新盤持續搶攻 周末二手弱勢

發展商持續推售新盤，大型項目醞釀推出，搶去市場焦點，加上平價二手筍盤已被市場消化，三大地產代理行過去周六日十大屋苑二手成交均跌，跌幅40%至72.7%。有分析指出，近月業主叫價全面提升，降低買家入市意慾，加上部分買家流向新盤，二手市場需要些時間重新積聚購買力。

◆香港文匯報記者 殷考玲

中原地產過去兩日僅錄3宗成交，按周急瀉72.7%，更是41周新低，且個案僅來自太古城及嘉湖山莊。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，新盤搶去市場焦點，加上平價二手筍盤早已被市場消化，惟買家普遍未有追價入市，令二手交投膠着，他相信第二季樓市焦點仍然落在一手市場。

新盤貼市價 二手添壓力

美聯周末二手成交錄得8宗成交，按周跌33.3%。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明稱，隨着假期結束及有大型新盤推售前夕，不少有意入市的買家回流二手，令周末睇樓量經已復常。不過，由於二手業主見樓價回升，叫價亦恢復強硬，從而令成交膠着，加上發展商大有機會以貼二手價推售，對二手市場成交構成一定壓力。

利嘉閣地產總裁廖偉強指，由於長假期關係令到二手市場睇樓活動明顯減少，十大屋苑的交投步伐亦放慢，該行周末錄得5宗二手成交，按周減少逾四成。他認為，近月二手業主叫價全面提升，降低買家入市意慾，加上有部分買家已流向新盤市場，因此二手市場需要些時間重新積聚購買力。

四大地產代理中僅香港置業於周末二手成交錄得升幅，有8宗成交，按周升六成。香港置業行政總裁馬泰陽預期，購買力持續湧現，具議價空間的筍盤有望快速消化，相信在新盤大舉推售前，二手交投將回穩，而樓價有力持續上升，呈價升量穩的局面。

將軍澳中心大單位反價

雖然成交量跌，但個別優質盤仍不缺準買家爭奪，中原地產將軍澳新都城分行經理李俊龍表示，促成將軍澳中心3座高層C室成交，面積684方呎，三房套房間隔，最初開價1,230萬元，因多於一枱買家到場議價，出現競價，最終反價至1,250萬元成交，呎價18,275元。

原業主於2014年以768萬元入市該址，持貨9年賬面獲利482萬元或63%。

周末十大屋苑二手成交（4月15至16日）

地產代理	成交宗數	按周變幅
中原	3宗	–72.7%
利嘉閣	5宗	–44.4%
美聯	8宗	–33.3%
香港置業	8宗	+60%

製表：記者 殷考玲

◆將軍澳中心有三房單位吸引多於一枱買家到場議價，結果反價至1,250萬元成交。 資料圖片

周末新盤售出80伙

香港文匯報訊 新盤持續暢旺，綜合市場消息，剛過去周末（4月15至16日）錄得約80宗一手成交，按周升約23%，以會德豐地產旗下藍田KOKO MARE佔大多數。

至於其餘周末一手貨尾成交包括有信置（0083）、會德豐地產牽頭發展的西南九龍維港滙II，錄得4伙成交，套現約5,983萬元。其中，6座10樓C室以約1,850萬元成交，單位面積790方呎，3房間隔，折算呎價23,418元。

海茵莊園單日錄4宗成交

另外，九建（0034）旗下海茵莊園昨日錄得4宗成交，套現逾2,000萬元，包括2伙特色平台戶。此外，恒地（0012）旗下紅磡必嘉坊．迎匯在周末沽出4伙，套現約2,894.91萬元。同為恒地旗下的粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna亦於過去兩日連沽4伙。

◆過去兩日一手成交大多數來自藍田KOKO MARE。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

四方面推動芯片產業高質量發展

滬港通錦囊

似乎有個「中國定律」，在某些事情或技術上一旦遇到被國外「卡脖子」，那麼經過自力更生、艱苦奮鬥後，就一定能突破這個難關。「兩彈一星」如此，加入WTO也是如此，「北斗衛星」更是如此，因此不少人相信，在美國對中國芯片產業的一系列打壓之下，中國的芯片產業在經歷一個較長的低谷期後，必定會一鳴驚人。

宋清輝
著名經濟學家

無論是此前美國的特朗普政府還是如今的拜登政府，他們思路的共同點是如何讓美國產業離開中國、如何讓中國用不上先進技術，這種簡單粗暴的行為模式忽視兩國之間的正常貿易往來以及對經濟發展的作用，也刺激到中國企業尤其是愛國之心滿滿的民族企業更加堅定「中國芯」的研發，從而一再加大對人才培養、科學研究等方面的投資力度。

資料顯示，中國芯片產業的發展規劃和目標可以追溯到2014年國務院發布的《關於促進集成電路產業快速發展的若干意見》以及2021年發布的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》。後者提到，聚焦高端芯片、操作系統、人工智能關鍵算法、傳感器等關鍵領域，加快推進基礎理論、基礎算法、裝備材料等研發突破與迭代應用。加強通用處理器、雲計算系統和軟件核心技術一體化研發。

「芯」征程要敢為天下先

與海外技術先進國家和地區相比，中國的芯片產業和很多關鍵技術一樣，存在起步晚、起點低的問題。進入21世紀後，隨着改革開放的持續深入，內地出現許多優秀的芯片企業，與境外芯片產業相比，產能、工藝、技術等方面依然有不小的差距，而正是因為有差距，中國芯片產業的發展才有更明確的目標和方向。近年來，許多產品所需的芯片已經從進口替代為國產，各種差距都在進一步縮小。基於此，為更好促進中國芯片產業高質量發展，仍舊應該繼續發揚敢為天下先的膽識與信心，開創中國「芯」征程。

基於此，我有如下建議：

第一，歷史經驗充分證明，只要中國人下定決心做一件事情，就一定能成功，因此我們有理由相信國產芯片未來的工藝、技術、質量都將逐步提升，達到並超越國際先進水平。一方面，國家需要通過政策支持、投入資金等方式，組織專業人員和相關企業，結合已有的成熟技術，共同研究攻克各種技術難關；另一方面，「他山之石可以攻玉」，盡可能通過多渠道、多方式引入境外科研成果。

第二，建議全面激發現有芯片的潛能。例如同樣是金屬，銀的電阻就比鐵的電阻小，同理，在芯片大小不變的情況下，是否有新材料能讓14nm芯片的效果更為強大？其他硬件的材料、組裝方式是否有更合理的空間布局等，讓芯片能更好地發揮效用。同時，軟硬實力要兼容。國產芯片作為硬件固然重要，操作系統作為控制芯片的軟件也亟需實現國產化，也更能最大化發揮芯片效用。

採實用主義做好做精

第三，建議大力保護技術人才。隨着中國芯片技術的提升，競爭對手極有可能會來「挖牆腳」，國家需要未雨綢繆，不僅要通過提供物質、精神獎勵認可他們，還要對關鍵技術人員提供必要的保護手段和措施。

第四，應讓實用主義牢牢佔據主導地位。無論什麼樣的芯片，效果能夠達到人們預期的就是有用的芯片，現階段我們需要不斷投入科研，但沒有必要過分追求5nm、3nm甚至更小的芯片，而是要將當前的實用芯片做好做精，就像華為現階段的手機沒有5G功能，但其各種獨特技術依然能為用戶帶來良好的體驗。

整體來看，芯片產業涉及到的產業鏈繁多，最關鍵是需要國家在芯片產業的基礎方面不斷夯實根基、搭建平台、培養人才，聽取並吸收專業意見，進一步協調各類芯片資源，推動企業交流合作，唯有如此堅持下去，才能夠為芯片產業高質量發展提供強有力的支撐。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

聯儲加息或將完結 如何部署投資？

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君馡

大行透視

3月上旬時，歐美個別銀行曾出現流動性危機，一度令市場避險情緒升溫，其後美國政府及瑞士金融監管部門迅速採取行動，使市場信心穩定下來。但事件已為投資者響起警鐘，隨着各大主要央行接連加息令利率水平提升至限制性水平後，各國經濟開始受到不同程度的衝擊，而歐美銀行接連出現問題，可能只是加息後遺症的開端。

歐美銀行危機礙環球股市

歐美銀行事件令市場對央行的加息預期已大大降溫，同時，美國近日公布的通脹數據亦顯示美國通脹有放緩跡象，讓聯儲局有更大空間考慮放慢加息步伐。展望第二季度，市場對各大央行加息周期將進入尾聲感到安心，加上偏弱的美元表現，估計股票類資產將受到支持。然而，歐美經濟面對挑戰及對歐美銀行業的戒心仍令環球股市繼續波動。美國地區性銀行近期出現的財困問題將令監管當局加強壓力測試，且當地銀行業將開始收緊信貸，這對美國本地企業盈利的表現影響較大。故本季筆者仍傾向保持較高的債券配置。雖然聯儲可能停止加息，但高企的通脹問題和銀行業收緊信貸將令經濟繼續放緩，這仍是股市的一大風險因素。加上近期油價大幅回升，對歐美經濟與通脹將造成更大的挑戰。面對經濟不確定性，投資組合不應太過進取，美元投資級別債券目前的收益率依然吸引，仍應成為投資組合的核心部位。

內地第二季或見明顯亮點

地區的配置來看，相比起歐美地區，亞洲的經濟基本面更為穩固，其股債市場未來仍然最具亮點。筆者認為第二季的亞洲市場將出現重要的轉折點，因為內地的經濟重啟與政策支持的復甦計劃或將於第二季取得較明顯的效果。其中，與內地經濟周期息息相關的亞洲股市板塊，例如出口工業、機械設備、旅遊消費等將成為市場焦點。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

申請酒牌續期公告
麻辣派對

現特通告：余尚駿其地址為新界將軍澳裕明苑裕昌閣B座28樓07室，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣記利佐治街1號金百利4樓R1舖麻辣派對的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年4月17日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CHILI PARTY

Notice is hereby given that YU Seung Chun of Room 07, 28/F., Block B, Yu Cheong House, Yu Ming Court, Tseung Kwan O, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chili Party situated at Unit R1, 4/F., Island Beverley, 1 Great George Street, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th April 2023

金價呈技術調整

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元在上周五一度跌破兩個月低位，於上周三公布的數據顯示，美國3月通脹率大幅放緩，增強對於美聯儲升息周期已結束或將在5月底前結束的憧憬。數據顯示，美國3月通脹率為5%，低於2月的6%；但核心通脹率從上個月的5.5%回升至5.6%。此外，美聯儲3月會議紀錄顯示，在兩家地區性銀行倒閉後，幾位美聯儲決策者曾考慮暫停加息，但即使如此，他們認為抗擊高通脹仍是當務之急，他們還是不顧風險繼續加息。根據CME的Fedwatch工具，美聯儲5月再次加息25個基點的可能性約為85%，按兵不動的可能性約為15%。

美元指數見一年最低水準

美元指數周五跌見至100.78，跌破2月1日低位100.80，並為去年4月以來最低水準。美元指數自去年10月觸及114.78的20年高位以來已經下跌約12%。

倫敦黃金方面，技術圖表可見，MACD指標有回落跡象，而RSI及隨機指數則呈回落，而自3月以來更已形成二級背馳；而在價位上更要留意金價在周四及周五亦是剛好止步於2,050美元下方，故或見金價短線會先行出現調整。以最近一波的升浪計算，23.6%及38.2%的調整幅度為1,993及1,957美元，擴展至50%及61.8%則為1,928及1,900美元。至於當前阻力先看2,050美元，再來向上推進的目標則頗為明確，即為2020年高位2,072美元，在去年3月亦曾觸近，但僅高見至2,069.80美元，隨後則出現一波大幅調整浪，故若然此趟可作突破將見意義重大，一來這是個歷史高位，此外尤其這亦是歷時三年多的整固雙底的技術形態，隨後可望金價在中長期而言將啟動新一波升勢。之後阻力會先留意2,115美元。

倫敦白銀方面，可留意此波升浪構成的上升趨向線，目前位於25.43美元，此區若然失守，再配合RSI及隨機指數兩指標可下破這段時期最低的70水準，將會是較明確的技術調整訊號。另外，亦要留意24.65美元，銀價於1月、2月均在此區之下受制，故目前破位後則演變成反制支持參考。黃金比率計算，23.6%及38.2%的調整水準在24.62及23.72，50%及61.8%則為22.98及22.25美元。至於上望阻力看至26美元，之後參考去年的兩個高位26.21及26.94美元。

本周數據公布時間及預測 (4月17日–21日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
17	無重要數據公布				
18	英國	3:00 PM	四月份失業率	–	3.7%
	美國	9:30 PM	三月份建屋動工(單位)	145.8萬	145.0萬
19	歐盟	6:00 PM	三月份歐元區協調化消費物價指數#(修訂)	–	+6.9%
	英國	3:00 PM	三月份消費物價指數#	–	+10.4%
		3:00 PM	二月份輸出生產物價指數#	–	+12.1%
20	日本	4:50 PM	三月份貿易盈餘(日圓)	–	8,976.86億
	歐盟	6:00 PM	二月份歐元區貨物貿易赤字(歐元)	–	306億
	德國	3:00 PM	三月份生產物價指數#	–	+15.8%
	美國	9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	24.2萬	23.9萬
		11:00 PM	三月份二手房屋銷售(單位)	450萬	458萬
		11:00 PM	三月份領先指標	–0.4%	–0.3%
21	英國	3:00 PM	三月份零售額#	–	–2.3%

註：# 代表增長年率