



新盤銷情暢旺，發展商乘勢加推，新地(0016)旗下元朗站上蓋項目The YOHO Hub II於周六(11日)進行首輪銷售，全數210伙已沽清，套現約20億元。新地副董事總經理雷霆昨表示，由於向隅客眾多，項目昨日上載價單第3號，加推141伙，折實平均呎價為16,188元。發展商表示，項目將繼續接受購樓意向登記，有機會周末進行次輪銷售。

◆ 香港文匯報記者 蔡競文

周末二手成交 (5月11至12日)		
地產代理	成交	按周升跌
中原	3宗	-62.5%
利嘉閣	3宗	-57%
美聯	5宗	-37.5%
香港置業	3宗	+50%

製表：香港文匯報記者 蔡競文

新地元朗盤添食 加價加推141伙



◆ 新地雷霆(左)表示，由於向隅客眾多，The YOHO Hub II昨日上載價單第3號，加推141伙。旁為陳漢麟(右)。

The YOHO Hub II加推的141伙單位中，77伙為兩房、64伙為三房，面積436至903方呎，折實價663.57萬至1,462.35萬元，折實平均呎價為16,188元。

首輪銷售 投資客佔三成

新地代理總經理陳漢麟表示，加推的第3號價單，連同已更新的1號及2號價單內剩餘72伙單位，有約1%-2%的輕微加幅。他解釋指，第3號價單主要集中高層單位，景觀較優質，部分單位樓層與樓層之間的高度亦較高，因而售價有輕微加幅。

此外，陳漢麟指，項目前日首輪銷售流程暢順，A組共有23組買家購入兩伙單位，最大手買家購入兩伙三房單位，斥資超過2,500萬元。而銷售買家中，用家佔約七成，投資客佔約三成；當中內地客超過兩成。

Miami Quay 單日13成交

另一方面，由會德豐地產、恒地(0012)、新世界發展(0017)及帝國集團合作發展的Miami Quay現樓登場，昨日單日錄13宗成交，套現逾1.4億元。

周末二手市場方面，美聯物業於剛過去的周末(5月11日及12日)十大屋苑錄得5宗成交，與按周減少37.5%，創13周新低。至於中原地產十大屋苑周末錄得3宗成交，按周下跌62.5%，同樣為13周新低。

一手搶客致二手靜局

美聯物業住宅部行政總裁布少明解釋指，新盤銷情持續火熱，加上普遍一手盤定價克制及有折讓，故搶佔不少客源，適逢昨日為母親節，空庭睇樓活動。

另外，香港置業行政總裁馬泰陽預計，本月仍然有大批購買力流向一手，二手交投呈低位橫行格局。

同時，二手市場錄得大額虧蝕成交，世紀21奇豐物業雲雲表示，馬鞍山星連海2A座中層B室，面積1,660方呎，屬4房2廳間隔，單位原價2,600萬元，放盤4個月後，終以2,680萬元成交，呎價16,145元。原業主於2018年12月作價3,166萬元購入單位，持貨6年賬面蝕486萬元或15%。

此外，中原地產關偉豪表示，將軍澳南豐廣場本月至今暫錄3宗成交，平均呎價12,671元。分行最新促成3座中層F室交投，面積400方呎，採兩房間隔，以555萬元易手，折合呎價13,875元，買家為同區上車客。據悉，原業主於2020年8月以688萬元購入單位，賬面需蝕133萬元或19%離場。

內地上月社融出現負增長

香港文匯報訊(記者 海嵐 北京報道)由於企業和居民加槓桿意願疲弱，加之監管治理資金沉澱空轉，4月內地新增社融罕見出現負增長。中國人民銀行發布的最新數據顯示，4月社會融資規模增量為-1,987億元(人民幣，下同)，比去年同期少增1.42萬億元，為歷史最低值。同期人民幣貸款增加7,300億元，同比多增112億元，低於市場預期。由於監管部門對不合規存款產品「擠水分」等影響，4月末狹義貨幣(M1)同比轉負，廣義貨幣(M2)同比增長7.2%，同創新高。

4月新增貸款同比多增，主要源於表內票據沖量，企業和居民加槓桿意願依然疲弱。4月住戶部門新增信貸減少5,166億元，同比多減2,755億元，居民短期和中長期貸款均呈現同比多減。當月(事)業單位貸款增加8,600億元，同比少增3,600億元；其中，短期貸款減少4,100億元，同比多減3,001億元；中長期貸款增加4,100億元，同比少增2,569億元；票據融資增加4,381億元，同比多增7,101億元。

分析：市場普遍正在「提前還貸」

社融方面，4月新增社融罕見為負。其中，實體經濟人民幣貸款增加3,306億元，同比少增1,125億元，政府債券、企業債券亦均出現同比大幅少增。今年前四個月累計，人民幣貸款增加10.19萬億元，比上年同期少1.13萬億元；社會融資規模增量累計為12.73萬億元，比上年同期少3.04萬億元。

人行發布的第一季貨幣政策執行報告指出：「存量貨幣信貸已經不低，信貸增長已由供給約束轉化為需求約束」。方正證券首席經濟學家蘆哲分析，「提前還貸」仍在繼續。4月抵押補充貸款(PSL)淨歸還3,432億元，淨歸還額創下歷史最高紀錄，說明政策性銀行也在選擇「提前還貸」，或表明政策性融資需求和市場化融資需求在4月雙重收縮。

平安證券首席經濟學家鍾正生指出，房地產供需格局改變、地方信用發動機降溫，對融資的需求明顯下降，是造成金融數據減速的主要原因。但在此過程中伴隨著經濟下行壓力，反映出總需求不足的問題仍然值得重視。

人行或加速開啟寬鬆窗口

鍾正生認為，未來貨幣政策將更需關注「價」、而弱化「量」。在社會預期快速回落時，人行加速開啟寬鬆窗口。人行強調「發揮貸款市場報價利率改革和存款利率市場化調整機制作用，推動企業融資和居民信貸成本穩中有降」，包含着防範高息攬儲、調降MLF等政策利率以及適時降準的必要性。

投資理財

◆ 責任編輯：王里

投資大師為何青睞藍籌股？



滬港通 錦囊

宋清輝 著名經濟學家

縱觀全球主要國家股市估值，目前A股總體上估值處於窪地，其中藍籌股、大盤股估值更是低於市場平均水平。隨着A股市場逐漸趨於成熟理性，未來大盤藍籌股、高科技成長股估值進一步提升或將是大概率事件。事實上，據我觀察研究，以巴菲特為首的投資大師們，其高度青睞的上市公司基本上都屬於藍籌股。

數據表明，進入5月以來，主力資金顯著流入大藍籌股。例如在個股方面，5月6日(A股5月首個交易日)，貴州茅台、格力電器及京東方A獲得主力資金淨流入金額居前，分別為9.89億元(人民幣，下同)、3.90億元及3.88億元。賽力斯、中國石油及長安汽車主力資金淨流出金額居前，分別淨流出7.15億元、5.55億元及4.50億元。

藍籌股營收穩健風險較小

藍籌股之所以值得一部分投資者關注，在於其本身性質。藍籌一詞源於西方賭場，因為藍色籌碼最為值錢。藍籌股一詞則是指穩定的現金股利政策對公司現金流管理有較高的要求，在其所屬行業內佔有重要支配性地位、業績優良、成交活躍及紅利優厚的上市公司股票。通常而言，這類上市公司運營情況良好，在行業景氣和不景氣時都有能力賺取利潤，營收水平穩

健、風險較小，公司分紅較為慷慨。

總體而言，由於藍籌股的股本、總市值都要高於普通股票，其稍微的波動都會影響到指數的變化，所以藍籌股經常被認為是拉升指數或是護盤的重要工具。一方面，藍籌股市值、流通盤足夠大，在A股中所佔的權重比例高。另一方面，藍籌股的特性讓某些資金或市場無法操縱，相對動不動就被拉漲停或砸盤的中小市值個股，藍籌股看起來更具有安全性。在公司的信息披露方面，因為藍籌股公司都是大公司，其有着相對成熟的對外披露體制，公司相關新聞、消息的披露一般會相對及時，能夠充分揭示公司風險，有助於投資者的價值判斷。

安全性高助股市新手「入門」

只不過，當藍籌股上漲的過程中，中小板和創業板個股的漲幅也許將遠超藍籌股，這多少會讓一些投資藍籌股的股民嫉妒，也會有股民為追逐利益最大化認為藍籌股不值得投資。但是，一旦到了市場下跌的過程中，中小板和創業板的跌幅往往遠超藍籌股，當藍籌股股東輕鬆出逃之時，中小板和創業板股東極有可能因為跌停板而無法操作，只能看着市值不斷蒸發。當然，藍籌股的安全性只是相對的，也會有些藍籌股出現暴漲暴跌，讓投資者無法回本、解套的情況。對於剛入市的投資者，我建議還是先從藍籌股上面開始入手，畢竟藍籌股相對安全，能夠讓投資者盡快了解股市，即便是令投資者的收益不太穩定，但至少不會過多地打擊到投資者信心。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

關注美國本周通脹數據

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周五在美國消費者信心指數公布後走高，投資者消化一眾美國聯邦儲備理事會(FED)官員的講話，而當前焦點為本周的關鍵通脹數據。密西根大學公布的5月消費者信心指數初值為67.4，創六個月新低，低於預期的76.0。此外，一年期通脹預期從3.2%攀升至3.5%。數據公布後，美元由跌轉升。美元在周四走軟，因為當月初請失業金人數高於預期，加劇勞動力市場正在放鬆的預期。

美國官員降息言論分歧

達拉斯聯儲總裁洛根上周五表示，目前還不清楚貨幣政策是否足夠緊縮，能將通脹率降至美聯儲2%的目標，現在降息還為過早，該言論對美元也構成支撐。這與亞特蘭大聯邦儲備銀行總裁博斯特克(Raphael Bostic)早些時候的言論相悖，博斯特克表示，即使放寬政策的時機和程度尚不確定，且通脹進一步下降的速度緩慢，美聯儲今年仍可能降息。

此外，芝加哥聯邦儲備銀行總裁古爾斯比(Austan Goolsbee)認為，美國的貨幣政策「相對具有限制性」，這意味着

借貸成本正在給通脹帶來下行壓力。據CME的FedWatch工具顯示，在上周公布的美國就業報告遜於預期以及美聯儲宣布政策之後，市場已經對今年大約50個基點的降息進行定價，9月降息至少25個基點的可能性約為61%。來到本周，投資者將關注消費者物價指數(CPI)、生產者物價指數(PPI)等通脹數據以及零售銷售數據。

金價初步形成技術築底

倫敦黃金上周顯著走高，最新數據顯示就業市場略有疲軟，這增強美聯儲降息可能早於此前預期的時間降息，從而支持黃金和白銀等市場。技術走勢而言，5天平均線剛上破10天平均線形成利好交叉，再而金價在周四升破25天平均線，預料金價初步在過去兩周形成技術築底。當前較近阻力位預料為2,380及2,400美元，較大阻力看至2,430及2,460美元。至於支持先會回看25天平均線2,338美元，其後關鍵支持料為2,300及2,275美元。

倫敦白銀方面，技術圖表所見，MACD指標剛重新上破訊號線，銀價亦於上周四顯著衝破25天平均線，預示銀價又再開展升勢。當前阻力料為28.80美元及29.30美元，較大阻力預料在29.80美元及30美元關口。較近支撐回看28及25天平均線為27.60美元，下一級支持可參考27及上升趨向線26.60美元。

本周數據公布時間及預測(5月13-17日)

日期	國家/香港時間	報告	預測	上次
13	日本 7:50AM	4月貨幣供應#	-	+2.5%
14	德國 4:00PM	4月消費物價指數#	-	+2.5%
	英國	5月失業率	-	4.2%
	美國 9:30PM	4月生產物價指數	+0.3%	+0.2%
15	歐盟 6:00PM	3月歐元區工業生產#	-	-6.4%
	美國 9:30PM	4月消費物價指數	+0.4%	+0.4%
		4月零售額	+0.7%	+0.7%
		3月商業存貨	0.0%	+0.4%
16	澳洲 9:30AM	4月份失業率	-	3.9%
	美國 9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	21.8萬	23.1萬
		4月建屋動工(單位)	144.0萬	132.1萬
		4月入口物價指數(減除能源)	-	+0.1%
		4月工業生產	+0.2%	+0.4%
		4月設備使用率	78.4	78.4
17	歐盟 6:00PM	4月歐元區協同消費物價指數#(修訂)	-	+2.4%
	美國 11:00PM	4月領先指標	-0.3%	-0.3%

註：#代表增長年率

申請酒牌續期公告 越式小廚

現特通告：阮國孝先生其地址為香港鴨洲洲悅海華庭第1座32樓A室，現向酒牌局申請位於香港鴨洲洲鴨洲大街46號地下越式小廚的酒牌續期。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號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年5月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE VIETNAMESE HOUSE

Notice is hereby given that Mr. NGUYEN, Quoc Hieu of Flat A, 32/F., Tower 1, Marina Habitat, Ap Lei Chau, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of VIETNAMESE HOUSE situated at G/F., 46 Main Street Ap Lei Chau, Ap Lei Chau, 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: 13th May 2024

申請酒牌續期公告 金泰潮

現特通告：BUNTHIAM ADISORN其地址為九龍大角咀中匯街57-69號中星樓9/F 10室，現向酒牌局申請位於九龍大角咀角祥街91號地下金泰潮的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年5月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 金泰潮

Notice is hereby given that BUNTHIAM ADISORN of Flat 10, 9/F., Chung Sing Building, 57-69 Chung Wui Street, Tai Kok Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 金泰潮 situated at G/F., 91 Kok Cheung Street, Tai Kok Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th May 2024

申請酒牌續期公告 鋼牛

現特通告：陳發其地址為新界屯門石排頭路15號翠林花園C座228室，現向酒牌局申請位於九龍佐敦德輔道中56-68號偉成大廈地下F舖鋼牛的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年5月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 鋼牛

Notice is hereby given that CHAN FAT of Rm 228, Block C, Greenland Garden, 15 Shek Pai Tau Road, Tuen Mun, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 鋼牛 situated at Shop F, G/F., Wai Ching Mansion, 56-68 Wai Ching Street, Jordan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th May 2024

Job Title: Cook (Thai Cuisine) (Job Title Code 6.2.123) (ELS2024-29752)

Location: Deep Water Bay

Working Hours: 11:00 - 15:00 & 16:00 - 22:00 (Meal Time 15:00 - 16:00)

10 hours per day, 6 days per week

Shift work not required.

Minimum Entry: No academic requirement

1 year of relevant working experience

Fair Spoken English and Little reading & written English

Fair spoken, Reading & written Thai Preferred

Wages: HK\$19612 per month (excluding overtime pay)

Contact: Our company is recruiting through labour department, applicants pls call 25684517 for enquiries and interview arrangements. Vacancy No. 29752

尋遺囑啟事

已故人士李乙(友)先生(生前持中華人民共和國居民身份證)，於90年代離世，享年65歲。范宝兰女士(中華人民共和國居民身份證)號碼：XXXXXXXXX710097222)，於2023年2月3日離世，享年95歲及李健明先生(HKID.No.:XXXX152(4))，於2018年3月24日離世，享年63歲。如有知情者發現上述李乙(友)先生、范宝兰女士及李健明先生，曾訂立任何遺囑，請即致電子廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。