



# 近700伙新盤火併 飛揚2期傳截收逾5000票

本港銀行未有跟隨美國加息，新盤紛紛劈價去貨，今日便有近700伙新盤單位推售。當中兩個全新盤屯門飛揚第2期及何文田站瑜一第1B期均盡推全盤單位銷售，其中長實與新地合作發展屯門大欖飛揚第2期今日盡推全盤400伙，項目昨日截票，市傳累收逾5,000票，超額登記逾11倍。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

## 今日新盤推售資料

屯門飛揚第2期	400伙
何文田站瑜一第1B期	179伙(另有4伙明日招標)
西南九龍維港滙II	118伙(其中63伙招標)

製表：記者 梁悅琴



◆恒基林達民表示，紅磡必嘉坊·迎匯短期內有機會公布銷售安排。



◆萊蒙國際集團副總經理陳偉峰(中)、萊蒙國際集團銷售及市場總監楊境豪(左)及後物業發展控股總經理陳健強(右)。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤投資者佔整體票源約35%至45%。該盤今日發售的單位，實用面積263平方呎至722平方呎，折實價306.9萬元至1,036.3萬元，當中約296伙折實價低過600萬元。

### 瑜一第1B期今盡推179伙

至於華懋與港鐵合作何文田站瑜一第1B期今日亦會盡推179伙一至三房戶，包括10伙一房單位、123伙兩房單位及46伙三房單位，實用面積336平方呎至941平方呎，折實價786.84萬元至3,045.29萬元，折實呎價由21,850元至34,374元；明日則會招標發售餘下4伙四房戶。

此外，信置夥會德豐等四大發展商合作西南九龍維港滙II今日亦會推售118伙，其中55伙以先到先得形式發售，另外63伙招標發售。

### 紅磡必嘉坊·迎匯快開售

另一邊廂，恒基地產前日劈價9.5%加推紅磡必嘉坊·迎匯56伙開放式及一房戶，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤短期內有機會公布銷售安排，系內啟德THE HENLEY I亦以1,071.18萬元售出第2座33樓G室，實用面積380平方呎，呎價28,189元。星地產旗下元朗雨後昨晚推售次輪97伙，消息指，售出16伙。

### 128 WATERLOO增7伙兩房折扣

其他新盤亦加入減價散貨行列。萊蒙國際與後和發展合作的何文田128 WATERLOO為7伙兩房戶新增「Fantastic 128」付款辦法，最高折扣率達15%，相比之前最高折扣只有9.5%，變相減價5.5%，而於128天成交前首期只需付樓價5%。該7伙兩房戶實用面

積522平方呎至552平方呎，採用全新付款辦法最高可享15%折扣，連同5%早鳥115天成交優惠(其中4伙可享用)及復活節限時代繳3.75%稅務優惠，折實價約1,314.45萬元至約1,643.86萬元。該盤昨天亦沽出11樓C室，一房間隔，實用面積342平方呎，售價約1,014.4萬元，呎價29,661元。

### 大手客斥2000萬掃雅雅5伙

佳兆業旗下長沙灣雅雅錄大手客斥資2,000萬元以「一約多伙」方式連購5伙25樓頂層A至E室，均屬連天台的特色戶，單位面積206平方呎至294平方呎，屬開放式及一房間隔，另連113至174平方呎天台，5伙面積共1,209平方呎，平均成交呎價約16,543元，相比項目對上一次成交即於去年12月錄得對下一層23樓D室標準戶成交呎價22,529元，還要低26.5%，預期買家須

繳付樓價15%的辣稅，涉及稅項約300萬元。

### 藍塘傲捷訂盤逾一成沽

麗新及帝國集團合作發展的將軍澳藍塘傲捷相隔一年再錄得一手成交，單位為第1座16樓A室，面積1,502平方呎，四房間隔，透過招標形式以3,000萬元沽出。資料顯示，相關單位於2019年7月曾以3,486.26萬售出，惟買家於2022年7月撻訂，最新成交價較對上造價低14%。

嘉里旗下屯門現樓滿山山錄得捷大訂個案。成交紀錄冊顯示，名庭H7號洋房，面積2,877平方呎，四房間隔，早於2021年2月以8,631萬成交，呎價3萬元，買家採用1,138日成交期及先住後付計劃，惟新近顯示終止買賣合約，買家料損失樓價13%訂金，涉款約達1,122.03萬元。

## 好淡交織 CCL終止4周連升

香港文匯報訊(記者黎梓田)本港經濟步入復甦階段，樓市上升趨勢未變。反映二樓樓價的中原城市領先指數CCL最新報166.5點，按周跌0.19%，終止4周連升。中原分析指出，近日歐美爆發銀行危機，美國加息0.25厘，港息維持不變，預期加息周期快將見頂等，好壞消息交錯，對香港樓市的影響將於4月份公布的CCL才開始陸續浮現，CCL上升趨勢未變，但升幅可能減慢。

### 中原：升勢未變惟料減慢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近期事件令樓價短暫升勢受阻，預料CCL升至170點的目標延至復活節長假後才達到，現時與該目標仍相差3.5點或2.1%。以升市13周累計，CCL由156.37點低位累升6.48%。

大型屋苑領先指數CCL Mass報167.33點，創21周新高，按周升0.23%，連升2周共1.36%。CCL(中小

型單位)報165.8點，創21周新高，按周升0.20%，連升5周共4.32%。CCL Mass及CCL(中小型單位)持續上升，但升幅明顯收窄，預料將進入反覆上升階段。CCL(大型單位)報170.05點，按周跌1.97%，結束4周連升。樓價指數上周急升後今周急跌，顯示美國議息前豪宅樓價波動較大。

### 預約睇樓量跌7.9%

另一邊廂，二手交投氣氛亦見放

緩。據美聯物業分行統計，本周六日15個指標屋苑預約睇樓量錄約421組，較上周六日減少約7.9%，並連續第2個周六日錄得跌幅，惟連續9星期維持在400組以上，反映購買力持續釋放，但在一手搶盡焦點下，二手睇樓活動受阻。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，新盤減價展開新一輪銷售，為一手市場增添熱鬧氣氛，同時二手屋苑睇樓活動亦因此稍見放緩。

## 招行去年淨利潤升15% 全年派息增14%

香港文匯報訊(記者蔡競文)招行(3968)昨日公布去年業績，錄得歸屬於股東的淨利潤1,380.12億元人民幣(下同)，按年增長15.08%，全年股息每股派1.738元，按年增14.2%。該行指出，全面重啟將成為今年內地經濟的主題，線下經濟活動場景恢復，消費將成為經濟增長的最大驅動力，特別是服務消費，以及政策積極支持下，基建和製造業投資有望穩健增長，房地產投資跌幅有望明顯收斂。

受經濟增長放緩及房地產客戶風險進一步釋放影響，截至去年底，該行不良貸款餘額580.04億元，按年增加71.42億元，不良貸款率0.96%，較2021年底上升0.05個百分點。截至去年底，該行房地產不良貸款率3.99%，較2021年底上升2.6個百分點。招行展望今年在相關利好政策的支持下，預計房地產企業流動性緊張情況將有所緩解，該行的房地產領域資產質量總體可控。

### 房地產資產質量可控

另外，去年營業淨收入3,447.4億元，按年增長4.02%，淨利息收入2,182.35億元，按年增長7.02%；淨利息收益率2.4%，按年下降8個基點。該行指出，受到存量浮息貸款重定價和融資需求不足影響，貸款收益率下降，加上市場利率在較長時間內低位運行，導致投資收益率有所下降，令到淨利息收益率下跌。

該行預期，今年資產收益率仍面臨存量貸款重定價壓力，該行將積極採取措施，努力將淨利息收益率維持在行業內較優水平。由於在金融市場劇烈波動、消費低迷、外需持續走弱等多重衝擊背景下，該行去年非利息淨收入1,265.05億元，按年下降0.77%；當中淨手續費及佣金收入942.75億元，按年下降0.18%。

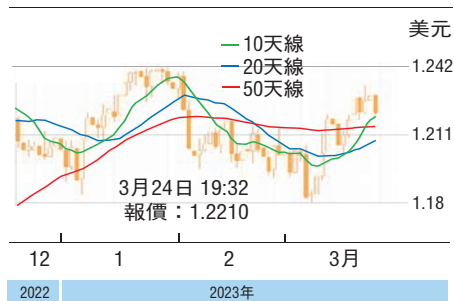
展望今年的國際環境，該行預計歐美經濟的主要矛盾將由通脹逐步過渡為衰退，貨幣政策立場將由緊縮轉為寬鬆。今年內地資本外流及匯率貶值壓力將相應緩解，但外需收縮或成為內地經濟所面臨的主要風險。



◆招行表示將採取積極措施，把淨利息收益率維持在行業內較優水平。資料圖片

## 投資理財

### 英鎊兌美元



英鎊本月初在1.2165美元水平獲得較大支持反覆偏強，周四向上逼近1.2345美元7周高位之際遭週回吐壓力，本周尾段曾走低至1.2190美元水平。市場對歐美銀行業穩定性的憂慮升溫之際，德意志銀行的違約保險成本顯著攀升，其股價在周五出現急跌，市場避險氣氛濃厚，歐元失守1.0800美元跌幅擴大，美元指數重上103水平，英鎊跟隨歐元下跌，一度失守1.2200美元水平。

英國央行本周四宣布加息0.25%，官方指標利率上調至4.25%，持續11次會議作出加息行動。雖然美元指數本周尾段反彈，但英國央行今次會議預期第二季經濟將呈現輕易增長，好於2月份貨幣政策的評估，不排除央行有機會在5月份的貨幣政策上調對上半年經濟的評估，加上美聯儲快將暫停加息，有助抑制英鎊跌幅。預料英鎊將反覆重上1.2300美元水平。

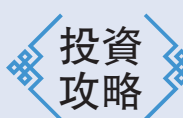
### 金價料反覆上行

周四紐約4月期金收報1,995.90美元，較上日升46.30美元。現貨金價周四急速反彈，一度重上2,003美元水平，周五大部分時間處於1,981至2,000美元之間。美元指數連日反彈，周五再次觸及103水平，但隨著美聯儲本周會議結束，美國10年期債息連日下跌，周五曾向下逼近3.285%水平，加上市場避險氣氛有升溫傾向，支持金價上行，預料現貨金價將反覆上試2,010美元阻力位。

### 金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆重上1.2300美元水平。  
金價：現貨金價將反覆上試2,010美元阻力。

# 價值股投資復甦長線可吼



2022年，低估值股票表現大幅領先於具有高增長潛力的股票。MSCI世界價值指數跑贏MSCI世界增長指數23%。價值股已連續第二年跑贏增長股，在過去八年，價值股有七年跑輸增長股128%。這讓許多投資者懷疑「價值投資已死」。近期價值投資的出色表現讓其追隨者燃起希望及期望該投資風格已於2020年走過低潮。

◆施羅德投資管理投資總監 Ben Arnold

目前，股市面臨的一個重要問題：價值股於近日表現出色是否只是曇花一現，還是形勢真的在轉變，推動估值便宜的股票重返鼎盛期？預測下個季度是價值股還是增長股表現領先是徒勞無益的。然而，相對估值確實能夠為預測兩者的長期表現提供有力支持。增長股與價值股的相對估值往往隨著

時間過去趨向回歸均值。換言之，估值偏高的公司估值不會持續走高，而估值偏低的公司估值亦不會持續下跌。

### 價值股仍處平賣狀態

儘管價值股近期表現強勁，但估值仍較增長股折讓約60%，遠低於長期中位數。所有地區亦是如此；

在英國、歐洲、新興市場或在全球範圍內，價值股仍處於「廉價出售」狀態。

目前的估值差異只出現過一個先例：後互聯網時代。當然，過往表現並非未來回報的保證，但當估值折讓於互聯網泡沫破滅後結束，價值股迎來有紀錄以來的鼎盛期。價值股的支持者憧憬均值回歸將繼續

利好其持續的領先表現。

當然，這個觀點是以相對估值為基礎。雖然較低的相對估值及潛在的相對領先表現令人欣喜，但絕對表現才能最終實現資本增長。

### 表現強勁估值仍吸引

就此而言，儘管價值股表現強勁，但其絕對估值仍具吸引力，環球股市中估值處於最低五分之一的股票，其周期性調整市盈率為9.2倍，而長期平均水平為13.0倍。周期性調整市盈率(CAPE)倍數將股價與過去10年的平均收益進行比較，而這些利潤已根據通脹作出調整。歷史表明，較低的絕對估值有望實現可觀的長期回報。

## 把握長期趨勢 聚焦成長股

### 股市分析

2022年初以來因高通脹及美國聯儲局激進加息引發股市估值修正，高成長股受創較深。隨通脹似已觸頂反轉向下，美聯儲加息壓力減輕，具備長線成長題材的美國大型增長型股票將伺機而動，適合逢低布局以掌握長期成長趨勢。

美國CPI年增率似已自2022年6月觸頂，後續將持續下滑。通脹下

降主要由與製造業較相關的商品類通脹下滑所帶動，服務類通脹較具黏滯性，但亦將逐步下降。市場預期美聯儲基準利率峰頂落在今年上半年，升息循環可能接近尾聲，目前美聯儲貨幣政策已逐步展現成效，預期加息壓力將不如先前沉重，美國股市可望獲得提振。

### 加息壓力減提振美股

年初以來，全球及美國經濟數據多優於預期，實體經濟表現並未如

預期般惡化。

### 科技及軟件股潛力佳

美國ISM服務業PMI新訂單指數為景氣領先指標，依歷史經驗顯示當此指數由萎縮轉向擴張時，美股不易跌破前低波點；此指數由去年12月45.2的萎縮轉向今年1月60.4的擴張狀態，後續走勢較強。若以毛利率及預估淨利成長率綜合評估，表現較佳的主產業為科技，毛利率約53%，預估淨利長期

成長率約10%；科技項下次產業表現較佳的是軟件服務，毛利率約65%，預估淨利長期成長率約14%。此外以長期趨勢而言，企業在2022年科技領域的支出約2萬億美元，預期至2026年將達2.87萬億美元。企業在軟件服務領域的支出增速更快，自2017至2021年複合年增率達17.3%，預計2021至2026年複合年增率亦高達16.8%，在2026年將達5,370億美元。

◆國泰投顧