

新盤熱持續 兩日沽279伙

多盤爭食分薄購買力 珞瓏灣推253伙暫沽30伙

農曆新年前發展商相繼加推，周末多區新盤齊上陣，總體銷售維持火熱，但各個新盤的購買力被分薄。綜合市場數據，周末及周日兩天市場沽出約279伙單位，周六因日出康城LP 10和馬鞍山SILVERSANDS同日開售，單日即沽出共224伙新盤。昨恆大·珞瓏灣第2期推售253伙單位，首個小時即售出22伙，截至昨晚9時，項目共售出約30伙。

●香港文匯報記者 周曉菁



► 屯門恆大·珞瓏灣第2期昨推售253伙單位，消息指首個小時即售出22伙。



▲農曆新年前發展商相繼加推，周末多區新盤齊上陣，但市場購買力被分薄。圖為帝御·嵐天售樓現場。

周末日新盤成交

成交宗數	
日出康城LP10	175
馬鞍山SILVERSANDS	34
恆大·珞瓏灣II期	30
利奧坊·曦岸	4
SEA TO SKY	4
朗濤	3
海日灣	3
嘉峯匯	3
MONACO	3
藝里坊·2號	2
GRAND MARINI	2
The Campton	2
其他	14
周六	224
周日	55
周末兩天合計	279

註：數據截至昨晚9時半

屯赤隧道於去年底開通，加上政府擬加快推展11號幹線及屯門繞道的興建步伐，帶動屯門新盤銷情加快。恆大·珞瓏灣第2期昨推售253伙單位，首個小時即售出22伙，截至昨晚9時，市場消息指項目共售出約30伙。據了解，恆大·珞瓏灣全盤累積售出1,275個單位，佔可售單位的64%，套現逾62億元。該盤兩期合共提供1,982伙，其中1,960伙分層單位，另設22幢洋房。

帝御·嵐天兩度加推涉225伙

同區「帝御·嵐天」亦獲不錯反響，上周內前後兩度加推，3張價單合共推出225伙。恒基物業代理有限公司營業（一）部總經理林達民透露，由上周三至周日，5天合共錄得約2,533票登記數字（中介人佔20票），超額認購逾10倍。

此外，周五錄得42宗成交的啟德MONACO昨再獲3宗個案，單位實用面積由347至674方呎，成交價由937.4萬至1,646.7萬元，呎價為24,432元至27,014元。該項目累售322伙，佔全盤可售單位逾87%，套現逾38億元。會德豐地產常務董事黃光耀指，項目2期正待批預售，有機會2月內取得預售樓花同意書。惟因2期單位數量較少，其中有不少特色戶，加上景觀較第1期更優質，較第1期約有一成加價的空間。

周六兩大新盤開售，日出康城LP

10單日售出約174伙，佔開售量近八成，當晚發展商即加推158伙，南豐發展地產發展部及銷售部總經理盧子豪更稱有少許提價空間，而特色單位應該要留待農曆新年後才會發售。該盤甚至不乏大手客掃貨，美聯旗下有買家欲「一客兩食」，斥資1,600萬元購入2伙2房單位。

至於首輪銷售的SILVERSANDS周六單日亦沽出33伙，佔首輪開售量50伙的66%，套現近2.5億元。

一手市場氣氛熱鬧，搶走了部分二手市場的客源，四大代理商在剛過去的周末及周日（1月30至31日）的成交量均有不同程度的下滑。中原十大屋苑兩日錄得11宗成交，按周減少6宗。美聯物業分行統計，十大藍籌屋苑兩日共錄17宗成交，按周減1宗，連續26周保持雙位數。利嘉閣及港置十大屋苑統計則各錄15宗及11宗成交，分別按周減少4宗及減少8宗。

一手搶客 十大屋苑成交回軟

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，各大新盤魚貫登場，搶去部分二手客源。同時個別業主有見市場氣氛熾熱，收窄議價空間，加上早前不少買家趁樓市小陽春而偷步入市，筍盤被吸納，故影響剛過去周末及周日的二手交投量。鑑於今年農曆新年市民將留港度歲，而且新盤繼續部署登場，刺激市場氣氛，估計將帶動樓市交投持續活躍。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

今年農曆新年市民將留港度歲，而且新盤繼續部署登場，刺激市場氣氛，料將帶動樓市交投持續活躍。

香港置業行政總裁李志成：

新盤連環登場，搶去不少二手客源。但今年業主及準買家留港度歲，若發展商保持推盤攻勢，仍有利首季樓市交投。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

過去一周股市出現大幅波動，加上熱門新股認購集資，凍結大批市場資金，相信待投資者的資金回籠後，資金將再次轉投樓市，二手交投有望反彈趨旺。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

美國政府順利換屆、中美關係有望改善、疫苗快將供港等利好消息，加上二手筍盤被大量消化，樓市「小陽春」向二三線屋苑擴散。

四大代理評樓市

亞太區股市調整 該如何部署？



大行透視

美匯指數近期出現一定程度的反彈，而過去一周美股三大指數累跌超過3%，日股跌逾3%。同樣，韓國股市於上周跌幅超過5%。至於港股，恒指於上周跌4%。雖然部分跌幅或可歸咎於美股散戶近期瘋炒個別股份而帶來的亂局及避險情緒，但整體上觀看高增長的龍頭股及板塊於主要股市中也似乎領跌。此外，近期部分股市已出現技術性超買，當中科技股更明顯有過熱現象，除多家大型互聯網企業股價已創下歷史新高外，筆者觀察到香港上市之二三線，盈利能力不算高之科網概念股均現巨大漲幅，個別股份於年初至今股價的升幅更達40%或以上，反映近月市場投機氣氛甚濃。

可關注半導體晶片設計

亞太區內股市自去年11月美國總統選舉後表現十分強勁，美元曾連續下滑，令資金流入亞洲等新興股市。但本輪股市升勢太快，所以調整亦來得較急，短期內亞股可能隨外圍美股表現波動。未來若進一步受壓，可能為投資者帶來中長線增持機會。

板塊配置方面，目前盡量不高追已被過度持有及估值已高之互聯網

股，將重點部署分散至周期性價值板塊和中小型製造業，如韓國、台灣及日本的高端製造工業。疫苗逐漸推出和經濟加快復甦之憧憬下，相信周期性板塊有望受投資者關注。高端儀器設備製造、半導體晶片設計業等，將受惠未來環球經濟景氣回復及企業於資訊科技之開支進一步上升。

澳洲金融業有望受惠

除亞洲之中小型高端製造業外，傳統之澳洲金融業及商品礦業板塊也具潛力。環球各國致力推財政刺激政策，亦推動環保行業及基建，預期將帶動採礦業之需求。另外，受制於產量供應及庫存存，如銅或鐵礦石等價格有望進一步回升，也將有利澳洲等商品出口國。亞太15個國家於去年11月簽署的「區域全面經濟夥伴協定」（RCEP），通過削減關稅以降低貿易壁壘，料成為刺激區內經濟的催化劑之一。而澳洲國內經濟數據持續改善，加上控制疫情得宜，促進了澳洲經濟回升，使企業恢復招聘，增加信心並鼓勵消費，對當地營商環境構成正面支持。以內部市場為主的澳洲金融業也將受惠。筆者預期澳洲金融及商品礦業板塊將迎來盈利上調的機會。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

港股外圍喘定 觀望人行「放水」

香港文匯報訊（記者 岑健樂）上周五道指下跌620點，港股經連日調整共約1,800點後，在外圍喘定，ADR港股比例指數報28,311點，升28點。不過，近日多項利淡因素或會再影響港股。內地昨公布的1月官方製造業PMI降至51.3，為去年8月以來最低水平，差過市場預期；同時，由於農曆新年將至，市場亦觀望人行的「放水」情況，而人行目前在投放跨節資金力度方面仍有變數。

春節前北水流入或減慢

內地今日（2月1日）還將公布財新製造業PMI，並在2月3日公布財新服務業PMI數據。此外，美國、英國、歐元區與日本將於本周公布PMI數據，多家大型美國企業如Google母公司Alphabet、亞馬遜（Amazon）與輝瑞（Pfizer）亦將公布季度業績，這些因素都對美股表現構成影響。中國巨企阿里巴巴（9988）亦將公布季度業績。

同時，有分析員認為農曆新年將至，預期「北水」流入的情況，或會將進一步放緩，令短期內恒指或會進一步跌至27,500點。

上周五美股三大指數全線下跌，道指下跌620點，收報29,983點，標普與納指分別跌73點及266點。ADR港股比例指數則收報28,311點，升28點。在上市市的恒指成份股個別發展。其中，小米（1810）ADR折合報29.01元，跌0.64%；阿里巴巴ADR折合報246港元，跌0.33%；滙控（0005）ADR折合報40.55元，跌0.98%；騰訊（0700）ADR折合報692.43港元，升1.6%；美國（3690）ADR折合報359.24元，升0.97%。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，由於恒指早前已累積一

定升幅，因此日前出現調整。展望後市，由於農曆新年將至，市場觀望氣氛漸濃，預期「北水」流入的情況將進一步放緩，而從近日人行的表現來看，人行亦不會因假期因素，而進行「大水漫灌」，因此他認為恒指或會進一步跌至27,500點。

駿達資產管理投資策略總監龐麗萍則表示，內地公布1月官方製造業PMI數據差過市場預期，加上近日因「逼空大戰」而股價爆升的美國公司GameStop仍是市場焦點，相關事件持續發酵，或會令美股非常波動，從而拖累港股表現，因此她認為恒指或會進一步跌至27,600點。

中信證券料人行投放不會減

不過，中信證券則樂觀預計，自今日（2月1日）起，人行或將重啟流動性投放，幫助平抑節前的流動性缺口，預計春節前將通過14/28天OMO+MLF+普惠金融定向降準的方式投放約1.7萬億元人民幣流動性，壓低銀行間利率，修復市場對宏觀流動性的預期。報告認為，人行的短期流動性調節不等於貨幣政策全面轉向，其主要考量在於提高流動性波動預期，抑制債市加槓桿。考慮到內地散點疫情帶來的經濟壓力、人民幣的升值壓力，以及春節臨近的流動性需求，眾多因素約束下，一季度貨幣政策不具備全面轉向的條件。

報告預期，春節前人行將淨投放1.7萬億元人民幣，流動性環境回歸合理充裕水平，快速改善市場預期。同時，海外流動性寬鬆的環境不變，美聯儲至少在上半年不會停止擴表。公募權益產品新發1月達新高3,189億元人民幣後，預計2月募集規模也將超過2,000億元人民幣，機構端待入市資金規模達到歷史高位。



●農曆新年將至，市場觀望人行「放水」情況。

投資市場近期留意事項

- 人行「放水」及「北水」流入情況
- 香港與環球新冠肺炎疫情的最新發展
- 內地公布財新製造業與服務業PMI數據
- 美國公布就業與外貿數據
- 大型美國企業Alphabet、亞馬遜與輝瑞公布季度業績
- 歐元區公布GDP增長數據

市場對阿里巴巴第三財季業績預測

券商	非公認會計準則淨利潤(元)	按年變幅(%)
安信證券	573.01億	↑23.2
高盛	571.57億	↑22.9
中金	566.56億	↑21.9
廣發證券	560億	↑20.5
花旗	551.9億	↑18.7
瑞信	546.2億	↑17.5
交銀國際	540.77億	↑16.3
摩根士丹利	539.98億	↑16.1

註：貨幣單位為人民幣 製表：香港文匯報記者 岑健樂

阿里季績料升19% 利潤率或受壓

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近月經常捲入反壟斷風波的阿里巴巴（9988），將於本港時間2月2日公布2021年度第三財季業績。市場對其季績預測中位數為555.95億元（人民幣，下同），按年上升19.6%。市場關注其在同業競爭下的利潤率受壓情況，以及受反壟斷等監管政策所導致的經營調整風險、金融科技業務重組等對業務的影響。

市場預期，其核心商業業務收入預料會保持良好增長，惟受到來自電商同業拼多多等的競爭，或令阿里巴巴的利潤率受壓。綜合多間券商的預測顯示，阿里巴巴截至去年底第三財季非公認會計準則淨利潤，將介乎539.98億至573.01億元，按年升16.1%至23.2%，中位數555.95億元，按年上升19.6%。

淨利潤按年最多跌30%

阿里巴巴上周五在港股收報246.8港元，跌1.908%；上周五阿里巴巴ADR則收報折合約246港元，跌0.33%。

由於公司上財年有一次性重大收益，本財年不再錄相關收益，因此綜合多間券商的預測顯示，阿里巴巴截至去年底第三財季的普通股股東的淨利潤，將介乎364.49億至522.8億元，按年下跌0.06%至30.3%，中位數為451.96億元，按年下跌13.6%。

另外，綜合多間券商的預測顯示，阿里巴巴截至去年底第三財季的收入，將介乎2,096.4億至2,196.14億元，按年上升29.8%至36%，中位數為2,136.34億元，按年上升32.3%。

券商普遍關注內地反壟斷等監管政策所導致的經營調整風險，以及金融科技業務重組、電商平台競爭令公司利潤率受壓等多項重要問題，觀望管理層給予最新的相關指引。瑞信早前發表的報告，預料阿里巴巴第三財季收入2,142.96億元，按年升33%。該行又估計阿里巴巴的非公認會計準則第三財季淨利潤為546.2億元，按年升17.5%。

中金則預計阿里巴巴第三財季的收入達2,134億元，按年增長32%。該行並預計阿里巴巴非通用會計準則淨利潤為567億元，按年增加22%，主要受再投資力度加大影響。該行指市場擔憂內地政策的不確定性，但認為阿里巴巴的基本面仍然穩健。

摩根士丹利則於本月初發表報告，預計阿里巴巴第三財季的收入達2,160.13億元，按年增長33.8%。非公認會計準則第三財季淨利潤為539.98億元，按年升16.1%。