

飛揚2期首日收逾千票 加推95伙

豪宅同受追捧 瑜一預告今添食50伙



新盤混戰精彩，上車盤備受追捧。長實（01113）夥新地（00016）低開近兩成的屯門飛揚2期，「深水炸彈價」果然號召力強，市傳昨單日勁收逾千票，發展商連隨添食95伙，折實平均呎價12647元，較首批賣貴1%；此外，華懋旗下何文田瑜一1B市場反應踴躍，發展商預告今日加推50伙。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

飛揚2期日前以「深水炸彈價」推出首張價單後，市場反應激烈，據傳昨首日接受認購登記即勁收逾千票，發展商乘勝追擊連隨原價加推95伙應市，折實平均呎價約12647元，較首批折實12509元賣貴1%。

飛揚加推單位入場費313萬

價單顯示，加推單位包括40伙1房、42伙2房及13伙3房，折實售價313.1萬至928.4萬，折實呎價11049元至14357元，折實平均呎價12647元。項目首兩張價單共183伙，市值約10.9億元。

長實營業部首席經理郭子威表示，項目開價後市場反應熱烈，回應市場隨即加推應市，最快今日再加推新一批單位。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指出，項目前日單日錄3000人次參觀，2房梗廚單位較受歡迎，故2號價單以2房戶為主。強調今次屬原價加推，以回應市場需求，餘下單位將會陸續加推，不排除全盤400伙會於首輪「晒冷」。

Cabanna日售20伙套逾億

此外，恒地（00012）粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna昨日進行全新一輪銷售，全日售出20伙，套現逾1億元。除上車盤外，豪宅亦備受追捧。華懋旗下何文田瑜一1B期，展覽廳參觀氣氛持續熱鬧。

華懋集團銷售總監封海倫表示，項目備受市場關注，引來極大回響，將盡快與合作夥伴商討，最快今日加推價單第2號，涉及至少50伙。市場消息指，截至昨日6時，示範單位已錄得逾8000參觀人次，全日料達1萬人次，兩天合共達1.5萬人次，市場反應熱烈。該盤開賣前夕，同系的港島薄扶林碧麗軒售出全盤最巨型的複式單位，為地下及一樓為01室，實用面積2646方呎，4套房間隔，連361方呎私人花園，成交價1.08億元。

一手本月料撲3000宗 六年半高

信置（00083）牽頭發展的超級豪宅何文田加多利山 St. George's Mansions，昨日售出1座20樓A單位，成交價1.2018億元，實用面積2141方呎，四房雙套大宅間隔，呎價56133元，成交價及呎價均創項目標準戶新高。項目今年共售16伙大宅，共涉逾15億元。全盤累售34伙，總套現近40億元，當中5伙為特色戶，亦錄得7組大手客。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期新盤市場百花齊放，一手成交非常暢旺，美國本周再議息，市場預測有機會不加息，對本港復常中的樓市有利。中小型物業有剛需支持，發展商只要開價合理，銷情便有保證。預計本月一手成交可達3000宗，創6年半新高。

雨後首輪143伙沽77% 套6.6億元

銷情不俗

星地產旗下元朗朗屏雨後，昨日首推143伙，市傳全日售逾110伙，佔77%，套現約6.6億元。雨後昨日首輪推出143個單位，市場反應踴躍。準買家須於昨日早

上10時45分前報到，發展商包起觀塘舊樓處鄰近的一間酒樓作為臨時等候區，大批買家湧到現場，人龍一度塞爆酒樓大堂，據悉超過190位客出席。市場消息透露，部分準買家皆

入兩票以提高命中率，到場客人若干是重籌人士，加上三房單位銀碼過千萬不受追捧，市傳該類戶型銷情慢熱，項目截至下午四時許售逾110伙，佔77%實不俗，揀樓程序已結束。

雨後買家心聲

付500萬首期 助女減負擔

葉太 本港樓價經歷去年急跌15%，然而仍處高位，年輕人仍要靠父母幹才能上車，雨後再有慈母出沒。慈母葉太動用約500萬元買入一房，作為愛女自用，預算支付六成首期，餘款承借四成按揭，減輕女兒供樓負擔之餘，讓其輕鬆通過壓力測試。葉太透露，女兒現時是租客，坦言「租樓貴，租金開支吃力」，加上兩人居住同區，方便出入及有照應。

憂續加息 無奈仍要住

林先生 斥資約600多萬元購入兩房單位，打算用作跟未婚妻結婚後的愛巢，計劃承造九成按揭，預算每月月供2萬多元，直言感到吃力，但兩夫婦合力供款還可以。林坦言擔心日後繼續加息及樓價下跌，但無奈要住也擔心不來。

星之谷總裁420萬買深水埗商舖 租金回報9.4厘

趁勢入貨

內地及本港通關後，投資者憧憬零售市道好轉，趁勢入貨等升值。土地註冊處資料顯示，深水埗黃竹街龍華大廈地下D1舖，面積約

400方呎，以420萬元易手，登記買家為星之谷總裁莊錦輝。

莊錦輝回覆傳媒查詢時表示，疫情3年舖位價格累積一定跌幅，其購入的舖位，當時銀行估價約580萬至590萬元，但業主願意以420萬沽

貨明顯低水；加上舖位由理髮店租用近9年，租務穩定，目前租金約3.3萬元，回報達9.4厘，相當不俗。

莊錦輝直言：「400萬買到個舖位收租，日後可以當退休金用。」

美金融危機未除 銀行股再遭重創

專家看美股

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：銀行危機對美股的衝擊仍在發酵，截至周五收盤，道指、納指、標指分別收報31861點、11630點和3916點，單日跌1.19%、0.74%和1.1%。銀行股的集體大跌雖對美股構成衝擊，但在科技股的支撐下，納指、標指分別周漲4.41%、1.43%，惟道指周跌0.15%。分析稱，美聯儲短期或更多考慮金融市場的穩定性，預計海外資產仍將經歷一段「出清」過程，但對美國通脹逐步回落後，美股再度反彈的前景並不悲觀。

銀行業上周再遭重創，費城證交所KBW銀行指數累跌近14.6%，而地區銀行指數KBW Nasdaq Regional Banking Index亦周跌約9.4%。從盤面上看，富國銀行、美國銀行、花旗銀行、高盛、摩根士丹利、摩根大通等股價一周分別累跌8.7%、8.09%、8.46%、7.36%、6.52%和5.87%，第一共和銀行股價更周跌71.83%。

「短期看『硅谷銀行事件』觸發了市場的敏感神經。」申萬宏源資產配置首席分析師金倩婧表示，很多中小銀行也面臨與硅谷銀行類似的流動性問題，其背後有利率過快上升所帶來的利淡因素。當前市況下，美聯儲短期政策一定程度會更多考慮金融市

申萬宏源資產配置首席分析師 金倩婧 中金公司策略團隊	當前市況下，美聯儲短期政策一定程度會更多考慮金融市場的穩定性 美股依然偏高的估值計入了較多的寬鬆預期，加之盈利或續承壓，維持『欲揚先抑』判斷 通脹居高不下、金融風險暴露，是目前美聯儲最擔心的問題，不排除未來若再有金融風險爆發，美聯儲政策將提前轉向的可能性
-------------------------------	---

大公報記者倪巍晨整理

場的穩定性。

儘管如此，但在科技股的支撐下，納指、標指均現周升。市場數據顯示，微軟和Alphabet均周漲超12%，亞馬遜、Meta、蘋果、特斯拉、奈飛等公司股價分別累漲9.06%、8.97%、4.38%、3.86%和3.67%。

後市走向還看美議息結果

目前美股的估值、盈利仍面臨一定程度的「雙殺風險」。中金公司策略團隊認為，美股依然偏高的估值計入了較多的寬鬆預期，加之盈利或續承壓，「我們維持『欲揚先抑』的判斷，同時對後半年美國通脹逐步回落後，美股再度反彈的前景並不悲觀。」

野村跨資產總體策略董事總經理Charlie McElligott認為：「目前是利率動向推升了股市。」若美國聯儲局

以穩定金融為先而暫緩升息，美國國債殖利率將繼續走低，有利美股上漲；反之，美聯儲着重在繼續對抗通脹，國債殖利率可能反彈，如此將不利美股後勢。

美聯儲政策方面，植信投資研究院秘書長鄧志超指出，硅谷銀行事件發生後，與之相關的一些銀行相繼曝出流動性風險，市場開始擔心新的「雷曼時刻」即將到來。他相信，未來一段時期美聯儲政策將陷入兩難，一方面，美國核心通脹下降緩慢，需加大緊縮政策力度；另一方面，美國金融市場風險在高利率環境下開始陸續暴露，又需要美聯儲放鬆政策以紓緩目前的流動性風險，「通脹居高不下、金融風險暴露，是目前美聯儲最擔心的問題，不排除未來若再有金融風險爆發，美聯儲政策將提前轉向的可能性。」

伯南克也解不開的金融困局

財經分析

李靈修

猶記得去年10月頒發的諾貝爾經濟學獎，前聯儲主席伯南克憑藉「大蕭條始於銀行倒閉」的論文摘得桂冠。而現任的聯儲官員正在踐行這一研究成果：官方出面為硅谷銀行兜底，防止擠提風險的擴大化。

硅谷暴雷容易讓人聯想到雷曼時刻，但回顧美國金融史，銀行倒閉潮其實屢見不鮮。特別是1907年爆發的金融恐慌，信託公司與商業銀行也曾出現連鎖性擠兌。

危機過後，政府反思應當成立一個中央決策機構對金融行業進行監管，美聯儲由此應運而生。

但誰料到，本來用於防風險的監管機構，如今成為了製造風險的始作俑者。

單看硅谷銀行的案例，其自身的確存在客戶結構單一、對沖機制缺失、經營模式激進等諸多問題，但其持有的主要資產——美國國債與抵押支持債券（MBS）被公認為是全球最安全的資產，如今卻化身為暴雷導火索。也因此，市場懷疑硅谷銀行只是「廚房裏出現的第一隻蟑螂」，其他銀行暴露風險只是時間問題。

筆者曾撰文《金融市場「借短買長」再難造富》（見2月19日A11）指出，四十年來每逢經濟下行，聯儲就會

降息救市。久而久之，投資者形成慣性思維，衰退周期只要做對一件事就能發財：借更多的錢、加更高的槓桿。毫不誇張的說，全球市場都在與美聯儲做心理博弈。

新冠疫情爆發初期，美國政府為激活需求注入大規模流動性，加之市場熱炒在線經濟，科網股估值水漲船高。這些企業又恰是硅谷銀行的主要客戶，造成該行存款從2019年底的618億美元，一路飆升至2022年一季度的1981億美元，膨脹三倍有餘。硅谷銀行手握天量資金，大幅購入債券已是最穩妥選擇。

但美聯儲長期堅持「通脹暫時論」，錯過收水最佳窗口期，鮑威爾直到前年底才鬆口承認誤判，轉而激進加息「趕進度」。此舉如同高鐵全速掉頭，乘客焉有不被甩飛之理？

硅谷銀行就是被甩出車廂的乘客之一。市場利率上升後，不僅手中的債券大幅減值，而且主要客戶（科網企業）估值收縮、爭相裁員，不斷提取賬戶上的存款，這又加重了銀行的資金壓力。

如今市場又開始憧憬美聯儲放水救市，但這次通脹數據極為頑固，稍有不慎即會失控。收水，大蕭條的教訓警鐘長鳴；放水，大滯脹的風險近在咫尺。美聯儲貨幣政策陷入兩難。