



# 放緩加息利好新盤兩日沽555伙

## 發展商加緊推盤 瑜一加價4.5%推IC期80伙

本港新盤市場氣氛熾熱，未有受到日前美國今年第二次加息影響，剛過去的周六及周日（25日及26日），新盤共售出逾555伙，為新盤市場去年8月後，7個月以來最旺的周末。發展商趁旺市加緊推盤，當中華懋集團與港鐵合作發展的何文田「瑜一」第IB期昨宣布推出第IC期首批80伙，折實平均呎價25,953元，兩房折實入場費由1,216萬元起，開價較IB期首批高約4.5%。

◆香港文匯報記者 殷考玲

### 美國週四宣布加息0.25厘，加幅與2月份相同，但港銀則連續兩次無跟隨美加息。

本港按揭業界認為，本港大型銀行資金較為充裕，有條件不跟足加息或延遲加息，在歐美銀行危機、經濟衰退陰影下，美國加息周期可能於今年5月份見頂，而同時亦預示本港的加息周期今年內屆尾聲，加息步伐放緩有望支撐樓市。

### 瑜一IB期及飛揚齊大賣

作為美國再度加息後首批推售新盤，上周六（25日）有兩個新盤推出，分別為屯門飛揚2期、何文田站瑜一IB期，兩個項目均大收旺場，合共售出523伙。其中，瑜一IB期上周六（25日）即日沽清推售的179伙，共套現逾34.25億元；另一方面，由長實（1113）及新地（0016）合作發展的屯門飛揚2期同為上周六開售推出400伙，當中沽出344伙，佔推售數目的86%，套現16億元，其中1房單位全數售罄。連同其他新盤，過去兩日新盤共沽出逾555伙，是新盤市場去年8月6日及7日兩日沽出680伙後最旺周末。

在瑜一周六的銷售中，中原集團行政總裁施俊傑更身體力行以首置身份支持樓市，他斥約2,600萬元買入一3房戶作投資；另入市飛揚1房戶的陳小姐表示，飛揚2期樓花期比較長，料加息對供樓壓力影響不大。

瑜一昨宣布推出第IC期，華懋集團銷售總監封海倫表示，第IC期首張價單涵蓋不同戶型，涉及單位共80伙，

以訂價計算總值約15億元，包括55伙2房單位、25伙3房單位，實用面積465至934平方呎。她續稱由於該項目具備港鐵站上蓋及海景單位等，預期未來售價將有一定程度的上調空間。

此外，瑜一第IC期繼續提供3種付款方法，扣除最高折扣15%，折實售價由約1,216.01萬元至2,584.34萬元，折實呎價21,850元至30,563元。

### KOKO MARE今或加推80伙

會德豐地產發展的藍田KOKO MARE日前推出首批98伙後，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨表示，截至昨日該項目收票約1,200張，超額認購逾11倍，由於市場反應相當熱烈，最快今日加推逾一成單位，約60至80伙單位，主要為1至2房戶，並有一成的提價空間，加推單位將集中於第8座，當中涉及部分海景單位。昨日為KOKO MARE開放展銷廳予公眾參觀的第二日，錄得逾6,000參觀人次。

另外，由九建發展（0034）的海茵莊園亦持續錄得成交，過去周末共錄2宗成交，套現逾800萬元。此外，恒地（0012）旗下紅磡必嘉坊，迎匯，據悉截至昨日累收約300票，超額逾4.3倍。

香港置業行政總裁馬泰陽昨表示，新盤市場百花齊放，為準買家提供多元化選擇，多個新盤銷情理想，而首季一手成交量累計已錄逾3,000宗，較去年第四季急升近3倍，加上經濟復甦，刺激購買力釋放。



▲屯門飛揚2期銷售大收旺場，上周六沽出價單逾八成單位。

▲華懋銷售部總監封海倫(左一)表示，瑜一第IC期首張價單涵蓋不同戶型，涉及單位共80伙。

## 新盤搶客 十大屋苑最多僅6宗成交

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新盤銷情熾熱，二手成交冷清。剛過去周六日（25日及26日），據四大行的十大屋苑二手成交所見，僅錄4至6宗。利嘉閣這兩日僅錄5宗買賣，按周減少38%，為20周新低，該行總裁廖偉強表示，多個新盤以吸引價格齊推搶佔市場客源，凍結大批購買力，另外，通關及經濟復甦令樓市氣氛向好，二手樓價回升幅度達7%至8%，二手業主惜售，也令二手交投量受壓。他預計，要待焦點新盤銷售過後，置業人士才會回流至二手市場。

利嘉閣指，若按地區劃分，以九龍區及新界區交投表現較好，實際亦分別各自只有2宗成交，而港島區則僅錄1宗。康怡花園、麗港城、美孚新邨、嘉湖山莊及映灣園各有1宗成交，其餘5個屋苑則暫時未錄得成交。康怡花園於剛過去的周六日暫錄1宗成交，一個實用面積約594方呎的C座中層4室單位，以約908萬元獲承接，折合呎價約15,286元。另外，美孚

新邨一個實用面積約509方呎的中低層C室單位，新近以約648萬元售出，折合呎價約12,731元。利嘉閣地產映灣園一行首席聯席董事魏小勇指出，由於新界區一手新盤銀碼與映灣園接近，不少客人暫時轉投一手市場，以致近日區內二手成交比較慢。

### 業主心雄 叫價進取

中原地產於剛過去的周末亦僅錄6宗成交，按周大跌45.5%，零成交屋苑達5個，屬14周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日新盤相當旺場，銷情熾熱，剛過去的周六新盤市場沽出500多伙，二手交投明顯受壓，加上不少二手業主見新盤熱賣更為心雄，叫價傾向進取，增加買家入市難度，料要待新盤向隅客回流二手交投才有起色。當中黃埔花園的成交亦急跌，剛過去周末僅錄得1宗成交，按周跌八成，單位為實用面積639平方呎、11期6座低層F室兩房單

位，成交價為838萬元，折合呎價13,114元。

港置於剛過去的兩日十大二手指標藍籌屋苑合共僅錄4宗成交，按周少1宗，為去年7月底周末後新低。當中以美孚新邨錄得2宗成交，已屬表現最好；太古城及維景灣畔隨後，各錄得1宗成交，其他屋苑則「食蛋」。該行行政總裁馬泰陽解釋，首季一手成交量累計已錄逾3,000宗，較去年第四季急升近3倍，加上經濟復甦，刺激購買力釋放。單計剛過去的周六有兩大全新盤推售成績不俗，部分二手放盤業主有感樓市正逐漸轉旺而收窄議價空間，致二手受壓。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦認為，樓市信心增加，預計息口亦快見頂，二手業主叫價亦較堅挺，故二手樓價將繼續鞏固。美聯10大指標屋苑錄得約6宗買賣成交，按周下跌約45%，亦為20周新低。若按15大屋苑計算，過去兩天則錄7宗買賣成交，按周亦回落41%。

## 季結將至 港股或再挑戰二萬關

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美聯儲上週宣布加息0.25厘，符合市場預期，上週五美股三大指數全線上升，惟港股突破二萬點後回氣，上週五收跌133點，外圍ADR港股比例指數再跌23點，收報19,892點。展望後市，有分析員認為，雖然市場對歐美銀行業危機的擔憂尚未完全消除，美股表現反覆，但美聯儲放緩加息步伐，加上季結將至，粉飾櫥窗活動增加，部分較落後的重磅股或會表現回暖，故預計短期內恒指或可上試20,300點。

上週五美股三大指數全線上升，其中道指收報32,237點，升132點，至於標準普爾指數則分別升22點及36點。港股ADR表現偏軟，ADR港股比例指數跌23點，報19,892點。在美上市港股ADR亦普遍下跌，其中阿里巴巴（9988）ADR折合報85.27元，跌0.04%；騰訊（0700）ADR折合報375.62元，跌0.31%；小米（1810）

ADR折合報12.28元，跌1.31%。滙控（0005）ADR折合報51.94元，跌0.41%。不過，受惠業績表現令市場喜出望外，美國（3690）ADR折合報145.81元，逆市升4%。

### 重磅股或率先回暖

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然市場對歐美銀行業危機的擔憂尚未完全消除，美股表現反覆，但美聯儲放緩加息步伐，加上季結將至，粉飾櫥窗活動增加，部分較落後的重磅股或會表現回暖，例如美國、京東集團（9618）與阿里巴巴，故預計短期內恒指或可上試20,300點。

### 外國銀行業危機未消除

金利豐證券研究部執行董事黃德凡亦認為，雖然外國銀行業出現危機，但多國央

行迅速回應事件，加上人行宣布降準支持內地經濟表現，令上週港股表現回穩。展望後市，美國上週公布的業績表現令市場喜出望外，加上內地批出新遊戲版號，有利騰訊表現，有助帶動新經濟股表現回暖。惟他亦提醒，外國銀行業危機尚未完全消除，始終會影響投資氣氛，因此預期恒指將於20,000點附近上落鞏固。

另外，本週外圍還有多項重要數據公布，投資者從中可獲得更多啟示。其中，國家統計局將公布內地官方製造業PMI與非製造業PMI數據；內地公布規模以上工業企業利潤增長數據；歐元區公布通脹與失業率數據；美國公布密歇根大學消費者信心指數；日本公布零售銷售、工業生產與失業率數據。

此外，市場亦關注港匯會否觸及7.85弱方兌換保證，而市場關注俄烏地緣政治局勢最新發展。

## 虛銀富融推投資服務 基金認購低至10元



◆富融銀行執行董事、行政總裁周明（右二）稱，目前該行銷售有31隻基金，期望年底可增加至約80隻基金。

香港文匯報訊（記者 殷考玲）虛擬銀行富融銀行（Fusion Bank）正式推出投資理財服務，客戶透過 Fusion Bank App 可隨時買賣該行銷售的基金產品，富融銀行執行董事、行政總裁周明在訪問中表示，目前有31隻基金，期望年底可增加至約80隻基金，認購基金的金額門檻低至10港元或1美元，客戶快至5分鐘即可開通投資理財服務，及5個步驟即可簡單快捷地認購基金。

### 目前銷售31隻基金

周明表示，由即日起至6月底，所有投資理財服務客戶基金認購均可享無上限0%認購費優惠。基金設有五大投資主題，分別為全球配置、ESG可持續投資、定期派息、中國機遇及防禦性資產。他表示，全球配置可分散投資風險，ESG可持續投資則可抓緊綠色金融機會以提高長期穩定回報，定期派息有助抵抗通脹，中國機遇主題可把握中國經濟增長捕捉大投資機遇，至於防禦性資產可助資產保值及靈活流通。

周明指出，目前該行銷售有31隻基金，期望年底可增加至約80隻基金，未來陸續有更多基金上

架，涵蓋股票型、債券型、混合型及貨幣型的基金產品，為客戶提供更多選擇。此外，同時會陸續增加新功能，例如提供基金篩選功能、加入客戶訂單更改、月供等功能，並會為投資者提供多元化基金研究報告。

目前富融銀行持有第1類證券交易牌照及第4類就證券提供意見牌照，周明表示對於該日後會否申請第9號牌照（提供資產管理），他表示持開放態度，按該行日後發展需要來決定。

### 冀下半年開通跨境理財通

被問及會否發展跨境理財通相關業務，周明表示跨境理財通是該行重大業務發展領域，正在作相關準備，他期望今年下半年可開通跨境理財通相關業務，因為需要獲得香港和內地的監管機構批准。

富融銀行提供的基金中最低認購門檻由10港元或1美元起，不同基金的最低認購門檻有機會不同，投資者需留意以基金認購實際情況為準。一般而言，富融銀行現有客戶在無需提交額外資料的情況下，最快可於5分鐘內開通投資理財服務，實際所需時間可能因不同因素影響而不同。

## 市場料美國聯邦基金利率快見頂

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君猷

拖慢經濟增長，聯儲或已不需要太多的加息來對抗通脹。然而，若銀行業過度收緊信貸，未來經濟衰退的風險或逐步升溫。於此情況下若聯儲執意繼續加息，帶來更深層且更長久的經濟衰退環境，這將利好債券，但不利股市。過去一周，資金流入債市及貨幣市場基金避險，而與本輪風波較無關聯的亞洲債市也受到資金追捧。

最後想提的是，額外一級資本債(AT1)近日成為市場焦點，AT1是銀行發行用來協助強化資本的工具，不設到期日，且多由金融機構及專業投資者參與，內容條款非常複雜，但其償債次序一般高於銀行普通股本。在近日瑞銀收購瑞信的交易條件中，股票持有人將能拿到30億瑞郎等值股票，而AT1債券則被瑞士金融監管機構要

求減值至零，這令環球市場相當震驚，未來或引起各方訴訟。

### AT1債券估值面臨重估

市場對AT1債券的理解與認知受到本次事件的挑戰，相信整體AT1估值重估是在所難免。事實上，本次連續的銀行事件出現至今，歐美銀行股下跌，AT1債價亦跌，但整體銀行發行的優先債表現卻相當強勁。儘管歐元區和英國當局皆已出面強調AT1的償債次序優先於股票，相信市場信心要立刻恢復實不容易，未來各種類型的投資者將更加趨向配置結構及條款較簡單的一般優先債。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）



聯儲局上週三議息會後雖宣布加息25基點，但主席鮑威爾透露曾於會上討論應否停止加息，使市場猜測聯邦基金利率或快將見頂，美元繼續走軟。不過，會後聲明指聯儲局仍十分關注通脹風險，預期額外小幅加息是適當做法，惟決定是否加息時聯儲亦會關注金融風險是否上升。本次議息後聯儲的利率點陣圖顯示，官員們年底預測利率中值為5.1%，明年底為4.3%。

### 美國銀行業料收緊信貸

相比早前的通脹數據，現在市場更關心近日歐美銀行事件的發展以及對信貸環境和經濟表現帶來的影響。筆者認為，美國銀行業或因近日倒閉事件更加收緊借貸，