

御海灣II加推42伙 567.8萬入場

疫情對樓市影響逐漸加大，最近新盤銷情減慢，發展商推盤態度亦變得審慎。屯門御海灣II上周四公布首張價單之後，昨日決定原價加推，第2張價單涉及42個單位，計及最高22%折扣，折實平均呎價約18,730元，折實入場費為567.8萬元。消息指，項目由上周四至今已收700票，以首兩張價單130伙計算，超額約4.4倍。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II昨日加推2號價單，涉及42個單位，單位實用面積由299方呎至448方呎，當中1房有21伙，佔加推單位約一半，另外21伙為兩房。售價方面，以60日付款計劃計算，計及最高22%折扣，折實價為567.8萬至855.81萬元，折實呎價介乎17,923元至20,450元，折實平均呎價18,730元。

相較首張價單折實平均呎價18,419元，今批單位平均呎價高出1.6%，張卓秀敏指，是次價單為原價加推。業界相信主要因樓層與景觀不同所致。項目位

於屯門海皇路23號，提供406伙，涵蓋開放式至3房戶型，另設特色單位。

周末錄26宗一手成交

其他新盤方面，由於周末未有全新盤開售，市場主要售賣貨尾單位，兩日共錄得26宗成交。當中保利置業青山灣洋房項目臻譽昨日錄兩宗成交，均屬五房五套間隔，分別為18號及19號洋房。18號洋房實用面積4,216呎，以1.22264億元售出，呎價29,000元。19號洋房實用面積4,153呎，以1.225135億元售出，呎價29,500元。



▼御海灣II昨加推42伙，折實平均呎價約18,730元。張卓秀敏（下圖右）指是次屬原價加推。



133 PORTOFINO洋房近1億售

此外，信置（0083）旗下已屆現樓的西貢對面海豪宅133 PORTOFINO，昨日售出洋房5，實用面積3,460方呎，屬5房4套連工人套房間隔，內置升降機，成交價9,800萬元，呎價28,324元，創項目總價新高。全新示範屋已開放予客人預約參觀。據了解，133 PORTOFINO去年推出至今已累售16伙，包括2伙洋房及14伙分層單位，總套現逾5.6億元。

至於由崇傑地產發展的西半山尚璟，將以公開招標形式推出3伙，分別為16B、17B及18B，實用面積均為2,206方呎，每個單位連1個有蓋車位。招標單位不設指引價，4月22日開始招標，7月21日截標。

據了解，尚璟只提供38伙，6至27樓為住宅樓層，屬一梯兩伙設計，每戶面積均是2,000多方呎的4房大面積豪宅，至今已售出13伙。

筍盤缺貨 十大屋苑交投回落

議價空間，甚至加價，買家則理性入市，未有盲目高追，近期二手成交量因此有所放緩。

陳永傑續說，4月下半月發展商明顯加快推盤步伐，推出單位以中小型單位為主，而港島亦有大型新盤銷售，料會分散二手市場焦點，加上最近市場未有利好消息刺激，預計短期內二手市況維持橫行。該行統計十大屋苑在過去周末兩日錄得15宗成交，較之前周末19宗回落21%。

而一向成交量較多的天水圍嘉湖山莊，過去周末卻錄得「零成交」。中原地产伍耀祖表示，嘉湖山莊樓價相比年初有一定的升幅，業主叫價亦趨硬淨，議幅有限，買家立即入市的動力不大；

加上屯門區有新盤推出，本周末開始供參觀及認購，搶去部分二手客源，以致嘉湖山莊交投較之前有所減慢。

布少明：業主提高叫價

美聯方面，剛過去周末10大藍籌屋苑共錄得18宗買賣成交，較之前周末跌約10%，連跌兩周，但仍然連續9個周末站穩雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤搶佔市場焦點，部分購買力流向一手，令二手交投輕微回落。布少明指出，樓市氣氛熾熱，惟業主亦因而提高叫價，加上筍盤大幅消化，盤源有待補充，令不少買家卻步，部分或投向選擇更多的新盤。他指，4月底及5月預料將有多個新盤推售，遍布多區，房型選

擇亦多，將搶去市場不少客源。

布少明相信，利好樓市因素未變，惟因新盤搶客源，短期二手交投有機會稍為放慢，需待盤源累積，或者新盤向隅客回流，才會回復早前交投暢旺的情況。而香港置業統計十大屋苑於過去周末共錄得10宗成交，按周下跌29%。

利嘉閣地產方面，過去周末十大指標屋苑累錄17宗二手買賣個案，較之前周末的25宗下挫32%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，經過早前一輪急速消耗後，現時二手屋苑平價筍盤數量較為緊張，而業主態度轉趨強硬，令買家稍為減慢入市腳步，預期買家或需要較多時間適應持續上漲的樓價，二手市場短線或呈橫行拉鋸局面。

首季工廈註冊890宗

飆1.6倍

香港文匯報訊 政府「撤辣」加上新盤銷情暢旺，工廈註冊量繼續錄得顯著反彈。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首季工廈買賣註冊共錄890宗，按年大升逾1.6倍。註冊金額共錄約84.8億元，按年升153.7%。當中3月表現最為突出，工廈買賣註冊錄351宗，較去年同期升約2.1倍，金額約28.56億元，按年同期升約126%。

首季整體工廈售價升1.0%，共有八區的呎價錄得上升，其中屯門區的升幅最為顯著，按季升約4.9%，最新報3,278元。另外有兩區工廈呎價按季錄得下跌，其中紅磡/土瓜灣跌幅較大，按月跌1.2%，最新報5,104元；長沙灣亦微跌0.2%，最新呎價為5,967元。

美聯工商董事陳偉志表示，在市場的利好氣氛帶動下，預期第二季工廈市場交投將繼續向好，前景可望再看高一線。

各區租金表現各異

各區租金則個別發展，當中葵涌最新呎租為13.4元，按季升4.3%；長沙灣、荃灣及觀塘分別最新錄得19.1元、13.4元及18.3元，按季分別升2.6%、2.5%及1.7%。不過柴灣、屯門及九龍灣的租金分別跌2.9%、2.7%及1.9%，最新報13.7元、10.4元及15.1元。



●「撤辣」加上樓市暢旺，工廈成交亦見升溫。 資料圖片

投資理財

● 責任編輯：黎永毅

破關鍵頸線 金價料續展升勢

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元在上周續呈承壓，雖然美國最新的通脹和零售銷售數據均高於預期構成利好，但美債收益率從上月的大漲中回落，投資者愈發相信美國聯邦儲備理事會(FED)所言利率將在一定時間內保持低位的說法。美聯儲主席鮑威爾表示，美聯儲將在加息前先減少債券購買規模。美元指數跌至91.50下方，為3月18日以來低點。迎來本周，歐洲多國和美國將公布採購經理人指數(PMI)，英國將發布通脹、就業和零售銷售等數據。至於加拿大及歐洲央行將陸續公布利率決議。

美元指數走勢，圖表見RSI及隨機指數均陷於超賣區域，而隨着近半個月的下跌，已形成一道下降趨向線位於92.20水平，換言之，若後市可突破此區，料見美指可重踏升勢。黃金比率計算，38.2%的反彈水平為92.25，擴展至50%及61.8%的幅度則分別為92.45及92.70。關鍵將留意上月底高位93.44水平。支持位預估在91.50及100天平均線91水平，下一級關注90關口。

倫敦黃金走勢，圖表見10天平均線正上破25天平均線，而自破25天以來金價一直受制於50天平均線，但在上周四金價終可作出突破，並於周五繼續延伸升幅至1,780美元上方，故此，倘若本周金價仍可居於目前在1,750美元的50天線，可望金價續可上闖，目標料會看至100天平均線1,804及1,815美元，進一

步看至250天平均線1,833美元。另一邊廂，支持位先會留意50天平均線1,751美元；此外，過去一周多時間，金價亦在25天均線獲見支撐，目前位於1,736美元水平，較大支撐料為1,722美元。

白銀有進一步反彈傾向

倫敦白銀方面，上周四正初步上破下降趨向線，可望銀價在本周仍有進一步反彈傾向，阻力位料為26.65美元。倘若以近兩個月的累計跌幅計算，50%及61.8%的回升幅度將分別看至26.90及27.63美元。至於支撐將參考25.70及25天平均線25.32美元，下一級看至24.65美元。

本周數據公布時間及預測(4月19日-23日)

日期	國家/香港時間	報告	預測	上次
19	日本7:50 AM	三月份貿易盈餘(日圓)	-	2173.8億
20	英國5:30 PM	四月份失業率	-	5.0%
21	澳洲9:30 AM	三月份零售額	-	+ 8.7%
	3:30 PM	三月份消費物價指數#	-	+ 0.7%
	英國	三月份生產物價指數# (輸出)	-	+ 0.9%
22	9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	60.0萬	57.6萬
	美國11:00 PM	三月份二房產銷售(單位)	615萬	622萬
		三月份領先指標	+ 0.6%+	0.2%
23	英國5:30 PM	三月份公共財政赤字(英鎊)	-	146.29億
		三月份零售量#	-	- 3.7%
	美國11:00 PM	三月份新屋銷售(單位)	91.2萬	77.5萬

上周數據公布結果(4月12日-16日)

日期	國家/香港時間	報告	結果	上次
12	歐盟6:00 PM	二月份歐元區零售額#	- 2.9%	- 6.4%
	日本7:50 AM	三月份貨幣供應#	+ 9.5%+	9.6%
	德國3:00 PM	三月份批發物價指數#	+ 1.6%+	2.3%
13	英國5:30 PM	二月份工業生產#	- 3.5%	- 4.3% R
		二月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	71.23億	33.70億 R
	美國9:30 PM	三月份消費物價指數	+ 0.6%+	0.4%
	歐盟6:00 PM	二月份歐元區工業生產#	- 1.6%+	0.1%
14	德國3:00 PM	二月份生產物價指數#	- 4.6%+	1.9%
	美國9:30 PM	三月份進口物價指數(減除能源)	+ 0.8%+	0.5% R
15	澳洲3:00 PM	三月份失業率	5.6%	5.8%
	德國3:00 PM	三月份消費物價指數#	+ 1.7%+	1.3%
	9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	57.6萬	76.9萬 R
		三月份零售額	+ 9.8%	- 2.7% R
	10:15 PM	三月份工業生產	+ 1.4%	- 2.6% R
	11:00 PM	三月份設備使用率	74.4%	73.4 R
		三月份商業存貨	+ 0.5%+	0.4% R
16	歐盟6:00 PM	三月份歐元區協同化消費物價指數# (修訂)	+ 1.3%+	0.9%
		二月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	177億	63億 R
	美國9:30 PM	三月份建屋動工(單位)	173.9萬	162.1萬 R
	11:00 PM	四月份密茲根大學消費情緒指數	86.5	84.9 R

註：R代表修訂數據 #代表增長率

「萬物皆可炒」背後的投資思維



錦囊



宋清輝

著名經濟學家

利益驅使，必然是「炒貨」的起點。當想着賺錢的人，看到貴州茅台酒的價格越陳越貴，看到有人願意用數千元收購二十年前乾脆麵裏面的水滸人物卡，看到有東西被愛好者們高價搶購、珍藏，便誤以為或欺騙自己認為幾乎所有的商品都能通過炒作來獲取利益。殊不知，和貴州茅台同一時期不知名酒廠的白酒，有時降價也無人問津；許多和水滸卡同一時期的各種卡片、紙牌、玩具，隨着那代人的成長而逐漸被遺忘，只有個別的商品因為某些價值變得昂貴起來。

靠「炒」暴富?小心被「割韭菜」

可參與炒貨的人們，只會看到商品價格的上漲，從而硬拉着各

1,499元（人民幣，下同）的李寧鞋炒到了49,999元！近日，「炒鞋」再次衝上熱搜，引發熱議。從近二十年內地開始流行的炒房，到十幾年前盛行的炒古玩、炒郵票、炒糧票，再到近年來內地流行的炒白酒、炒幣、炒鞋、炒盲盒，以及黃牛們熱衷炒作的時下新款手機、手錶、水滸卡、簽名、鍵盤、漢服、光碟等，像2020年初市場短缺的熔噴布，甚至有傳言麥當勞絕版塑膠吸管都能被爆炒。

利益驅使，必然是「炒貨」的起點。當想着賺錢的人，看到貴州茅台酒的價格越陳越貴，看到有人願意用數千元收購二十年前乾脆麵裏面的水滸人物卡，看到有東西被愛好者們高價搶購、珍藏，便誤以為或欺騙自己認為幾乎所有的商品都能通過炒作來獲取利益。殊不知，和貴州茅台同一時期不知名酒廠的白酒，有時降價也無人問津；許多和水滸卡同一時期的各種卡片、紙牌、玩具，隨着那代人的成長而逐漸被遺忘，只有個別的商品因為某些價值變得昂貴起來。

行業向「炒」擠去。如今，「炒」已經成為「盈利指向」的代稱，並作為一種常態形成了產業鏈，成就了一個萬物皆可炒的時代。這可不是褒義，因為將沒有金融屬性、沒有大眾認可收藏投資價值、沒有廣泛消費人群的商品作為一種「投機商品」，注定有人要為最後的泡沫買單。

「鬱金香泡沫」是有記錄以來最早的「炒貨」，與「鬱金香泡沫」相同，人們為了後期的盈利而爭相購買各類產品，考慮的不是這些產品或物品的實用性或其內在價值，而是期望市場「供不應求」後價格的長期、無限地上漲，在這個過程中的每一次交易都很可能就是最後一次交易。炒貨過程中，貨幣與物品的交換僅是財富的轉移，商品本身不會發生變化，交易過程中間不會創造新的價值，只會加大購買者的購買成本，並會不斷地吹出一個個泡沫。

即使是價格已經不可思議，也會有膽大的人敢於繼續倒騰，這並非他們天生膽大，而是在價格居高不下且屢創新高的情況下，產生更為堅定的賭徒心理——認定價格會繼續上漲，以及「韭菜不會是我自己」的僥倖。

一旦有人無法堅持，擊鼓傳花的遊戲偃息旗鼓，價格走高的神話自此消失。當然了，提前離場的炒作者已經轉戰另外一條「炒」線，因為他們深知泡沫定會破滅，因此會站在收割韭菜的前沿。

「炒鞋如股」是騙人的把戲

貴金屬之所以引人注意，是「金銀天然是貨幣」的屬性決定，通過購買黃金、白銀等貴金屬保值，是不少人熱衷投資貴金屬的原因；房價之所以瘋狂，是因為不動產多屬性的疊加，既是稀缺品，又是資產，同時還是價值體現；股票之所以能吸引成千上萬的人，可以認為原因在於炒股是對某家公司未來發展預期的投資，投資者根據自己的投資喜好，將資金投給對應上市公司以協助企業融資發展，未來則可以根據企業實際發展情況獲得收益。

成熟的、有對應規則的投資方式，其本身會因為內外因出現各式各樣、或輕或重或無所謂的風險，但對當前新興的投機、炒作等方式，會顯得安全一些，至少不會是一個接一個的坑，因為當炒作成為一種常態，商品使用的剛需人群也會轉向投機，繼而使得各行業市場亂象一片。

註：作者為著名經濟學家，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出。

申請酒牌轉讓公告 魚屋

現特通告：黃俊雄其地址為新界西貢將軍澳重華路8號東港城二樓222號舖TKO-10-002單位，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳重華路8號東港城二樓222號舖TKO-10-002單位魚屋的酒牌轉讓給洪志遠，其地址為新界西貢將軍澳重華路8號東港城二樓222號舖TKO-10-002單位。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年4月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE SAKANAYA

Notice is hereby given that WONG Chun Hung of Unit TKO-10-002, Shop No. 222, Level 2, East Point City, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of SAKANAYA situated at Unit TKO-10-002, Shop No. 222, Level 2, East Point City, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories to HUNG Chi Yuen of Unit TKO-10-002, Shop No. 222, Level 2, East Point City, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th April 2021

申請新酒牌公告 FF SOCIAL

現特通告：ESTEBAN, Paulo B.其地址為香港高街26, 28, 32-38號昌景閣地下5號舖，現向酒牌局申請位於香港高街26, 28, 32-38號昌景閣地下5號舖FF SOCIAL的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年4月19日

申請新酒牌公告 港飲港食·香港地道美食

現特通告：曹永安其地址為新界馬鞍山保泰街16號WE GO MALL一樓110B號舖，現向酒牌局申請位於新界馬鞍山保泰街16號WE GO MALL一樓110B號舖港飲港食·香港地道美食的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2021年4月19日