

# 東港城 8 組買家爭購一單位

新冠肺炎疫情持續受控，持續積壓之購買力爆發，周末十大屋苑成交量急升。中原地產公布，十大屋苑在過去兩日錄得37宗成交，較上周末3宗急增11.3倍，並創自2013年1月19至20日周末錄得之46宗後8年新高，東港城更出現8組買家爭購一單位情況。分析認為，隨著疫苗即將到來，政府亦逐步放寬限聚措施，不少準買家提速入市，刺激成交量「報復式」攀升。

●香港文匯報記者 顏倫樂

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，踏入牛年，市場正面消息增多，其中本港疫情近日回穩，政府亦放寬部分限聚措施，經濟活動逐步回復，刺激買家入市，延續過年前小陽春旺勢。此外，今年港人留港度歲及消費，成交於假期過後火速回復暢旺，加上疫苗接種計劃隨即展開，進一步增加入市信心，料本月交投相當熱鬧。

## 周末二手成交八年半最旺

美聯物業的周末十大藍籌屋苑共錄得37宗買賣成交，除較上周末(年初二及初三)之4宗勁升8.25

倍之外，亦創近八年半新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，隨着疫情持續受控，不少準買家提速入市，加上發展商積極推盤，進一步誘發購買力「爆發」。他預期樓市將延續一二手齊旺的「小陽春」，並進一步踏入「大陽春」的旺勢。

至於利嘉閣剛過去周末十大屋苑累計錄得34宗二手買賣個案，按周激增5.8倍。而香港置業統計十大屋苑錄18宗成交，與上周末的4宗增3.5倍。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，之前積聚的購買力「報復式」爆發，令周末二手屋苑交投極為暢旺，相信樓市小陽春已形成，在沒有利淡消息下，後市

料持續向好，購買力將繼續流入市場。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽亦表示，繼早前山頂文輝道以新高價批出後，啟德再誕百億地王，均對樓市起指標性作用。

## 太古城5客同爭1單位

有代理稱，將軍澳東港城有單位同時間接獲8組買家睇樓。中原地產伍錦基指，單位為6座高層E室，面積524方呎，最後由決定較快的買家以835萬元購入，呎價15,935元。原業主於2012年以445萬元購入，今次轉手賬面獲利390萬元。

太古城周末兩日連錄4宗成交。中原張光耀表示，南海閣低層G室，面積587方呎，兩房間隔，業主日前以1,150萬元放盤，不足兩天即議價30萬元或約2.6%，以1,120萬元成交，呎價19,080元。原業主2007年以358萬元購入，持貨約14年賬面獲利762萬元。

太古城亦出現5組客爭購同一單位，中原趙鴻運表示，屋苑紫樺閣低層D室，面積922方呎，三房間隔，最後以1,600萬元售出，實呎17,354元。原業主2008年12月以530萬元購入，持貨逾12年賬面獲利1,070萬元。



●太古城有低層三房單位出現5組客爭購，原業主持貨逾12年賬面獲利逾1千萬元。資料圖片

# 啟德 GRANDE MONACO 最快今加推



●會德豐黃光耀建議，政府可考慮推出消費券，以刺激經濟。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府周三(24日)將公布財政預算案，市場觀望政府有否經濟刺激方案。會德豐地產常務董事黃光耀坦言，GRANDE MONACO有機會本周末發售，但集團亦正觀望預算案內容，再決定確實推盤日期。有見近月樓市表現理想，他預告下一張價單有約5%上升空間，最快今日宣布相關加推安排。

黃光耀表示，GRANDE MONACO上周四公布首張價單68伙，折實平均呎價23,795元，收票2日後暫累收約500票，超額約6.3倍。他透露，最快今日公布加推安排，由於上一期 MONACO 昨錄5宗成交，呎價24,555至26,810元，較GRANDE MONA-

CO首張價單呎價高，故加推下一張價單存有5%內的上調空間。

## 加推或加價 或增大單位

會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘表示，項目過去兩日吸引約3,000人到展銷廳，入票人士中用家佔七成。此外，約三成入票人士有意購入3房或以上大單位，不少為區內外換樓客，因此下一張價單將推更多3房或其他大單位戶型。

## 觀望預算案再決定部署

黃光耀續說，項目短期內將落實首張銷售安排，有機會本周末首輪發售，但他亦提

到，由於財政預算案將於本周三公布，集團亦正觀望預算案內容，會等待預算案公布後才作出更準確銷售部署。

對於近期賣地成交價不錯，黃光耀認為，政府高價售出幾幅住宅地，收入增加對其財政狀況有幫助，若能善用收入，推出紓困措施，對今年經濟會有幫助。

## 全港一手周末156成交

過去兩日雖未有全新盤開賣，但香港小輪及帝國集團合作發展的屯門青山灣帝御·嵐天，周六次輪銷售128伙，單日售出77伙或逾60%，加上其他貨尾，周末一手交投仍錄156宗。

## 商舖註冊月增近6%

香港文匯報訊 雖然本港新冠肺炎疫情仍然反覆，但由於部分舖位減價幅度與準買家意願漸趨接近，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年1月商舖註冊錄127宗(主要反映去年12月市況)，按月上升5.8%；註冊額約23.6億元，按月跌22.7%。

## 四核心區註冊登記跌

至於較受矚目的逾億元成交，1月錄3宗，按月減少1宗。而四核心區(中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀)1月錄15宗註冊登記，按月跌16.7%。

反映價格走勢的「美聯旺舖四核心區一線售價指數」1月報160.3點，按月下跌1.5%，連跌20個月，較前年高位累跌35.6%。

## 投資理財

●責任編輯：曾浩榮

### 投資攻略

國泰投顧

投資者目前多將注意力放在美歐日等成熟市場的創新主題，其實新興市場投資主題的前景亦值得注意。在已開發國家過去數年中，企業仰賴經濟租(因獨佔權力而獲得的收入)的狀況，已逐漸被科技和數位創新打破，而這樣的趨勢正在新興市場展開，龐大內需市場的消費模式將大幅轉型，許多企業商業模式將被顛覆並數位化。國泰投顧認為，有三個顛覆性創新投資主題有助推升新興市場未來成長趨勢，即是軟體即服務(SaaS)、金融科技及電子商務。

疫情使得許多企業的運作管理受到挑戰，開始尋求新的經營模式，例如餐廳開發無接觸點餐系統、企業共享編輯文件和遠距工作、建置雲端後台數據系統、在線教育等，凸顯對SaaS的接受度和需求已提高，預期中國企業級SaaS市場規模將有突破性的發展，年均複合成長率有望達到約43.7%。此外，中國十四五規劃中將雲端服務和大數據納入重點產業，並提及關鍵科技以達成自給自足為目標，因此中國本土的SaaS企業未來將有不錯的成長潛力，例如榮獲IDC 2020年度SaaS客戶滿意度獎項的金蝶國際軟件集團(Kingdee)、Clubhouse的技術供應商Agora等，近期皆逐漸受到市場青睞。

### 拉丁美洲企業獲資金挹注

金融科技意指運用科技提升金融服務的效率和，舉凡行動支付、網絡銀行、區塊鏈和大數據皆是應用範疇之一，而這類技術近年在拉丁美洲有相當不錯的成果。2019年11月底時，拉丁美洲約有55%的人擁有銀行賬戶，70%以上的人擁有智慧型手機，巴西甚至已有50%以上的銀行交易額是透過數位支付完成，而在疫情爆發的5個月後，拉丁美洲無銀行人口更進一步減少，有4,000萬人向金融機構創建賬戶，使用線上服務交易。拉丁美洲的數位支付金額有很大的成長空間，預期2021年有望成長約31.9%，有利相關金融科技企業營收增長。

電子商務因購物流程簡單方便、產品選擇多樣性和省去交通時間等優點，過去幾年的滲透率早已不斷提高。同時，消費習慣也因疫情產生變化，例如大中華地區的消費者已不拘限於在雙11光棍節促銷日才消費。由於防疫需求和使用者消費習慣改變，預估2021年全球電商銷售額仍有18.3%的增長率，而新興市場因人口紅利和處於發展階段的優勢，拉美、中東歐和亞太地區均有20%以上的增長率，優於北美的10.9%和西歐的4.7%。(摘錄)



宋清輝 著名經濟學家

分化依然會是A股春節長假之後的主要旋律，A股分化常有，但分化方式千變萬化，有時候市場會傾向於某個概念，有時候又傾向於某個行業，有時候又傾向於市值表現。值得關注的板塊和概念有很多，例如人們一直關注的新冠疫苗，在全球疫情得到全面控制之前，還有不小的炒作空間；又例如內地進一步推廣的5G，5G手機的全面入市又可以讓該產業穩步盈利。

從政策角度來看，今年是內地在全面脫貧的第一年，鞏固脫貧不返貧是許多地方政府要做的大事之一。內地脫貧有效方式是精準扶貧、對口扶貧，因此在農產品生產、農產品加工以及物流運輸上會有大量

# 「穩」字或貫穿A股全年

過200元的個股中，有超八成的個股收漲，這也意味着市場資金對高價股興趣濃厚。

## 資金續追捧大市值個股

從2020年高價股的表現來看，百元股已經被追捧了很長一段時間，這種趨勢還將繼續延續。就如同房地產市場一樣，越是高的房價越能讓人看到未來的增值空間，學位、交通、周邊配套更是能推動房價上行；越是高的股價越容易讓人感到所謂的價值投資，以及股價的大而不倒，越是容易吸引資金不斷入駐。如今低價股遍地都是，能大漲的個股佔比卻不多，A股市場的表現自然會是牛股少、熊股多，除非A股全面走牛、散戶資金無理由跟風，否則大部分的低價股或都難有表現。

## 「業績+概念」將獲青睞

考慮到2021年是「十四五」開局之年，「穩」字必然將貫穿全年。因此無論是全面飄紅的漲派，還是下跌時主動護盤、績優股、藍籌股等具備長期價值投資的個股，自然會在後期的行情中發揮穩大局、強市場的關鍵作用。另一方面，在科技引領下，內地未來五年的綜合實力將在高質量發展的推動下持續增強，各項領域都會湧入優秀的人才，以及通過創新驅動發展塑造新的優勢，實施科技創新、勇於突破而且又有動聽故事的企業，有業績+概念的公司將續獲市場青睞。

作者為著名經濟學家，著有《床頭經濟學》。

本欄逢周一刊出

# 技術支撐失守 金價拾級下試

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周一早段走穩，因樂觀的經濟數據令人益發預期，美國經濟將比其他多數國家更快地從疫情中復甦。

上週三數據顯示，美國1月零售銷售大幅反彈，此前美國家庭獲得了政府發放的額外大流行援助資金，這表明經濟活動在去年年底受到新一波病毒感染打擊後有所回升。上月工業生產和生產者物價強勁增長，表明2021年初經濟活動明顯提速。此外，受到通脹疑慮不斷升溫的影響，美國10年期公債收益率持續上揚，上周一度升破1.3%，為近一年來首見，美元連帶受惠而走高；不過，上週尾段受到最新初請失業金人數數據表現不佳影響，美債收益率回落，美元也隨之回調。

倫敦黃金方面，金價上周一早段跌破250天平均線，其後持續下行至周五低見

1,759水平的七個月低位，但因美元走軟金價又稍作反彈。技術圖表見RSI及隨機指數仍處走低，倘若金價在本周尚可居於目前位於1,817的250天平均線下方，並且明確跌破去年11月低位1,764美元，料金價將會開展另一波跌勢。以自去年三月起始的累計漲幅計算，50%的調整幅度為1,759美元，擴展至61.8%則為1,686美元。另一支撐依據可參考1,720美元。至於向上阻力料為1,800以至25天平均線1,829美元。

## 銀價支持位睇25天線

倫敦白銀方面，自銀價月初挫跌後銀價尚未能回返28美元上方，若然後市可作突破，料白銀將再踏升軌，較大阻力將看至29.10及30美元關口。然而，圖表見MACD指標剛下破訊號線，預料銀價中線仍處下探態勢。支持位將回看25天平均線26.58以至25美元，進一步參考1月中旬低位24.17美元。

## 本周數據公布時間及預測(2月22-26日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次	
22	日本	7:50AM	一月份企業勞務生產物價指數#	-	-0.4%	
	美國	10:00PM	一月份領先指標	+0.4%	+0.3%	
23	歐盟	6:00PM	一月份歐元區調化消費物價指數#(修訂)	+0.9%	-0.3%	
	英國	5:30PM	二月份失業率	-	5.0%	
	美國	10:00PM	二月份消費信心指標	91.0	89.3	
24	美國	10:00PM	一月份新屋銷售(單位)	85.5萬	84.2萬	
	25	歐盟	6:00PM	二月份歐元區經濟情緒指數	-	91.5
		6:00PM	二月份歐元區消費信心指數	-	-15.5	
6:00PM		二月份歐元區工業信心指數	-	-5.9		
美國	8:30PM	一月份耐用品訂單	+1.2%	+0.2%		
	8:30PM	第四季國內生產總值	+4.1%	+4.0%		
	8:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	82.0萬	86.1萬		
26	德國	3:00PM	一月份入口物價指數#	-	-3.4%	
	美國	8:30PM	一月份個人收入	+9.7%	+0.6%	
		8:30PM	一月份個人開支	+2.3%	-0.2%	
	9:45PM	二月份芝加哥採購經理指數	60.0	63.8		
	10:00PM	二月份密茲根大學消費情緒指數	76.4	79.0		