

佛山惠州中山樓市放鬆限購

在「房住不炒」的大前提下，中共中央政治局4月29日召開的會議提出「支持各地從當地實際出發完善房地產政策」。對此，市場憧憬後續會有更多內地城市發布穩樓市的政策。事實上，粵港澳大灣區中惠州、佛山和中山等市已紛紛放鬆限購措施，有望利好當地房地產市場穩定發展。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

惠 州市住建局等6部門4月30日聯合發布《關於促進房地產健康發展和良性循環的通知》，從滿足合理購房信貸需求、優化預售資金監管、優化土地出讓、加大公積金購房支持力度、完善住房銷售政策、提升居民購房便利度和居住品質等六個方面提出要求。其中，對惠陽區和大亞灣區取消限購。中山也加快放開限購，該市人社局4月28日發布通知稱，凡持有大專以上(含大專)學歷證書、專業技術資格、職業資格或職業技能等級證書的非中山戶籍人才，允許在當地範圍內購買1套新建商品住房，房屋自網簽之日起2年內不得上市交易。佛山的房產限購政策也正在走向寬鬆。此前兩天，《佛山市住房和城鄉建

設局關於優化存量商品住房政策的通知》的紅頭文件在網上瘋傳，文件顯示，對最近一次契稅繳納時間或不動產登記時間滿5年的商品住房，不計入居民家庭擁有住房套數，該商品住房在進行買賣合同網簽、贈與、司法拍賣等轉讓手續時，無須進行購房資格核驗，即日起實施。佛山市住建局稱，該文發送對象為各區住房城鄉建設和水務局及市相關職能部門，屬「內部工作流程」。

佛山中山惠州樓市呈低迷

而此前，佛山、中山和惠州三地樓市成交量大幅下滑。據克爾瑞數據，2022年一季度，佛山一手住宅網簽成交16,828套，同比下降41.09%，環比下降26.92%；二手住宅成交11,300套，



◆粵港澳大灣區如惠州、佛山和中山等城市近期放鬆限購措施，以利于當地樓市穩定發展。而深圳發展商則趁「五一」推優惠吸引客戶。 記者 李昌鴻 攝

網簽1,174套，環比下降76%，同比下降48%；3月住宅成交2,898套，環比上漲147%，同比下降49%，但總體來說，中山第一季度樓市成交仍是下跌，幅度達數成。

網簽1,174套，環比下降76%，同比下降48%；3月住宅成交2,898套，環比上漲147%，同比下降49%，但總體來說，中山第一季度樓市成交仍是下跌，幅度達數成。

深新盤「五一」促銷 最低見89折

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道) 深圳4月初便屬於疫情低風險地區，「五一」五天假期不少人外出看房，開發商也推出多種優惠吸引客戶。有開發商為了加快套現，推出89折優惠。

有發展商推3萬「家電禮包」

記者近日走訪了深圳龍崗區坂田街道10號地鐵線華為站附近的新盤聯發天境雅居。該樓盤售樓員黃先生告訴記者，因為項目鄰近華為地鐵站和華為坂田總部，吸引了不少華為員工前來購買。聯

發天境雅居項目有建面約89至112平方米的3至4房，備案均價59,000元/人民幣，下同/平方米，入場費525萬起。他透露，4月該項目已成交了100多套。「五一」假期，項目按備案價銷售，為吸引客戶推出了3萬元家電禮包，「五一」成交還不錯，頭兩天約有20套。

坪山區因鄰近惠州，房價一直是深圳的窪地，隨着地鐵14號線今年將開通，這裏的新盤燕瀾和鳴花園樓受到一些購樓者青睞。項目售樓員王先生稱，項目附近有九年制深圳中學坪山校區，

因此受到許多家長的追捧。他稱，該項目戶型為79至115方精裝三至四房，價格為每平方米3.5萬元，最小戶型79平方米3房，總價290萬元，首付不到100萬。為吸引買家，現場簽約還可以享受98折。項目去年10月開盤，總共400套，目前剩下不多，約40多套。前來購房的劉先生告訴記者，主要看好這裏有深圳中學學區房、鄰近地鐵線，教育和交通配套均不錯，因此購買了一套79平方米的三房，總價不到300萬元，如果是在福田買，至少

要翻一倍多。同樣也是在坪山，由龍光地產開發的坪山玖譽雅苑，售樓員嚴小姐稱項目均價為3.6萬元，清明節推首付三成，客戶僅需支付一成七70萬元，餘下一成三首付可以免去。此次「五一」期間項目還推出89折吸引買家。不過，有地產中介透露，龍光地產因為資金鏈緊張所以才推出大幅優惠，如此巨大的優惠，在深圳市場是十分少見的。

香港文匯報訊(記者 殷考玲) 受新冠疫情多點散發等因素影響，內地房地產市場仍處於調整階段，購房者置業信心不足，房價繼續呈現橫盤態勢。中國房地產研究機構日前發布百城房價報告指出，4月百城新建住宅平均價格按月微升，按年漲幅亦繼續收窄，各地方政府有望繼續貫徹落實因城施策，或推出更多寬鬆政策「組合拳」。

百城樓價橫行 更多寬鬆政策料出台

報告顯示，4月百城新建住宅平均價格為每平方米16,193元(人民幣，下同)，按月升0.02%，按年則升1.51%。另一方面，二手住宅平均價格為每平方米16,032元，按月升0.03%，按年則升1.91%。

30城一二手樓價按月皆跌

從漲跌城市數目來看，新房價格按月下跌的城市共48個，較3月減少5個，較去年同期則增加28個；二手住宅價格按月下跌的城市共52個，與3月持平，較去年同期增加24個。至於4月份共有30個城市新建及二手住宅價格按月均下跌，包含深圳、哈爾濱、石家莊等9個一線及二線城市和21個三四線城市。不過，4月京津冀城市群受北京、天津房價上漲帶動，新建住宅價格按月上漲0.06%，漲幅居各主要城市群首位；長三角城市群新建住宅價格按月上漲0.05%，漲幅與上月持平；而山東半島城市群新建住宅價格則按月持平；珠三角城市群新建住宅價格按月止漲轉跌，跌幅為0.08%。

二手住宅方面，4月長三角城市群二手住宅價格按月上漲0.17%，領漲各主要城市群，區域內上海、蘇州受疫情影響，市場運轉受到較大限制，價格按月均由漲轉跌。



◆4月百城新建住宅平均價格每平方米16,193元人民幣。 資料圖片

投資理財

金匯分析

謝棟銘、王灝庭 華僑銀行

避險情緒高漲 美元一枝獨秀

隨着國際貨幣基金組織再次下調今年全球經濟增長預期，投資者對全球經濟增長的擔憂不斷升溫。烏克蘭危機持續，而市場對中國清零政策的效率質疑也加劇了對供給側的擔憂。過去兩個月，市場的避險情緒或者被美聯儲加息主導，或者被對經濟的擔憂所主導，但是近期這兩個因素不再交替出現，而是同時出現為市場帶來了新的交易元素。這也導致美元一枝獨秀成為本周的絕對王者。

美國一季度經濟意外環比衰退也為市場注入了新的不確定性。不過具體來看，一季度美國經濟的衰退主要是因為淨出口對經濟的拖累，而內需分類數據依然強勁。一季度私人部門內需環比折合年率增長3.7%。經濟的重新開放帶動了服務業的需求，服務業的支出增長4.3%，而貨物支出則小幅回落0.1%。導致一季度衰退的一個重要因素是進口大幅上漲，對GDP形成了拖累。進口的大漲可能反映了內需的旺盛以及烏克蘭危機爆發後企業擔心供應鏈中斷加快囤積商品。因此，我們認為二季度美國經濟很有可能會強勢反彈。

近期公布的美國月度數據繼續驗證了美國經濟的強勁勢頭以及就業市場的穩健。譬如儘管美國房貸利率在美聯儲加息預期下大幅上升，但是這並沒有阻止房價的上升，而近期的消費者信心調研也顯示有購房計劃的比例進一步上升。高價格，高房貸利率，低庫存以及銷售回落，美國樓市將繼續尋找新的均衡。

宜逢低吸納美元

總體來看，我們認為弱於預期的一季度美國GDP數據並不會改變美聯儲的加息軌跡。本周50個基點加息基本上是鐵板釘釘了。加息和經濟放緩的擔憂的雙重打擊將繼續主導市場，從而繼續對美元帶來了逢低吸納的機會。

上周人民幣的波動率繼續加大。央行下調外匯存款準備金率對人民幣的支持曇花一現，離岸市場上美元/人民幣一度突破6.69。雖然基本上並未顯著惡化，譬如外資流出中國股市和債市速度有所放緩，而中國經常賬戶順差保持強勢，但是對中國政策有效性的擔憂成為打壓投資情緒的主要因素。而企業的逢高結匯，逢低購匯的心態也出現了改變。因此，所謂解鈴還須繫鈴人，如何重塑投資者對政策有效性的信心成為下一階段交易的重點。上周五的政治局會議顯然開得恰到好處。從內容上看，4月的政治局會議就經濟和金融的部分是3月金融委會議的延申，但公開提出了完成平台經濟專享整改之後，顯示了監管上策略的調整。

「科技力」推動經濟發展提速顯活力



宋清輝 著名經濟學家

本世紀初期彩屏手機出現並開始與黑白屏手機爭奪市場時，許多用戶都好奇屏幕五顏六色的彩屏手機；如今20年過去了，手機早已成為人們日常必不可少的工具之一。其實各行各業都因為科技進步出現過轟動，剛出現時人們有着更多的好奇和嘗試的衝動。

如今很多事情都成為了習以為常，例如差旅人群早已習慣乘坐高鐵，上班族們通勤習慣使用掃碼，中青年人群習慣於網上購物。科技的進步，讓我們的生活以及生活方式不斷變化。「科技力」的進步來源很多方面，筆者認為制度的支撐是一大關鍵。「人才是第一資源，創新是第一動

三大方面的收穫

第一是銷量的進一步提升。隨着內地銷售新模式的變化，優質商品在市場銷售中的渠道將不斷增多，出現在消費者視線中的機會、消費者知曉其品牌的機會都將增加，產品銷量也有

望增加。

第二是成本的持續降低。隨着新技術的引入，生產類型的企業正在逐漸從勞動力密集型企業向無人化企業過渡，即將成為機器製造機器的時代。人員的減少降低了企業的薪金、五險一金等支出，機器的參與能夠極大地提高三個方面的能效。一能提高工作效率，縮短產品的生產時間；二能提高質量，機器加工的精度和準度都可以大幅提升，降低廢品率；三是安全性能增強，在固定程序下，機器將24小時時刻工作，不會疲勞，也不會因為疲勞出現生產事故，因此提高了商品競爭力。

第三是醞釀新一輪新科技。各行各業的科技進步形成了不分行業、跨產業的激烈競爭，為了方便消費者，各行各業都會根據現有的科學技術取長補短，持續推出實用性更強、使用更方便、價格更親民的迭代新科技。為保證新科技的持續產生，此舉又能夠

持續推動產業或政府重視和培養人才，使得人才工作穩步推進。

正是因為各行各業在「科技力」方面的持續進步，2020年至2022年的新冠疫情防控期間，才能實現打工人的「居家不停工」、學生們的「居家不停課」。

推動創造更多價值

站在發展的角度，「科技力」的進步是中國經濟快速增長以及近年來高質量發展的關鍵，隨着時代的發展，我們不斷有產業和技術會被時代淘汰，即便這些技術可能在當年還屬於高端技術，但發展是一個新事物不斷產生、舊事物不斷消亡的過程，我們不必因為舊事物的消亡過度悲傷，這大概率還是一件好事。也正是因為如此，科技的持續進步才能拋掉負擔，進而推動各行各業創造更多價值。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

銀價雙頂下行 續見下試壓力

金匯點擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周強勢走高，美元指數周四創20年高位至103.93，而在4月份美元指數大漲4.7%，為2015年1月以來最大漲幅。上周美元受益於全球經濟成長憂慮，歐洲正艱難應對俄羅斯及烏克蘭衝突的影響，而中國正在實施疫情封控措施。俄羅斯上周暫停對保加利亞和波蘭的天然氣供應，因兩國拒絕了以盧布結算的要求。

聚焦美聯儲政策會議

本周焦點無疑是美聯儲政策會議，預計美聯儲屆時將加息50個基點，而英國央行和澳洲央行也將宣布政策決定，另外，還會有重要數據公布，包括美國非農就業、貿易收支，以及全球主要經濟體製造業、服務業和綜合PMI等。

金價短線或先作喘穩

倫敦黃金上周持續探低，至周四創10月低位1,871.80美元後呈現反彈，亦帶動RSI及隨機指數均自超賣區域回升，短線或見金價先作喘穩。黃金比率計算，38.2%的反彈幅度為1,920美元，擴展至50%及61.8%則為1,934及1,948美元。較大阻力將參考1,960美元。下方支持回看1,890及100天平均線1,878，下一級看至1,860美元。

倫敦白銀自4月18日觸高至26.21美元後，則一直告反覆下行，上周初跌破3月底低位23.95美元，接着以雙頂的技術形態續作下試，周四創兩個多月低位至22.66美元。至於圖表亦見10天平均線亦剛在上周早段下破25天平均線，意料銀價亦有繼續走低的傾向。以去年12月中旬低位21.41美元延伸至今的上升趨向線目前位於

22.90美元，若後市明確跌破此區，估計銀價將要回吐年內的全數升幅。以4月18日高位26.21至3月低位23.95相距2.26美元計算，對應的下延幅度將看至21.69美元。另外，銀價在去年9月29日曾觸低至21.39，至12月15日則觸低於21.40美元，故此區將是更為關鍵，若然失守亦同時意味着銀價將會創21個月低位，其後支撐先參考20美元關口。較近阻力先看23.10及23.50，重

本周數據公布時間及預測(5月3日-6日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
3	歐盟	6:00 PM	三月份歐元區生產物價指數#	-	+31.4%
	德國	3:00 PM	三月份失業率	-	-3.0%
	美國	11:00 PM	三月份工廠訂單	+1.0%	-0.5%
4	澳洲	9:30 AM	三月份零售額#	-	+9.1%
	歐盟	6:00 PM	三月份歐元區零售額#	-	+5.0%
	德國	3:00 PM	三月份貿易盈餘(歐元)	-	115億
	美國	9:30 PM	三月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	975億	892億
		11:00 PM	四月份供應管理學會服務業指數	58.7	55.5
			聯邦公開市場委員會會議		
5	澳洲		三月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	-	74.57億
	美國	9:30 AM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	18.4萬	18.0萬
			第一季非農業生產力	-2.8%	+6.6%
6	德國	3:00 PM	三月份工業生產#	-	+3.2%
	美國	9:30 PM	四月份失業率	3.6%	3.6%
			四月份非農業就業人數	+39.5萬	43.1萬

#代表增長年率
要阻力則要看回頸線位置23.95，附近同時見到100天平均線的23.92，若銀價可回返此區之上，才可望這一輪跌勢告緩止。