,而由職業經理人掌管的公司平均回購比例接近四成。僅2019年以來,蘋果、谷歌、微軟、Facebook分別回購了約14%、7%、4%、3%的股份。也因此,美股市場對貨幣緊縮的敏感

性遠大於經濟基本面。

反觀沙特阿美,正是「春風得意馬蹄疾」。2021年,WTI與布倫特原油價格漲幅均超過50%。沙特阿美業績報告顯示,去年公司營收增長74.2%,達到4005億美元,創出上市以來歷史新高;淨利潤更是飆升124.4%,達到1100億美元。

按照常理,美國加息對於大宗商品具有明顯的壓制作用,原油價格自然也不在話下,但現時的世界格局出現重大變化,俄烏衝突及其後的對俄制裁,引發了嚴重的能源危機。也因此,全球能源進口大國正面臨雙重打擊,一方面是美元升值壓力,另一方面是大宗商品漲價壓力。進口國需要兌換更多美元去購入石油,但追逐美元又會加劇本幣的貶值,並就此陷入負反饋循環,不斷蠶食國家的對外購買力。由於過於依賴原油及糧食進口,近日常日圓跌幅靠前;而俄羅斯將原油出口與盧布掛鉤後,本幣匯率十分堅挺。

筆者此前撰文《布雷頓森林體系再重構》提及,在美債信用被不斷透支的背景下,全球貨幣體系必將迎來調整。貨幣匯率的「錨」將由本國的外匯儲備及自身在大宗商品市場的話語權共同決定。而在歐美能源體系「去俄化」、歐美製造業體系「去中化」兩大風險因素的影響下,全球市場面臨的通脹壓力恐將長期化。

野村料人行兩月內小幅降息

【大公報訊】記者海峽北京報道:野村證券首席經濟學家陸挺昨日表示,內地4月信貸數據在邊際上降低了未來一兩個月降準的概率。另一方面,近期降息的呼聲比較高,增加了未來一兩個月降息的邊際,降息的概率明顯上升,但降息面臨很多限制,幅度或在10個基點左右。

陸挺出席「2022華華五道口首席經濟學家論壇」時還預計,二季度GDP增速和一季度相比會明顯下一個台階,下周公布的4月份經濟活動的數據有可能不是那麼樂觀。他並建議,在貨幣政策空間比較有限的背景下,今年要加大財政支出的力度,要加大基建方面的力度,尤其是加快有合理回報的基建項目的開工和建設,優先考慮人口流入地的中心城市和城市群的基建。

陸挺還指,突出紓困的重要性,信貸政策向面臨困難的中小企業等傾斜,財政

政策撬動信貸政策,在紓困方面給予一定的租金、稅收稅費方面的減免。另外,可以適時、適度地通過向市場購匯的方式來釋放人民幣的流動性,節約降準的空間,同時維持現在人民幣略有貶值的狀態。

人民幣匯率或保持寬幅震盪

中銀國際證券全球首席經濟學家管濤在同一場合指出,俄烏衝突對中國的影響比較小,但間接影響不容忽視。石油、天然氣價格上漲,進一步推高了大宗商品的價格,也影響了全球供應鏈的修復。這加大了中國輸入性通脹的壓力,也有可能會對貨幣政策形成掣肘。最近兩個月中國的CPI(消費者物價指數)同比、環比增速出現上升,中國央行的貨幣政策時間窗口並不是美聯儲是否加息,而是通脹期到來之前。

對於近期人民幣匯率出現回調,管濤

指,近幾年人民幣匯率彈性增加,呈現有漲有跌的雙向波動,當人民幣匯率處於均衡合理水平時就容易出現寬幅的震盪。最近美股繼續調整,而A股表現堅挺基本企穩,未來如果有一些邊際上的利好變化,都可能會導致匯率反向的調整。

管濤認為,未來匯率會在合理均衡水平上呈現寬幅的震盪行情,人民幣匯率大幅波動不論是升值還是貶值都要做好預案,保持人民幣匯率政策的靈活性,發揮匯率浮動吸收內外部衝擊的減振器作用。當然,還是實行有浮動的管理制度,需要的時候仍需要適時的出手。

北京大學新結構經濟學研究院院長林毅夫表示,在美國衰落、中國崛起之時,中國應竭盡所能避免戰爭,保持動態的經濟發展增速,並且保持開放型的改革態度,將會通過自身的增長,為其他國家帶來機會。