



周末二手樓成交 44周新高

特區政府本季賣地計劃暫停推售住宅地，樓市對此反應正面，2024年首個周末二手成交延續向好勢頭。中原地產十大屋苑於剛過去周末（1月6至7日）錄15宗成交，按周升7.1%，連續3周錄雙位數成交，更創44周新高。另一代理行美聯，十大屋苑錄得17宗成交，按周雖無變化，惟同樣保持連續3周雙位數成交，兼為44周最高位。代理預期，在政府宣布暫停賣住宅地等多項利好情況下，農曆新年前二手樓市交投量或現小陽春。

◆香港文匯報記者 曾業俊



◆中原地產陳永傑表示，政府宣布暫停賣地，刺激買家加快入市步伐。資料圖片

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年首個周末暫未有一手新盤競爭，而且二手業主願折讓放售，故二手交投走勢理想。再加上政府宣布暫停賣地，釋出救市訊號，刺激買家加快入市步伐，反映市場對政府措施反應良好，料農曆新年前二手樓市交投量會出現小陽春。

港島區，中原在海怡半島及太古城均錄成交個案。中原張光耀表示，不少買家趕於農曆新年前入市，太古城現交投量小陽春，周末錄4宗成交，本月暫錄7宗成交。其中，恒星閣低層F室，面積718方呎，原業主去年8月以1,340萬元放盤，最終1,050萬元成交，呎價14,624元。

中原：業主趕過年前沽貨

九龍區4個指標屋苑中，中原在美孚新邨錄2宗成交，黃埔花園錄4宗，麗港城及新都城未錄成交。中原馮健平表示，樓市氣氛好轉，加上不少業主趕於農曆新年前沽貨，美孚新邨本周末錄2宗成交，較上周錄3宗少1宗，平均呎價9,339元，按周微跌1%。

新界區方面，中原地產副區域營業董事伍耀祖指，天水圍嘉湖山莊交投平穩，但業主議價空間收窄，導致買賣成交拉鋸局面。屋苑本周末錄2宗成交，平均呎價8,286元，包括麗湖居4座低層E室，面積446方

呎，以355萬元成交，呎價7,960元。原業主於2019年6月以520萬元買入，持貨4年賬面蝕讓165萬元或12.5%。

中原地產副區域營業經理伍錦基稱，節日氣氛陸續消散，整體入市氣氛有好轉，沙田第一城本周末錄26座低層A室以510萬元成交，面積447方呎，呎價11,409元。

另一方面，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，儘管二手樓價仍然調整，一手盤續以低價推售搶客，但由於市場正憧憬美國減息及樓市撤辣，加上樓市小陽春有機會在農曆新年重臨，故部分買家亦加快拍板入市，帶動二手交投。

不過，二手市場繼續錄得蝕讓，世紀21奇豐區域經理李仕明表示，新錄大圍柏傲莊2期5A座中層B室成交，面積634方呎，單位叫價1,430萬元放盤兩個月，終減價170萬元或12%，以1,260萬元沽出，呎價19,874元。原業主於2020年11月以1,282萬元購入上址，持貨3年多賬面蝕蝕22萬元。

一手兩日錄15宗成交

一手市場方面，剛過去周末錄約15宗新盤成交，較上週的19宗減少21%。九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨再沽1伙，為2座28樓A6室，面積283方呎，成交價523.4萬元，呎價18,494元。



◆中原統計太古城周末錄4宗成交。資料圖片

拼多多叫停本地生活業務

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）2024年伊始，拼多多突然宣布關閉「多多買菜」下的「本地生活」業務。要知道，拼多多去年已經開始預熱該項目，多多買菜本地生活會在今年2月農曆新年後正式推出。惟該公司1月4日回應表示，多多買菜旗下的本地生活業務已關閉，多多買菜正常運營，商家可以正常入駐，消費者也可以通過App下單。

多多買菜正常運行

拼多多去年已多次試水本地生活，旗下快團團早在去年初曾向地區本地生活服務商進行廣泛招商。到7月，又在拼多多App內上線「本地生活」入口。到12月中旬，多多買菜啟動本地生活到店業務的招商工作，包括到店餐飲券、到店酒店券、景點門票券、電影票等，惟在去年最後一周，部分地區的招商人員接到指令稱本地生活項目暫停，何時重啟要等通知。

網經社電子商務研究中心數字生活分析師陳禮騰指出，本地生活是僅次於產業電商、零售電商的另一塊「萬億級」市場，且市場遠未飽和。惟做本地生活並非易事，這個領域競爭激烈，創新能力是贏得競爭的關鍵。

據艾瑞諮詢數據預計，到明年中國本地生活服務市場規模將達到35.3萬億元（人民幣，下同）。目前，美團和抖音兩家競爭已經白熱化。從美國去年第三季財報來看，核心的本地商業板塊的佣金收入210億元，同比增長近30%，高於市場預期。另據抖音官方發布數據顯示，去年抖音生活服務平台總交易額增長256%，覆蓋城市超過370個，合作門店超200萬家，相較2021年GMV增長7倍。

晚點LatePost引述接近拼多多的人士表示，在之前計劃中，多多買菜本地生活業務上線後，公司希望用3個月的虧損衝擊美團主業。但美團也絕不容易撼動，特別是自去年起，美團本地生活重回低價時代，從美團推出的「神價日」活動來看，很多產品價格與其他連鎖便利店App對比，折扣力度大多在20%至40%。顯而易見，低價策略目前也已經成為各個平台爭奪用戶和流量的重要策略，拼多多不再具有顯著優勢。

ADR普跌 恒指料延弱勢

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股今年開局表現令人失望，首四個交易日全跌，累跌逾500點。跌市主因是美國就業數據勝預期，加上中東局勢緊張，令國際航運運費大升，都會使美國通脹有壓力。市場憂慮美國貨幣政策轉變緩慢，美債息及美匯均高企。美股三大指數上周五僅微升，在美國上市的港股預託證券(ADR)普遍向下，預計今日恒指將略為低開，下試16,600點水平。

中美重要數據本周出爐

本周全球市場還有多項重要經濟數據公布，包括內地將公布居民消費價格指數(CPI)、生產物價指數(PPI)、貨幣供應。美國方面，亦會公布其CPI與PPI，有關數據表現，將影響投資者對聯儲局可否在3月開展減息周期的預期。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，投資者目前靜待美國經濟數據，加上外圍股市在新一年都見調整，投資氣氛未如理想，難免會影響港股及A股表現。他預料，恒指本周於16,200點左右有支持，上望17,000點水平。

對於聯儲局有官員釋出「偏鷹」的言論，他認為，主要是希望管理好市場的減息預期，若美國企業盈利保持良好增長勢頭，後市未必會太悲觀。他特別指出，港股估值已跌至近10年低位，對長線投資者有一定吸引力。而亞洲區在過去30年來，都無任何市場連續出現4年負回報，相信今年將是港股轉勢之年。

大市成交不足呈現悶局

第一上海首席策略師葉尚志認為，港股繼續窄幅震盪，短線待變格局已形成，惟目前大市成交不足，令恒指呈現悶局。他提醒，投資者要注意大市波幅有再擴大的傾向，理由是恒指於16,600點以下，已初步獲得支持，只要指數能快速反彈到50天線(17,055點)水平，大市將迎來轉勢。對於聯儲局開始減息的時間表或因近日偏強的經濟數據而出現延後，他認為，這是港股近日的不穩定因素，但同時，港股目前的低估值，確實已具備見底回升的條件。

本港ADR上周五表現

股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
滙控(0005)	63.65	+2.08%
比亞迪(1211)	208.96	+0.36%
騰訊(0700)	291.84	-0.12%
建行(0939)	4.56	-0.26%
友邦(1299)	64.21	-0.29%
小米(1810)	14.89	-0.34%
阿里巴巴(9988)	71.29	-0.50%
美團(3690)	77.18	-0.74%
京東(9618)	104.20	-1.04%
網易(9999)	142.47	-2.49%

投資理財

◆責任編輯：曾浩榮

今年聯儲減息開啟 債券具估值重估潛力

大行透視

上週聯儲局公布去年12月份的議息會議紀錄，內容顯示官員們認為通脹雖然有受控跡象，但仍不能夠確定減息時間表。隨後上周五美國公布的最新的就業數據好於市場預期，反映美國勞工市場仍然強勁，要讓聯儲局於2024年把息率如市場預期般下調1厘半，可能還需等待更多證據顯示經濟及通脹繼續放緩。上述消息令市場早前的樂觀情緒有所降溫，美國國債息率過去一周因此也出現了反彈，10年債息升至4厘水平。但筆者料再大幅上升的機會有限。

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君翀

「美國經濟韌性到底有多強」是2024年市場關注的話題，2023年的企業盈利最主要由一些大型美國科技股所支持，其它有許多行業仍表現不濟，所以經濟到底能否軟着陸還是有不確定性。再加上美國財政問題及美國今年年底舉行總統大選等因素，股市仍將繼續波動。投資級別債券於資產配置中穩定投資回報的傳統角色正好能於今年發揮，助投資者分散市場風險。觀察美國及亞洲投資級別債，兩者的信貸息差已從2022年的高位回落，債價更於去年第四季聯儲局停止加息後開始出現明顯回升，某程度上反映資金正由貨幣市場重回債券資產，相信市場開始有較多流動資金趁利率較高時流入有年期的債券，以鎖定未來幾年的收益。

看好中長年期高評級債券

筆者認為，就算聯儲局減息步伐未有如市場預期得快，利率回落只是時間性問題。參考歷史數據，如美國聯儲局成功把通脹拉回接近2%目標，美國10年國債息息中長線理應回到3厘或以下，這與現水平債息4厘相比還有較大的下跌空間。當債息下跌，債券價格將因估值得到重估而提升，尤其利好對利率敏感的中長年期債券。故投資中長年期的高評級債券，除了可以穩定未來收益率之外，亦有機會獲取資本增值回報。
(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)



宋清輝 著名經濟學家

州正式申請破產保護。

筆者認為

筆者認為，Bird破產的原因有很多，但總結起來或有三大方面的深層次原因。第一，公司「造血」能力不足，更多的是在依靠「燒錢」而活，這樣就難持久發展下去。彼時，即2018年5月，當年成立僅一年的Bird便獲得美國紅杉等風投機構領投的1.5億美元，估值一度達到10億美元，成為最快獨角獸之一。其高光時刻是2021年與空白支票公司SwitchbackII合併，並在紐交所上市。之後，便呈拋物線式下滑，其市值幾乎歸零，繼而走到盡頭。事實上，縱觀整個資本市場，這樣的案例舉不勝舉，留下很多深刻的教訓。

共享經濟企不能單靠融資「燒錢」

2023年末，又一明星「獨角獸」轟然倒下，令人猝不及防。美國當地時間2023年12月20日，昔日明星創業公司——美國共享電動滑板車公司Bird在佛羅里達

州正式申請破產保護。

「造血」能力不足 難在逆市生存

第二，電動滑板車行業幾乎沒有什麼行業壁壘，致使行業競爭異常激烈，一旦「燒錢」中斷，就會被市場無情拋棄。從目前的形勢來看，共享辦公等一些共享經濟企業恐怕還得熬過一段相當漫長的「寒冬」。

第三，近年來全球宏觀經濟環境複雜多

變，一旦共享經濟遇到「過山車式」的大起大落行情，一些獨角獸公司就可能面臨項目難以為繼、資金鏈斷裂的風險。據研究機構PitchBook報告顯示，自2021年以來，約有400多家獨角獸公司，沒有籌集到新一輪的資金，其中約94%的科技獨角獸公司沒有「造血」能力。簡而言之，目前約有三分之一的獨角獸公司已名存實亡。這些數據，足以敲響整個共享經濟領域的警鐘。

當前，除了共享滑板車行業之外，共享辦公、共享貨運、共享充電寶等一些細分領域都值得高度警惕。一旦其無法盈利又沒辦法擺脫持續「燒錢」的泥潭，就會轟然倒下，這也是當下不少共享經濟領域明星獨角獸企業的一大縮影。

作者為著名經濟學家，著有《強國捷速》。本欄逢周一刊出

金價橫盤整固 維持走穩態勢

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

踏入2024年的第一周，投資者保持謹慎，對美聯儲今年轉為降息時點以及速度保持警惕；美元在今年首個交易日跳漲後，則見持續走穩，受到美國公債收益率上升和市場情緒轉向謹慎的支撐；風險厭惡情緒的部分原因在於擔心地緣政治緊張局勢升級。

美國聯邦儲備理事會(FED)最近一次政策會議的會議紀錄突顯出對可能降息時機的不確定性，美聯儲官員似乎越來越相信通脹正在得到控制，上行風險減弱，他們越來越

擔心過度限制性的貨幣政策可能會損害經濟。會議紀錄稱，與會者注意到降息前景的不確定性異常高，進一步加息也仍有可能。到周五公布美國非農報告整體好於預期，一度推升美元升見三周高位103.10，金價亦曾短暫承壓。

市場押注3月份減息

數據顯示，非農就業人數增加21.6萬人，去年11月非農就業人數下修至17.3萬人；失業率保持在3.7%；平均時薪較上月增長0.4%。隨着美國聯儲今年大有機會轉向降息，投資者對

降息次數的猜測將會為金市波動的主要驅動因素。根據CME Fed Watch工具，當前市場認為美聯儲在3月降息的可能性約為60%。

倫敦黃金價方面，技術圖表所見，RSI及隨機指數在上周五剛自30水平附近回升，之前兩指標跌見此區域分別為去年11月上旬及12月上旬，其後都見出現反彈，而目前兩指標亦呈初步回升；再者，金價上兩個月兩組低線亦勉力守穩着50天平均線，而50天線現位於2,009美元，由十月伸延至今的趨向線亦建立支撐於此，估計若果金價繼續可保住此區，則仍然發展着一浪高於一浪的中型上升態勢。其他支持預估在2,030美元，另一關鍵指向去年12月低位1,972.80。上方阻力預料為2,070，進一步料為2,085及2,100關口。