

綠債暗盤「破發」 1手擺到期仍袋750元

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）特區政府首批零售綠債（4252）今日正式上市，受累加息預期拖累大戶及基金對綠債的需求，綠債昨日暗盤交易罕見「破發」跌穿100元票面價，曾低見99.5元，逾19萬獲派最多5手的散戶，不計手續費等賬面蝕250元。有分析認為，綠債正常合理價應高於100元，建議資金不緊張的投資者可再多觀望幾日才沽。而堅持捱到尾，1手仍可穩袋750元利息。

昨暗盤曾低見99.5元

富途的綠債暗盤徘徊於100元，曾閃見102元，低見99.9元；耀才盤中

最高見101元，低見99.95元；輝立暗盤高見100.05元，低見99.5元；致富暗盤高見101元，低見99.5元。除了券商暗盤外，滙豐昨午的報價顯示，綠債市價為贖回價格99.19%，意味銀行場外交易開價只有99.19元，比券商暗盤價更加低，若以此價沽出，不計手續費等，每手賬面蝕81元。

致富證券董事暨證券業務主管郭家安表示，零售綠債暗盤罕見「破發」，主因是息口上升預期令零售綠債大戶及基金需求下跌，加上昨日銀行場外交易開價只有99元左右亦影響氣氛，「人踩人」下穿底。他認為零

售綠債正常合理價應高於100元，建議資金不緊張的投資者宜等多幾日消化沽壓才沽，若長線投資者接受2.5厘年回報，100元以下值得投資，短期看會回升至100元。

息口上升 削債券吸引力

信誠證券聯席董事張智威指，現時美國10年期國債息率抽升至3厘，而iBond及零售綠債保息分別只有2厘至2.5厘，相較之下吸引力相對較小。預期零售綠債上市價介乎100至101元，或只有幾毫子「水位」，加上有不少投資者利用銀行或券商推出的免息優惠購買，料將會在不問價位的

情況下沽貨，因此掛牌初段或面臨較大沽壓。倘沽壓過大，價位或會跌穿100元，並預期在99.7元至99.8元水平觸底反彈。

保底息2.5厘 48.8萬人認購

政府早前公布，是次發售綠債共接獲48.8萬份有效申請，凍資325.67億元，15.08萬人認購4手或以下均可全數獲配發，至於認購多於4手的33.75萬人，其中19.43萬人獲5手，其餘獲4手。是次綠債提供2.5厘保底息，在3年到期時每手可穩袋至少750元利息，若獲派最多5手則可穩袋至少3,750元利息。



◆ 特區政府首批零售綠債今日正式上市。

資料圖片

70城新盤售價同比跌 逾六年首現

專家：料更多城市挺樓市穩經濟增長

儘管各地房地產掀起「救市潮」，不過內地樓市在短暫企稳後再現下跌勢頭。國家統計局18日發布70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況顯示，4月份房價下跌的城市數量環比增加，整體新房價格同比下降。業內專家指出，受各地疫情影響，且購房者信心低迷，樓市回暖受阻，若「冷」下去會對房地產行業和整個經濟存在很大風險，預計後續會有更多城市加入「救市」陣營，如何穩定市場預期、釋放居民需求，仍是當前房地產政策調整的難題。

◆ 香港文匯報記者 海巖 北京報道



◆ 國家統計局昨日發布70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況顯示，4月份房價下跌的城市數量環比增加，整體新房價格同比下降。圖為成都一處住宅小區。資料圖片

專家展望後市

貝殼研究院首席市場分析師許小樂：

◆ 4月市場交易下降令價格承壓，根本原因是市場預期較弱。未來政策還應通過財政補貼、減稅等政策增加居民收入，降低已購房群體償債負擔，降低租房群體租金支付負擔；此外供給端的落地政策也很迫切，如積極支持房企再融資，加快重點房地產企業風險處置等。

全國房地產商會聯盟主席、原住建部住房政策專家委員會副主任顧雲昌：

◆ 當前房地產市場不景氣，再繼續「冷」下去對房地產行業和整個經濟可能都存在很大的風險，要穩地產穩經濟。首先要充分釋放居民住房需求的潛力，要通過政策把居民需求挖掘出來。

克而瑞研究中心：

◆ 隨着穩地產政策持續加碼，房地產市場有望逐漸復甦。預計一二線城市市場企穩需待三季度，三四線城市調整周期或更長。

整理：香港文匯報記者 海巖

國家統計局數據顯示，4月70城房價跌多漲少，新建商品住宅價格上漲的城市數量18個，較3月減少11個；價格下調的城市較上月增加9個至47個。二手住宅價格上漲的城市數量15個，較3月減少6個；價格下調的城市數量增加5個至50個。

市場面臨較大下行壓力

房價下跌的城市數量增加，推動整體房價下行。易居研究院根據國家統計局的數據計算指，4月70城整體新建商品住宅價格環比減少0.3%，同比下降0.1%，新建商品住宅價格為自2015年12月以來首次出現同比下降，說明房地產市場面臨較大的下行壓力。

各線城市房價繼續分化，一線城市上漲、二線城市微跌、三線城市跌幅

較大。其中一線城市二手房價格環比漲0.4%，為連續第五個月上漲，北京連漲5月，漲幅為0.6%；深圳結束11個環比下跌走勢，轉為漲0.5%；上海因疫情影響市場「冰凍」，當月幾無成交，價格與上月持平。

各線城市房價走勢續分化

回顧去年下半年以來，在一系列調控收緊下，內地樓市在去年四季度出現大面積下跌，國家統計局監測的70個大中城市中，二手住宅價格下調的城市數量連續三個月超過60個。此後，宏觀政策有所鬆動，各地也頻頻調整政策放鬆調控，今年1月開始房價下跌的城市數量有所減少，市場初現觸底企穩跡象。但4月數據顯示市場可能再次轉頭向下。

「各地新冠疫情管控升級，線下購

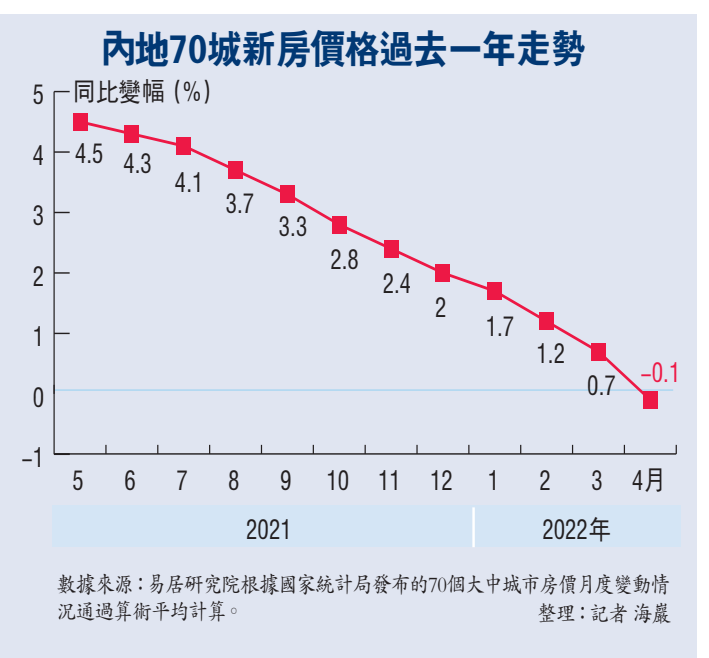
買活動幾近停滯，且購房者信心低迷，謹慎情緒加重，市場成交量明顯下滑。」中原地產首席分析師張大偉認為，當下樓市面臨的不僅是房地產行業的問題，更多的是各方對經濟預期的問題，若疫情不穩定，市場很難穩定。全國房地產商會聯盟主席、原住建部住房政策專家委員會副主任顧雲昌指出，樓市若再繼續「冷」下去，對房地產行業和整個經濟可能都存在很大風險。

儘管調控政策繼續邊際放鬆，但市場預期減弱、房企融資仍然困難及疫情影響銷售和施工等環節，前四個月房地產投資累計增速由正轉負，4月商品房新開工面積、銷售面積、銷售額同比降幅均擴大20個百分點以上。2022年以來，已有超百城發布樓

市放鬆政策。中央政治局4月29日召開會議，強調支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求。近日，海口、成都、杭州也加入救市行列，對當地樓市限購限貸的調控政策作出調整，而他們均是此前市場需求量大、交易火爆的熱點二線城市。業內預計，後續或有更多城市加入「救市」陣營。

扭轉市場預期防需求收縮

貝殼研究院首席市場分析師許小樂認為，為防止價格下跌預期強化而引發需求收縮，當前扭轉市場預期是關鍵。需要包括通過財政補貼、減稅等政策增加居民收入，降低已購房群體償債負擔，降低租房群體租金支付負擔；在供給端，應積極支持房企再融資，加快重點房地產企業風險處置。



「穩增長」利好頻傳 國企改革板塊升1%

香港文匯報訊（記者 章嘉蘭 上海報道）國資委副主任翁傑明表示，國有控股上市公司要做推動資本市場健康穩定發展的表率，要繼續加大優質資產注入上市公司力度，穩妥探索多板塊上市公司分拆上市。受此激勵，A股國企改革板塊昨日率先發力，逆市拉升1%，近20隻概念股強勢封漲停。近來接踵而至的「穩增長」政策，正在為A股市場源源不斷注入利好。

A股昨震盪走弱，滬綜指、深成指和創業板指分別收跌0.25%、0.20%和0.16%。但國企改革板塊盤中最高漲幅近2%，尾市稍稍回落仍收漲1%。板塊中，南國置業、中通客車、寶鋼包裝、明星電力、保利聯合、祁連山、光電股份、長春一東、貴航股份、大慶華科等近20隻概念股漲停。

涵蓋前述國企改革概念股在內，有望受益於「穩增長」政策的板塊近期普遍表現搶眼。例如，汽車產業作為國家實現穩增長預期目標的重點支持產業之一，連月來多地陸續推出了購車補貼政策。而力度更大的刺激政策或將出爐。據《中國證券報》報道，新一輪「汽車下鄉」政策有望6月出爐，車型為15萬元（人民幣，下同）以內的汽車每車補貼3,000元至5,000元，汽車下鄉將促進燃油車20萬至30萬

輛銷量，新能源汽車30萬至50萬輛銷量。

汽車產業鏈股續漲近2%

此外，路透社援引消息人士稱，包括工信部在內的多個政府部門正考慮在2023年繼續實施新能源汽車補貼政策。傳聞雖未被證實，市場已提前雀躍。汽車產業鏈板塊最近幾天顯著跑贏，繼前日暴漲5%後，昨日續升近2%。新能源車板塊漲超1%，汽車零部件板塊整體升幅也接近2%。

至於有實打實密集利好落地的房地產板塊，近來一路震盪回升。除各地鬆綁限購、限貸外，5月15日人民銀行、銀保監會發布通知，將首套住房貸款利率下限調整為不低於相應期限貸款市場報價利率減20個基點。業界分析，此舉標誌着房地產政策由「防範風險」到「呵護需求」。房地產開發板塊自4月下旬觸底回升，至昨日已反彈約13%。

政策利好 房地產股震盪回升

眼下各大機構均對「穩增長」板塊的投資機會高看一眼。中金公司直言，「穩增長」仍是未來3至6個月內A股配置主線。據分析，市場「磨底」階段，估值相對低的穩增長板塊，在當前宏觀環境下仍具備相對收益，另外可關注中下游消費（包括



◆ 受到利好消息提振，A股新能源車板塊昨漲超1%。資料圖片

家電、汽車等）及製造成長板塊（包括新能源汽車、新能源及半導體等）主線。

中小企資金支持力度加大

另外，對於疫情下內地中小企業經營困難，工信部副部長徐曉剛昨日出席國務院政策吹風會時表示，對中小企業加大資金支持，2022年國有大型商業銀行力爭新增普惠型小微企業貸款1.6萬億元，對受疫情影響的中小微企業和個體工商戶，合理採用續貸、貸款展期、調整還款安排等方式予以支持；推動各地積極設立中小微企業和個體工商戶的紓困幫扶專項資金，對生產經營出現暫時困難的中小微企業和個體工商戶，在房屋租金、水電費、擔保費、防疫支出、貸款貼息和社保補貼等方面，給予專項資金支持。

憧憬內地鬆綁樓市 港股四連升

香港文匯報訊（記者 周紹基）內地樓市數據欠佳，港股曾跌逾200點，但投資者繼續憧憬內地會推更多利好政策，帶動恒指昨午後由跌轉升。港股全日高低波幅約320點，全日收報20,644點，反覆升41點，連升4個交易日，合計升1,263點，但成交仍偏低，僅1,127億元。

分析師指出，美聯儲主席鮑威爾重申，該局之後兩次會議或各加息0.5厘，言論減少了投資者對美股升幅的不明朗因素預期，有利美股及外圍投資氣氛；而投資者短期將會重新聚焦於內地推新的刺激經濟政策，以及重磅股業績表現。科指微跌12點報4,260點，國指則升12點報7,089點。

內地70大中城市新盤樓價按月轉跌，按年計新盤樓價連續第11個月放緩。市場人士料內地樓市數據欠佳反而有望令更多政策陸續鬆綁，但內地疫情仍嚴峻，相信要到年底內地樓市表現才改善。

內房股料續受惠政策鬆綁

事實上，近期內地房地產政策接連鬆綁，最新包括降低首套房貸利率等措施，同時允許二孩或以上家庭多購

一套物業，有關政策反映內地對樓市放寬的方向不變，有利內房股後市氣氛。華泰證券指出，內房股仍需要更大力度的政策支持，另外，相對房地產政策的鬆綁，內地更著重將生育率提高，料短期還會有更多的刺激措施出台，故該行認為為母嬰醫療、兒童用藥、奶粉、母嬰生活用品等消費需求大，有關板塊的表現將跑贏。

觀望公司業績 港股料整固

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股目前仍只能窄幅徘徊，主要因投資者依然關注中美的重要經濟數據，以及大企業陸續公布的季績，當中包括騰訊(0700)、京東(9618)及小米(1810)，其業績表現對大市將有一定啟示。他預期，港股短期阻力為20,300點，下方支持則暫為早前低位約19,200點。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析，恒指昨升逾40點，仍站在20日線20,355點以上，上攻勢頭依然完好。港股三連升後出現整固行情，相信無損近日逐步形成的穩好狀態。他建議，對後市可以保持正面、繼續看反彈。