

滯脹風險升 中銀提醒年內投資波幅大

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)踏入第2季,大市表現仍波動,中銀香港個人數字金融產品部財富顧問處資深財富顧問高耀豪最新認為,後市仍有一定風險,建議投資者應注意資產配置,直至季內通脹與經濟增長正式改善,料今年投資回報或比過去兩年為低且波幅較大,單純採取買入後長線持有的策略效果較低,故策略上宜以均衡配置資產與地區分布作為對沖風險的基礎,配合策略性配置適時調節比例。

高收益債息未回落顯風險

高耀豪提到,加息周期啟動代表經濟有動力,而政策錯誤風險亦較少發生於加息周期早段,環球央行正

面對通脹上升的壓力而陸續加息,大市仍有風險。他又指,反映大市波幅的風險指標VIX波動指數低於VIX期貨指數,顯示投資者對後市憂慮大於目前,高收益債息近日未見跟隨VIX指數回落,反映信貸市場的憂慮大於股市,兩者的分歧隱含市場未來存在一定波動性。

看好環球高息股銀行板塊

高耀豪建議,投資者採取策略性配置資產,其中股票方面,預期價值型板塊仍將受惠於息上升,而增長股於調整後將吸引資金流入,加上滯脹風險上升時增長股優勢將增加,故投資風格可採取增長與價值型

並存,但偏重價值型的配置方向。他亦認為息預期仍有上行空間,料將利好環球高息股及銀行板塊。

就地區而言,他預期美聯儲利率政策仍將落後於通脹而有利美股,惟債息進一步上行將對增長股為主的美股帶來影響。至於歐洲股市則以價值型板塊為主,歐洲受到俄烏局勢影響估值大幅折讓於美股,故中線應將繼續受惠於息上行,惟需留意短期俄烏局勢。

中國穩中偏鬆政策利亞洲

亞洲方面,他認為在美聯儲加息及商品價格高企的環境下,亞洲表現或受影響。近年亞洲整體經常賬有明顯改善,加上估值較低,應能對抗外部因素

影響。尤其中國將採取穩中偏鬆的政策將利好內地與香港股市後市表現,並為亞洲區內經濟帶來支持,加上東盟國家正陸續開放邊境,預期旅遊相關的板塊將受支持,惟目前估值相對較高,以及第二季季節性表現通常較差而需等待盈利改善,投資者宜捕捉時機於季內候低吸納。

至於固定收益方面,高耀豪則建議採取靈活債券配置策略,主因目前高評級債券利率仍有上行壓力,不利國債類債券表現,其中高收益債券違約率仍然偏低,近日息上調後,在預期美國經濟衰退不會於年內出現的前提下,投資價值趨向合理,惟滯脹與衰退風險仍存料將壓抑表現。

疫情放緩九龍新盤蓄勢待發

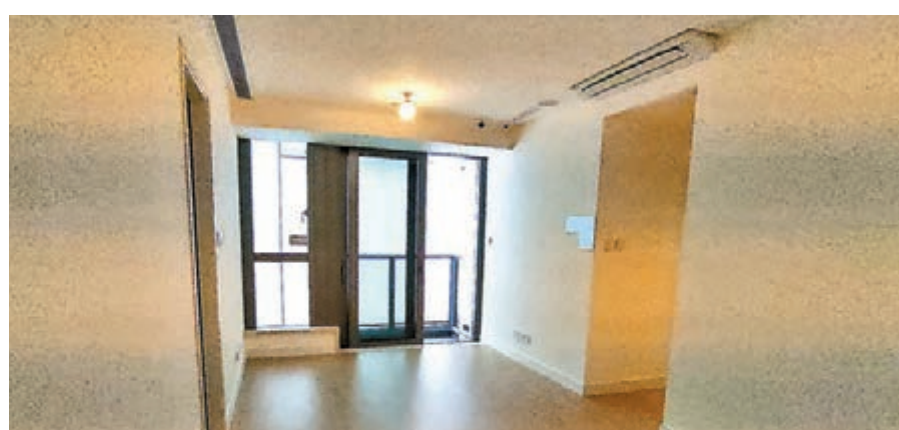
長沙灣映築月內開售 啓德MONACO MARINE擬貼市價推

隨着第五波新冠肺炎疫情確診個案逐步減少,多家發展商重啟推出全新盤計劃,九龍區尤為注目。會德豐地產旗下啓德MONACO MARINE將於明日開價,首張價單至少112伙,會貼市價推出,並擬向MONACO ONE向隅客提供優惠。至於恒基地產於2月初曾因疫情煞停銷售的長沙灣映築計劃短期加推,最快月內推售。集團並指,短期內或推出另外三個同處九龍區的市區盤。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆會德豐地產黃光耀(中)指出,啓德MONACO MARINE擬向MONACO ONE向隅客提供優惠。記者梁悅琴攝



◆MONACO MARINE吸引約13萬人次參與網上睇樓。圖為713呎三房示範單位。



◆恒基林達民相信住宅物業有剛性需求,料購買力會逐漸爆發。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,集團視乎情況,於短期內重新向公眾開放映築示範單位及加推6號價單,最快於月內推售,及接受認購登記。他指,疫情影響發展商推盤步伐,但相信住宅物業有剛性需求,料購買力會逐漸爆發。

映築於今年2月3日(年初三)加推新一批68伙,面積322至377方呎,若扣除最高5%折扣,折實價689.98萬至945.53萬元,原預計農曆新年假期後開售,並累收約360票,最終因疫情嚴峻而煞停銷售及向準買家退票。

恒基短期或推3新盤涉863伙

林達民又稱,集團擬短期內推出啓德THE HENLEY II(301伙)、紅磡黃埔街大型重建項目第1期(首階段估計擬推約300伙)、以及與香港小輪和住建局合作發展的深水埗

通州街項目(262伙),三盤共涉約863伙。

另一發展商,會德豐地產常務董事黃光耀指出,啓德MONACO MARINE將於明日開價,首張價單至少112伙,包括高座一至三房戶,會貼市價推出,並擬向MONACO ONE向隅客提供優惠。該盤上周五上載樓書後,優先預約參觀睇樓人數明顯增加,至昨天累計錄約1.2萬人,另有約13萬人次參與網上睇樓。該盤於本週五起復活節假期對外開放示範單位,進場參觀睇樓人士,需要提供疫苗通行證,以及當日新冠快測陰性的證明。

黃光耀:發展商抓緊機會推售

展望樓市前景,黃光耀認為,首季受疫情打擊,加上股市波動、俄烏戰爭等影響,令新盤成交不足1,000宗,隨着疫情受控,他相信,發展商會抓緊機會推售新盤,預料第二季樓市會重現小阳春,樓價亦會反彈。

會德豐地產總經理(市務)陳惠慈表示,MONACO MARINE提供559伙,將率先推出高座453伙,戶型由一房至三房套房,面積326至713方呎,當中兩房佔60%、三房及一房單位各佔20%,另設2伙天際平台特色戶,面積1,570至1,708方呎。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘指出,項目高座單位約一半可享海景。

火炭星凱·堤岸或下月售

中洲置業營銷策劃總監楊聰表示,沙田火炭星凱·堤岸正在籌備全新示範單位,最快下月初作新一輪銷售。該盤昨連沽2伙,為2座19樓F室及2座22樓F室,面積均為774方呎,成交價1,624.5萬元及1,676.9萬元,呎價20,988元及21,665元。據了解,皆由同一組買家購入。項目累售829伙,佔可供發售單位約72%。

佳兆業旗下已屆現樓的長沙灣雅雅則部

署推售特色戶。佳兆業客戶及營銷部助理總經理王倩表示,弦雅現時尚餘7伙待售,包括1伙標準戶、6伙特色戶,當中25樓面積294方呎1房連172方呎天台A室特色戶將招標發售。該盤自2020年12月開售至今累售88伙,平均呎價約2.1萬元。

恒地旗下長沙灣家壹早前委託香港置業獨家代理8伙單位後,新近沽出1伙兩房戶。據成交紀錄冊顯示,29樓A室,面積479方呎,成交價1,052.7萬元,呎價21,977元。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示,本季樓市氣氛回暖,加上受惠政府按揭放寬,相信在「財爺PLAN」效應下,餘下7伙可獲承接。

香港置業為其士旗下旺角傲寓推出復活節置業優惠,馬泰陽表示,即日起至4月30日,凡透過置業購做萬單位之首5名買家,每位可獲贈價值3,000元的家居消毒服務一次。

銅鑼灣南華會旁地申建電競館



◆南華體育會入紙申請興建電子競技體育場館(紅框)。記者王里攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為協助推動本地體育發展,南華體育會向城規會入紙申請於銅鑼灣黃泥涌加路連山道88號興建一所電子競技體育場館。申請文件顯示,項目位於南華體育會體育中心的東北面,佔地約5.68萬方呎,附近建築包括希慎及華懋在建中的大型商業項目。擬議的綜合體育場館會將以4.325

2,582個座位的大型比賽場地。

樓面24.5萬呎 多功能用途

文件中指出,本港電子競技運動於近10年發展,越來越流行,目前已有逾30萬遊戲玩家,但卻缺乏軟硬件支持,好像人才培养方面缺少專業玩家、物理治療師及教練等等,亦沒有一個理想的基

礎設施及場地。擬議的電子競技體育場館將會為本地運動員提供良好的訓練設施,以及完善的本地和國際比賽場地,同時亦會向市民推廣及鼓勵參與傳統及新興的體育活動(例如電子競技),以促進社區的健康。

文件顯示,日後9層高的綜合體育場館中,將設有兩個電子競技的比賽場地,較小型的一個在項目3至4樓,提供910個觀眾席,而另一個主要賽事場地則位於5至8樓,提供多達2,582個座位(包括8個輪椅座位)。項目內亦會有食肆、商店等。此外,電競館3樓將架設40米高的高爾夫球網,取代現有的舊設施,確保安全性。

雖然場館主要用作推廣電子競技,但一些場地於沒有電子競技比賽的時候,亦會用於其他運動,例如籃球、羽毛

球、乒乓球及其他新興的體育活動等,擬議建築會採用可持續建築環境的設計,同時會於建築物周邊及申請範圍內加以綠化,來改善現時地盤的景觀,並且配合附近現有環境及氛圍。

分域碼頭申拆卸重置消防局

另一方面,有近70年歷史的分域碼頭海軍商場,已於2月正式關閉,並交還政府以重置毗鄰稅務大樓的消防局。商經局最新就碼頭向城規會申建1幢11層高(包括1層地庫)的消防局大樓,預料2027年落成,日後總樓面約15.2萬方呎。至於保育海軍商場方面,商經局表示,會以拍照和3D掃描方式記錄大樓,並會保留部分物料,待日後在灣仔北發展中,展示分域碼頭的歷史,稍後會與古物古蹟辦事處商討保育細節。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)在本港爆發第五波新冠肺炎疫情後,政府採取多項嚴格防疫措施,外籍人士因受到影響而離開香港,第一季租賃市場受壓。第一太平戴維斯日前發表報告指,港島豪宅租金按季下跌2.6%,九龍及新界區豪宅租金則分別下跌3.7%及4.0%。該行指,業主不願意調低叫價,令租客租賃意願減低,第二季度的住宅租金市場或進一步下跌。

「離港高峰」恐未完

第一太平戴維斯表示,港府禁止來自澳洲、加拿大、法國、英國及美國等九個國家的航班來港,學校停課,當局亦實施嚴格的社交距離措施。大量外籍人士因對措施失去耐性而返回本國或前往新加坡,他們認為相關措施越來越趕世界其他地方脫節,並阻礙公司在香港營商。該行認為3月至4月將出現「離港高峰」。

該行指,港島住宅租金的跌幅相對輕微,半山(-2.9%)、薄扶林(-2.6%)、山頂(-1.4%)、跑馬地/渣甸山(-2.3%)、南區(-2.7%)的租金微跌。雖然住宅供應依然相對有限,尤其是半山及南區的供應,但租金仍有可能跌5%至10%。由於隱含不確定性,加上潛在加息及人口流失等因素,越來越多業主決定連租約放售物業。

九龍及新界區住宅租金的季內跌幅相對顯著,何文田/九龍塘(-5.3%)、愉景灣(-4.2%)、沙田/大埔(-4.2%)、西貢(-3.7%)、尖沙咀/紅磡(-3.4%)的住宅租金均大幅下跌。然而,儘管邊境限制措施導致內地人減少,但由於位置優越,九龍站住宅將繼續受到青睞。

疫市辣稅收入創季度新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市首季受第五波新冠肺炎疫情衝擊,交投大跌,連帶政府辣稅收入亦大幅減少。稅務局最新資料顯示,今年首季涉及物業辣稅成交共961宗,按季急跌約30%,期內涉及稅款只得18.88億元,按季大挫約56.6%,並創有紀錄以來的季度新低。值得注意的是,最新3月辣稅宗數只有251宗,按月再跌8.1%,已是連跌第3個月,並為2021年1月後最低。

宗數金額連跌3個月

稅務局公布,3月物業辣稅宗數及金額均連跌第3個月,宗數為251宗,創2021年1月後最低,較1月按月少22宗及約8.1%,期內稅款更大跌約25%,總額僅約4.97億元,為2021年2

月後最低。辣稅中佔比例最多的新住宅從價印花稅,3月僅錄152宗,按月少23宗或約13.1%,為2020年4月後最少;涉及金額2.75億元,較2月大跌34.1%,更是2014年7月後最少。

反映外來買家的買家印花稅(BSD),3月錄得79宗,按月減少1宗,涉及稅款約2.09億元,按月減少約12.3%。至於反映短期買賣的額外印花稅(SSD)錄得19宗,雖按月多2宗或11.8%,涉及1,390萬元稅款,按月亦多近72%,但由於持續多月於低位徘徊,故不能以此來說短炒情況上升。

總結首季,所有涉及物業辣稅成交共961宗,較去年第四季錄得1,372宗,按季減少411宗或約30%,涉及稅款大跌約56.6%,總金額約18.88億元,為2014年有紀錄以來的季

度新低。但若撇除非住宅物業雙倍印花稅DSD,其金額則為2020年第2季錄得約16.38億元後的低位。

上季SSD成交減37%

三辣稅中,首季新住宅從價印花稅只有621宗,按季大跌逾三成,為2020年第二季後最少,所涉稅款約11.92億元,按季減少57%,更屬有紀錄以來最少。至於SSD成交有61宗,按季減少37%,為2011年第4季後逾10年新低,所涉稅款3,732萬元,按季減少45%,為2020年第四季後最低。而BSD於首季錄得276宗,按季大跌20%,為2021年第三季後最少,所涉稅款6.58億元,按季大跌56%,為去年第二季後最少。



◆本港3月辣稅宗數只有251宗。資料圖片