

# 深圳新盤減價13%促銷

穩樓市政策實施，近日內地樓市出現回暖跡象。有開發商為加快套現，推出多種優惠，深圳坪山樓盤推出首付僅一成七可抵三成首付措施。另外，龍華有新盤推出分三個月分期支付首付。市場傳言，深圳二手房指導價近期將上調3%至5%，有利緩解購房者壓力和提高二手房成交量。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

據貝殼系一中介業務員黃先生告訴記者，由龍光地產開發的坪山玖譽雅築正推出大幅優惠，均價為每平米3.6萬元(人民幣，下同)，較周邊便宜1萬多，首付三成，但僅需支付一成七約70萬元，餘下一成三首付可以免去。該樓盤主要為96平米的三房和114平米的4房，並且帶精裝，樓下就是體育館與山湖公園。

## 三成首付只需付一成七

樓盤售樓經理趙先生表示，此次推出的首付一成七抵三成的新政，是3月中



◆坪山玖譽雅築推出首付一成七抵三成優惠。 記者李昌鴻 攝

旬推出的。據悉樓盤目前項目總共有500多套，還剩下200多套。黃先生還告訴記者，位於大浪街道與龍華街道交匯處的龍華盛睿城也推出首付優惠，三成首付客戶可以分三期支付，如首付150萬元，可以按三個月分別支付50萬元。該項目均價5.3萬元，較周邊二手房低1.5萬，戶型包括81平米的3房和85至89平米的3房。項目一期有1,000多套，目前還剩下300套至400套。

## 深圳二手指導價傳上調

除開發商推出折扣和低首付外，市場

還有傳言深圳二手房參考價將上調3%至5%。對此，深圳市住建局近日回應稱，二手住房成交參考價格的發布是為落實深圳市房地產調控的工作安排，按照《深圳市住房和建設局關於建立二手住房成交參考價格發布機制的通知》要求定期發布，深住建局會視調控要求和市場形勢適時對價格做出相應調整，並於近期在相關平台發布。

美聯物業深莞惠董事總經理江少傑透露，據他了解，深圳市將只是針對部分區域二手房參考價進行上調，幅度為3%至5%，但不會是全市所有二手房整

## 多地樓市鬆綁

- ◆衢州 對外地戶籍取消限購和限貸。
- ◆福州 限購放鬆，無本地戶籍可買房。
- ◆蘇州 納稅人生產經營有困難，可申請減免房產稅和城鎮土地使用稅。因疫情影響，開發商可申請預售時間節點提前30日。
- ◆鄭州 放鬆限購和限貸。
- ◆深圳 近期將推出新的二手房參考價，市場傳言將上調三至五個百分點。

體參考價上調。此外，也有一部分區域二手房可能還會下調指導價。

## 多個城市陸續寬鬆政策

近日，內地多個城市紛紛給樓市鬆綁，放寬限購措施。4月1日，浙江省衢州市發布通知，取消限購政策，並鬆綁限售政策。有業內人士認為，這是今年內地第一個首次放鬆「雙限」的城市，具有很強的信號意義。而據不完全統計，今年以來已經有近60個城市發布各種寬鬆政策。隨着政策底部的出現，預計市場成交的底部也逐漸開始接近。

## 日圓反彈條件？

— 恒生銀行投資顧問服務主管 梁君緝 —

日圓匯率自3月初開始跌勢加劇，更一度於3月28日跌穿125兌1美元水平，相當接近7年前低位125.85。事實上，此位置亦是自2002年6月至今，即近過去20年來最低水平。

## 繼續走寬鬆貨幣政策

日圓急跌並非無道理。首先，環球對於東歐地緣政治的避險情緒於3月初之後已經開始漸漸退卻，股市等風險資產大幅反彈，交易員買入日圓的避險需求有所消散。其次，日本經濟向以依賴外貿支撐，其2月貿易維持赤字，並是連續第七個月出現赤字。而最重要的因素是在貨幣政策上的分歧，日本與美國聯儲局可謂是南轅北轍。日本央行於3月18日議息會上仍堅持要繼續走寬鬆貨幣政策路線並出手壓低長年期利率。相反，聯儲局卻表明或要加快加息步伐抗通脹。而美國10年債息亦因而一直處靠近2.5厘水平，與日本債息差距擴大，加深日圓跌勢。

不過有一點值得留意，面對環球能源價格大幅上漲，日本又是一個能源貧乏國家，需要大量進口能源，這麼弱的日圓對日本經濟並非完全正面。繼日本財務大臣本周表態指匯率過度波動會損害經濟，將密切關注匯市，有消息指日本央行總裁黑田東彥會晤首相岸田文雄。市場揣測官方關切日圓跌勢，或將採取進一步干預行動。相關預期已支持日圓近數个交易日出現一些反彈。

## 留意美聯儲5月議息

筆者認為，今日的外匯價格，已大部分反映了今年內聯儲局將大舉加息至2厘，及於5月要宣布縮表等因素，但美國經濟是否真能承受聯儲局大幅的收緊動作仍有不確定性。上周美國2年期和10年期孳息率曾短暫出現倒掛為市場一個重要警訊。若聯儲局於5月5日議息會，收緊貨幣政策幅度不如市場預期，提防美元隨時有機會轉弱，屆時外幣包括日圓或進一步反彈。

另一方面，筆者估計今年以來居高不下的環球商品價格對日本第二季的通脹或帶來一定程度的刺激，若日本國內通脹有走向2%的趨勢，相信日央行對於維持弱日圓的態度可能會出現轉變，為日圓匯價提供一些支持。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

◆責任編輯：馬寧

## 投資理財

投委會專欄



消費者購買大額商品時，或會考慮利用信用卡分期付款。最近市場上出現「先買後付」(Buy Now, Pay Later)的新興分期付款消費模式，形式與信用卡分期付款計劃相似，而且小額消費亦可以分期付款，消費者如何做到精明、理性消費？

「先買後付」知多啲

「先買後付」標榜方便及快捷的分期付款消費模式。「先買後付」平台與不同商戶合作，由電子產品、生活百貨、到傢俬電器都可以先買後付。消費者在合作商戶購物時，選擇以「先買後付」平台付款，便可以把賬單攤分數期還款，若每期準時還款，便沒有利息或手續費。

宜考慮負擔能力

「先買後付」給予消費者支付賬單的彈性，惟其便捷性間接鼓勵消費。對消費者而言，只需支付部分的價錢便可以把心頭好馬上帶回家，十分吸引，但消費者容易被當下的享受充斥頭腦，忘記考慮自己的負擔能力，能否把餘額清還。消費者或會因此購買一些自己不需要或負擔不來的東西，不知不覺間累積多筆分期賬單，加重個人財務負擔，甚至變成欠債。

無論「先買後付」或信用卡分期，其實都是先使未來錢，本質上屬於借貸。消費購物時，大家應該衡量自己的負擔能力，分清楚「需要」和「想要」。另外，「先買後付」平台不一定受監管，使用有關服務時須留意平台有否提供適當的客戶保障。

「先買後付」和信用卡分期比較

|          | 「先買後付」   | 信用卡分期  |
|----------|----------|--------|
| 服務供應商    | 「先買後付」平台 | 銀行     |
| 分期利息或手續費 | 一般沒有     | 有      |
| 逾期手續費    | 有        | 有      |
| 分期期數     | 較少，如分3期  | 部分達60期 |
| 簽賬類別     | 指定合作商戶   | 零售     |

註：部分貸款產品或信用卡及扣賬卡分期計劃亦以「先買後付」作推廣，這些產品可能涉及不同的條款、利息及費用。

# 通脹預期升溫 投資聚焦四大主題

回顧首季，環球多國放寬防疫措施，本應有助經濟復甦。然而，二月底俄羅斯與烏克蘭的軍事衝突，觸發環球投資市場震盪。石油及天然氣價格急升，拉動環球通脹向上，高度依賴俄羅斯能源的西歐亦受嚴重影響。歐盟STOXX 50指數首季跌幅約一成。



梁健兒  
光大證券國際基金策略師

展望第二季，俄乌戰爭仍值得投資者關注。目前戰事歷時超過一個月，雙方近日於土耳其舉行和談，未見重大進展，相信地緣政治風險仍將左右短期投資氣氛。同時歐美制裁俄羅斯，連帶不少外資企業撤出在俄業務，嚴重打擊其經濟。此外，歐美金融制裁或限制俄國獲取

美元的能力，增加市場對俄羅斯外債違約危機的憂慮，以至一旦違約衍生的連鎖反應亦不容忽視。

## 原材料價格飆升勢推高通脹

另一方面，環球高通脹亦須注意。年初至今能源及糧食供應危機，推高通脹。歐美通脹已處於多年高位，雖然上周美國總統拜登宣布在未來半年每日從戰略石油儲備釋放100萬桶原油，以及國際能源署(IEA)同意再次拋售戰略石油儲備，抑制油價急漲，令油價受壓。惟市場預料新供應未必能在短期內完全彌補原有俄羅斯的供

應。加上，農產品及其他原材料成本亦見上升，預料通脹在本季仍偏高。

在上述兩大風險夾擊下，建議分散不同資產以部署本季投資組合，以穩守突擊，保留實力為主，並可留意四大主題。筆者將其綜合為「SAVE」，包括短存續期債券(Short duration bond)、亞洲(Asia)、環球價值型股(Value stock)及環境、社會及企業管治(ESG)。

## 短存續期高收債利分散風險

短存續期債券在組合中發揮應對高通脹和加息作用。為控制通脹，央行相繼加息或緊縮貨幣政策。美聯儲3月加息0.25厘後，市場預料下月加息0.5厘及開展縮減資產負債表行動。據美聯儲的點陣圖顯示，美聯儲計劃年內再加息6次，年底目標利率將升至1.75至2厘水平。由於短存續期債對利率敏感度較低，加息期間利率風險較低。同時高收益債券市場信貸素質持續改善，環球短存續期高收益債券有助增加組合收益，並分散風險。

## 亞洲經濟增長料跑贏

至於亞洲，受惠股市調整，料估值逐步修復。同時，相對歐美，亞洲受地緣政局的衝擊較小。隨疫苗接种率提升，泰國、新加坡、日韓等已逐步放寬防疫限制，預料經濟增長步伐可望加快。另一方面，不少東盟國家具豐富資源出口，大宗商品價格向上，有助改善經濟。

## 價值型股ESG投資皆可吼

環球價值型股方面，則可在波動市下加強穩定性。踏入加息周期，估值偏高的增長股輪動至價值股。參考美聯儲前一個加息周期，美國2015年12月宣布加息後，價值股在隨後一年，表現跑贏增長股。同時，不少價值型股的派息較穩定，有助增加潛在股息收入。最後，ESG已是組合內不可或缺的元素。除市場對氣候變化及環保的關注外，俄乌戰事亦加快歐洲降低對俄能源的依賴，大力發展可再生能源，令相關投資機會上升。

# 美國就業數據續走強 金價承壓

## 金匯 出擊

英皇金融集團 黃楚淇

歐元上周走勢反覆，先是受到俄烏和談小有成果的刺激，同時因德國、法國、意大利等歐元區主要國家的通脹率再創數十年新高，導致市場對於歐洲央行今年將加速加息的預期升溫。不過，隨着圍繞烏克蘭問題的樂觀情緒消退，歐元兌美元在創一個月高位1.1184美元之後則又告回跌。在美國方面，最受關注的通脹指標——核心個人消費支出(PCE)物價指數2月同比上漲5.4%，創1983年4月以來最大漲幅。值得注意的是，2月個人所得增長

0.5%，薪資上漲0.8%，這也可能成為潛在通脹壓力來源。而剛在周五公布的非農數據繼續表明美國勞動力市場保持健康，美國3月非農就業崗位增加43.1萬，創去年11月以來最小增幅，但失業率錄得3.6%，為2020年2月來新低，工資繼續增長，平均時薪較前月增0.4%，年率5.6%。

數據公布後美元仍告靠穩，反觀金價則見反覆走低，因強勁的美國就業數據支撐對美國聯邦儲備理事會(FED)將大幅加息的押注。

倫敦黃金走勢，金價在過去一周多的時間處於區間橫盤態

勢，此前多日受阻於1,965美元，至今未可突破下，短線料金價有技術回吐壓力。

## 金價支持位看1890美元

金價較近支撐料為1,890美元，一方面是50天平均線位置，亦是上周初低位附近，更是最近一輪累計升幅的三分之一回調幅度，因此，若然後市金價下破此區，大有機會將再次開展又一輪跌勢，預計延伸支持將為1,878及1,860美元，下一級參考100天平均線1,851美元。至於阻力位預料為1,940及1,950美元，關鍵位續看1,965美元。

## 本周數據公布時間及預測 (4月4-8日)

| 日期 | 國家/香港時間 | 報告                        | 預測    | 上次      |
|----|---------|---------------------------|-------|---------|
| 4  | 德國      | 3:00 PM 2月份貿易盈餘(歐元)       | -     | 94億     |
|    | 美國      | 10:00 PM 2月份工廠訂單          | -0.6% | +1.4%   |
| 5  |         | 8:30 PM 2月份貨物及勞務貿易赤字(美元)  | 885億  | 897億    |
|    |         | 10:00 PM 3月份供應管理學會服務業指數   | 58.5  | 56.5    |
| 6  | 歐盟      | 6:00 PM 2月份歐元區生產物價指數#     | -     | +30.6%  |
| 7  | 澳洲      | 9:30 AM 2月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)  | -     | 128.91億 |
|    | 歐盟      | 6:00 PM 1月份歐元區零售額#        | -     | +2.0%   |
|    | 德國      | 3:00 PM 2月份工業生產#          | -     | +1.8%   |
|    | 美國      | 8:30 PM 截至前周六的首次申請失業金救濟人數 | 20.0萬 | 20.2萬   |
| 8  | 無重要數據公布 |                           |       |         |

註：# 代表增長年率