

港股踏入五窮月緊盯美息走向

ADR表現乏力 今或低開近300點

港股4月近全跌，直至期結日後，中央政治局會議發聲支持平台經濟，刺激重磅科技股急升，帶動恒指在4月底急彈逾800點，才令整個月跌幅大為收窄至約900點。踏入傳統「五窮月」，港股變數仍多，包括美國將於5月3、4日議息，全球投資者都關注聯儲局的加息幅度，以及未來的加息和「縮表」進程。有分析預期，港股或要再試19,000點支持力後，才有機會真正轉勢；有投資專家甚至估計，7月前港股也難言見底。若單以上周五在美國上市的ADR表現，港股今日將要低開近300點。

◆香港文匯報記者 周紹基



5月大市不明朗因素

- 1、傳統「五窮月」港股偏弱勢
- 2、內地疫情未受控，或續打擊內地經濟
- 3、俄烏戰局終結無期
- 4、全球高通脹風險增加，歐美皆將加息
- 5、美國5月初加息及「收水」進度，將影響全球銀根
- 6、美匯強勁，港匯走弱，反映本港資金繼續流向美元
- 7、內地發聲支持平台經濟，市場期待實質措施出台

本港ADR上周五表現

股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
建行(0939)	5.62	+0.51%
滙控(0005)	48.67	+0.24%
友邦(1299)	76.59	-1.50%
中石化(0386)	3.82	-1.76%
中石油(0857)	3.72	-2.08%
騰訊(0700)	369.36	-2.13%
國壽(2628)	11.25	-2.32%
美團(3690)	167.57	-2.57%
網易(9999)	149.61	-2.85%
阿里巴巴(9988)	95.23	-6.73%
京東(9618)	241.92	-8.91%

5月大市仍會受制於俄烏戰事、聯儲局加息恐懼、美匯強勢、內地疫情反彈等諸多因素夾擊，特別是美國的加息幅度將主導後市。祿盛資本投資總監曾永堅表示，雖然美國通脹高企，但聯儲局應不會在5月加息0.75厘，令市場大幅震盪，惟同時又要展示壓抑通脹的決心，故加半厘息將符合大家的預期。

強美匯致使港股寸步難行

他相信，聯儲局並不會在美國中期大選前過分加息，以引起市場太多的揣測和恐慌。不過，他提醒，若聯儲局的議息聲明持續「鷹派」，資金將繼續流入美元，在強美匯下，港股在5月仍然寸步難行。曾永堅又指出，近期港匯弱勢，反映出資金正在流出，香港銀根有機會抽緊，引發大市波動。

疫情影響內地推刺激政策

銀根抽緊的預計還有內地。中國人民銀行雖於4月25日降準，但實際釋放出的資金僅約5,300億元人民幣，遜市場預期。曾永堅表示，中央可能為免資金加速流出內地，故「放水」力度有所克制，另一考慮點為內地疫情持續，對整體經濟打擊仍大，此情況下大幅降準經濟效益將大打折扣。他認為，中央或會待疫情轉穩後才會大力推出積極刺激政策推動經濟復甦。

此外，俄烏兩國未停火，地緣政治風險會令投資者不安，資金仍會加速流入美元，同樣不利資產市場。不過曾永堅估計，俄烏局勢進一步惡化的機會不大，主要因俄烏衝突已令全球通脹進一步升溫，若衝突擴大，歐美各國難以承受。至於中央發聲支持平台經濟，刺

激重磅科技股回升，帶動恒指在4月底急升。曾永堅則認為，目前暫未見任何實質措施，相信有關刺激只屬短期性，預期港股5月將會在19,500至22,200點間波動。

科技股回升缺乏實質支持

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股4月最低曾見過19,665點，到4月最後1日，中央提出支持平台經濟才刺激港股重上21,000點水平，惟在未有實質措施下暫只當作是「出口術」，在市場變數仍多下，建議投資者5月也宜打守勢牌，待形勢稍為明朗後再部署。大中華投資策略研究學會副會長(港股)李偉傑同樣認為，恒指5月暫時只會繼續在2萬點左右上落，下方支持位為19,500點，向上則以20天線約21,200點作阻力；若科技股表現有改善，港股才有望在「五窮月」上望50天線。另外，未來數日內地休市，故市況將較受美國加息預期所影響，而科技股能否帶動港股回升則受美國債息率的影響，所以美息走勢絕對會左右大市。

從過往港股走勢層面看，恒指經常在首季見頂，第二季便會反覆尋底。過去10年，港股5月都屬全年表現最差月份，平均跌幅2.59%，10年間有7次下挫，只有3次升市，而漲幅以2014年的4.28%最佳，主要是當年首季跌得多。但2012、2019及2020年分別下瀉11.68%、9.42%和6.83%，跌幅頗具規模。從技術走勢來看，恒指在上周已補回3月17日出現的上升裂口底部，表面帶來短暫性超賣反彈支持，但上周五恒指大幅反彈800點下，成交額其實不足夠，不排除有回吐見19,500點的機會。

新盤搶焦點 二手交投回落



◆中原地產陳永傑指，新盤定價普遍具競爭力，搶去部分二手焦點。

香港文匯報訊(記者 殷考玲)4月21日起本港放寬限制令，發展商把握時機推新盤，加上新盤以上車到中價單位為主，搶去二手市場焦點。剛過去的周末二手成交(4月30日至5月1日)四大代理中僅香港置業按周錄得升幅，分析預期在發展商積極推出新盤之下，二手成交量會略為回落。

利嘉閣：業主反價不利交投

利嘉閣周末錄得9宗二手成交，按周跌47%；勞動節3天假期則共錄得13宗。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近期多個新盤登場反應熱烈，顯示現時資金對後市仍充滿信心。然而，二手業主開始大幅收窄議價空間，個別甚至反價，不利二手交投步伐。

至於中原地產周末錄得15宗成交，按周跌11.8%；3天假期則共錄得18宗。中原總結4月十大屋苑共錄約321宗成交，較3月升23.9%，成交量創去年7月錄330宗以來9個月新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑解釋，發展商把握旺市積極推盤，定價普遍具競爭力，搶去部分二手焦點，加上二手業主叫價趨硬淨，部分買家轉至二線屋苑尋寶，導致二手成交量略

為回落。

一手利二手交投趨平穩

另一代理行，美聯於周末錄得21宗買賣成交，按周無升跌，連續7星期維持20宗以上水平；五一勞動節3天假期則錄得24宗買賣成交。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，放寬限制令後新盤空群而出，「病著」樓市氣氛，加上盤源充足，由上車到中價單位選擇眾多，帶動整體樓市銷情，同時亦搶去大部分客源。他又認為，部分二手業主仍「有價講」，形成買家入市良機，預期5月新盤有望錄得約1,500宗成交，連續2個月錄得逾千伙水平，二手交投則趨向平穩，樓價走勢持續看俏。

香港置業周末錄得18宗二手成交，按周上升28%，連續7周末錄得雙位數；勞動節3天假期則共錄19宗成交。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，二手市場受一手市場氣氛帶動，多區睇樓量及成交量與上周末相比，均錄得一定升幅，惟多個發展商積極推出新盤，使部分購買力轉投至新盤市場，不過在「財爺plan」效應帶動下，相信二手市場有望保持暢旺。

代理十大屋苑二手成交

代理	過去周末宗數	按周變幅	3天假期宗數*
美聯	21宗	無升跌	24宗
中原	15宗	-11.8%	18宗
利嘉閣	9宗	-47%	13宗
港置	18宗	+28%	19宗

*4月30日至5月2日 製表：記者 殷考玲

柏瓏I反應旺 II期蓄勢登場



◆柏瓏I敲定本周三盡推該盤餘下的327個單位。圖為參觀情況。記者 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市回暖，發展商火速推售新盤。信置、嘉華及中海外合作發展之錦上路柏瓏I，上周五首輪388伙即日沽清後隨即於周末連環加推，並敲定本周三盡推該盤餘下的327伙單位。至於柏瓏II的推售部署亦有進展，信置營業部集團聯席董事田兆源昨日透露，該盤已獲批出預售樓花同意書，提供805伙，推售詳情將於稍後時間公布。

次輪收逾6300登記超逾18倍

田兆源表示，上周五首輪推售388伙單位，即日沽清，買家中有70%為用家，不少為年輕人士，相信受惠「財爺Plan」令該類單位入場門檻下降，另外30%投資者相信是看好「北部都會區」發展機遇。有見項目反

應理想，發展商於過去周末連環加推2張新價單，涉及項目餘下之327伙，並安排本周三發售。值得注意的是，其中第4號價單168伙加價1%至1.5%，第5號價單159伙再加價0.5%至1%，發展商曾解釋主要反映樓層及景觀等因素。

價單顯示，最後327個單位中，1房103伙(32%)、2房173伙(53%)、3房51伙(15%)，扣除最高16%折扣，折實價645.03萬元至1,490.66萬元，折實呎價17,218至20,915元不等。根據銷售安排，這批327伙將於今日下午1時截票，截至昨日下午8時，項目第二輪累積收逾6,300個登記，以327伙單位計算，超額逾18倍。至於項目第1B期「柏瓏II」有新動向，田兆源透露已獲批預售樓花同意書。據地政總署資料，柏瓏II提供805

伙，預計落成時間在2024年10月14日。

五一假一手銷售不足100宗

柏瓏I銷情報捷，但因在上周五開賣，未有計算入過去周末及勞動節3天的一手成交統計之中。據市場資訊，過去3天長假期一手市場只有一個全新盤發售，來自恒地發展的旺角利奧坊·壹隅，周日首輪推售138伙，2日內售出55伙。除此之外，市場過去3日只得零星貨尾發售，整體錄約70宗成交，當中利奧坊·壹隅佔74%。

The Henley II今日首輪開售

其他發展商亦持續推售旗下單位。恒地啟德The Henley II將在今日開售首輪98伙，包括以價單銷售92伙(1、2號價單)、招標6伙面積888方呎的第1座3房單位，樓盤昨晚截收440票。至於同系旺角利奧坊·壹隅早前已上載銷售安排，加推18伙於本周四發售，面積264至328方呎，折實價662.042萬元至805.204萬元，折實呎價23,303元至25,579元。

此外，長實將軍澳日出康城SEA TO SKY，將於周五以先到先得形式推售10伙早前被取消交易的單位。長實地產投資董事郭子威稱，為配合重售，將特別安排有興趣買家到現場單位參觀，連日已接獲逾100組客前往。

楊政龍升任英皇副主席



◆楊政龍擢升為英皇集團副主席。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)英皇集團昨日宣布，集團執行董事楊政龍擢升為副主席，即日生效。楊政龍表示，集團踏入80周年，是次出任新要職對他來說更具意義，亦提到80年來祖父輩兩代成就了集團

根基，作為第三代，在創新與傳承的過程中，將與集團上下全力發揮協同效應，發掘更多可持續發展的潛能，為集團持續增值。

現年36歲的楊政龍，為英皇集團大股東楊受成次子，於2009年以企業行政主任身份加入集團，2018年5月獲委任為執行董事，到昨日升任為副主席。

據公司指，楊政龍過去十多年來負責為集團評估業務發展機遇和策略，特別在地產、酒店、電影投資、戲院發展及營運等範疇引入全新視角，以創新意念，帶領團隊打造多個新銳項目。升任新崗位後，楊政龍將承擔更多重大及長遠發展的決策和部署。