業主願減價 二手成交回升

更多業主願意讓步減價，促使香港二手樓市交投回升，惟同時不乏蝕讓成交。據港四大代理數據，剛過去的周末（5月25至26日）十大屋苑成交錄得2至10宗，普遍按周上升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，業主見二手靜局，陸續讓步減價，重新吸引買家入市，帶動交投反彈，料樓價繼續整固。中原地產十大屋苑錄10宗成交，按周反彈1.5倍，重上雙位數並為4周新高。

◆香港文匯報記者 曾業俊

◆二手樓市早前持續靜局，近日更多業主願意讓步。 資料圖片

美聯物業太古城華山閣分行（2）助理區域經理錢敏義表示，該行剛促成太古城一個華山閣低層F室單位成交，實用面積約685平方呎，3房間隔，原業主近期叫價約930萬元，議價以約880萬元成交，折合實用呎價約12,847元，原業主於2022年1月以約1,230萬元持有上述單位，是次轉手賬面蝕讓約350萬元或28%。美聯物業周末10大屋苑錄10宗買賣按周升66.7%重回雙位數，若按15大屋苑計算，周末2天錄得約10宗買賣成交，按周升25%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於市場憧憬息口已見頂及年內將回落，加上新盤市場亦引發購買力釋放，故即使上周股市表現偏軟，但無礙物業市場的剛性需求。

泓景臺三房套蝕讓 損逾310萬

利嘉閣新近促成荔枝角「四小龍」之一的泓景臺2座低層G室的二手成交個案，單位實用面積約658方呎，屬3房1套間隔。業主原叫價1,010萬元，最終以952萬元成交，折合實用面積呎價約14,468元。據悉原業主於2019年以約1,262.5萬元購入，是次賬面蝕逾310萬元。利嘉閣過去的周末(5月25至26日)十大指標屋苑錄6宗二手成交，按周微跌1宗或14%，連續9周處於單位數水平徘徊。

準買家轉至二手市場尋筍盤

另外，淘大花園I座極高層，實用面積約378平方呎2房戶，以510萬元放售後約2個月後以470萬元易手，實用呎價約12,434元。香港置業東中九龍淘大花園分行營業經理胡國安表示，業主於2018年2月以約590萬元購入上述單位，是次轉手賬面虧損約120萬元。香港置業行政總裁馬泰陽表示，剛過去一周港股走勢偏軟，投資氣氛轉弱，二手準買家入市意慾稍微冷卻。不過，市場仍不乏用家在二手市場尋寶，加上新盤開價克制，購買力將持續釋放，預計本月整體住宅交投表現仍然不俗。港置十大屋苑周末錄2宗按周減少50%，並連續8周單位數徘徊。

港鐵鄧智輝：適時檢討招標條款

香港文匯報訊（記者 蔡競文）去年11月初，港鐵（0066）東涌東站1期項目錄得「零標書」流標，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨於傳媒午宴上表示，期望今年內重推東涌東站1期發展項目，目前仍在評估位置和單位數目，完成準備工作之後會重新招標。至於港鐵位於大嶼山的小蠔灣項目，他表示目前進行物業前期工程，仍然以2030年入伙為目標。

被問及對現時樓市的看法，鄧智輝表示自今年2月底樓市正式撤辣之後，市況積極回暖，自2月底撤辣後港鐵與合作的發展商已累計售出逾2,000個單位，對銷情感到滿意，而港鐵旗下待售及興建中的住宅單位涉及約1.4萬伙，當中包括黃竹坑上蓋項目、何文田上蓋項目等。此外，他續稱未來港鐵的招標步伐會視乎市場的消化能力，以及會適時檢討招標條款。自2月底撤辣以來，香港一手樓銷售約7,000伙，還未計二手市場的交投量，在兩個多月的短時間內售出如此多的單位，市場需要些時間消化也屬正常，他認為香港對住宅仍然有剛性需求，對未來樓市前景感樂觀。

黃竹坑站上蓋商場下月試業

港鐵旗下黃竹坑站上蓋商場「The Southside」5個樓層，將於下月21日全面試業，連接商場的港鐵站C出口同日也會開放，他期望該商場可於今年底正式開幕。他又稱，The Southside出租率逾90%，租金均以市價來決定，不會因為市況將租金壓到很低，該商場的租戶組合以服務區內市民為主，針對居民日常生活所需來選租戶，當中有食肆、大型超市和戲院等。

朗賢峯第IIA期連沽5伙涉1.28億

香港文匯報訊（記者 曾業俊）一手市場在剛過去的周末（5月25至26日）錄僅約52宗新盤成交，相對上個周末（5月18至19日）的245宗，按周銳減193宗或78.8%。由鷹君與港鐵合作的何文田站上蓋朗賢峯第IIA期連錄5伙招標成交，成交金額合共1.28億元；當中1座21樓D單位，4房雙套間隔，實用面積1,333方呎，以3,681.3萬元招標售出，呎價27,617元。朗賢峯自4月底推售至今累沽547伙，佔項目總伙數55%，成交金額近70億元。另外，中洲置業旗下已屆現樓的火炭星凱·堤岸昨日售出5座48樓G室，實用面積347方呎，一房間隔享馬場景，成交價701.9萬元，呎價20,228元。項目由今年3月初至今已沽出230伙，涉資逾25億元；樓盤開售至今累售1,159伙，佔全盤1,335伙逾86%。

大行透視

如何保持多元化投資以應對市場多變?

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君翀

回顧4月份標普500指數出現較大回吐，當時市場擔憂美國通脹和息口走向出現變數。然而5月初聯儲局主席鮑威爾安撫市場的言論令減息期望重燃，加上最新美國通脹符合預期，促使美股5月不但收復了4月的失地，並於上周再創新高。但筆者認為，今年商品價格高企，各區貿易保護主義風波不斷，聯儲局究竟何時能作出減息仍是未知數。

美國為抗通脹，維持高息已經有較長一段時間，隨之而來的效應是增長放緩，企業盈利受壓，就業及消費也將逐漸受到影響。即使是面對前所未見的長期高息環境，成熟市場股市目前卻已創出歷史新高，未來於環球經濟放慢的背景下，加上地緣政治風險愈趨複雜，下一步投資組合的部署更應重視多元化。

股債並重組合呈韌性

在眾多投資策略當中，既能提供穩定收益，又能捕捉股市升幅，將資金以固定比例配置於股市及債市的均衡投資一直受到投資者歡迎，當中又以60/40投資組合(即組合內60%資金配置於股市，另外40%資金則配置於平穩的投資級別債券市場)最具代表性。歷史上，此策略大部分時間均表現理想，於股市大跌時展現出不錯的抗跌力。惟疫情期間，歐美國家推出龐大經濟刺激方案，導致往後的通脹壓力高企，歐美央行不得不快速加息以壓抑通脹。此舉不但令債券一直作為穩定組合的角色受到挑戰，亦令股債之間的相關性大幅上升，拖累60/40投資組合於2022年錄得自2008年來最差的年度表現。

隨着環球通脹自高位回落，大部分60/40投資組合也自低位回升，2023年股債組合不但錄得顯著升幅，更追回了2022年的跌幅，顯示60/40投資組合作為長期投資策略的韌性及價值。展望將來，隨着高利率環境進一步令經濟降溫，通脹及利率很大機會隨時間而慢慢回歸長期平均水平，而各類資產間的價格波動性和相關性亦有望回復正常，長期的股債配置投資料能繼續發揮優勢。

可考慮加入另類投資

除股債並重之外，其實一個更加多元化的投資組合通常也會納入一些非傳統的另類投資標的，如商品、房地產信託基金、對沖基金、衍生產品，私募信貸和私募股權等，這些另類資產一般來說與傳統股債的相關性較低，於配置比例上則能夠因應市場變化及投資者的風險胃納而保持彈性，不再受固定比例約束。

最後，多元化的投資組合還可聚焦一些最能受惠於長期增長的投資主題如科技及健康醫療，或是加入更多的ESG元素，以配合投資者的目標及投資理念。**（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）**

投資理財

中概股該如何重塑自身價值

滬港通錦囊

海外資本市場並非「風景獨好」，例如沽空機制和嚴苛監管就讓不少中概股水土不服，其中一部分中概股回歸A股的預期也在不斷升溫，A股有望迎來新一輪的投資機會。整體來看，中概股在海外市場上容易遭到各種水土不服，最為明顯的是不容易被境外投資者所認可。

宋清輝
經濟學家

除非一些特定因素，中概股若是希望長期在海外市場發展，塑造其市場價值是非常必要的。一般來看，價值的塑造需要從兩方面進行，一方面是產業價值的重塑，另一方面則是品牌價值的重塑。對產業價值而言，就是要將企業在規劃、設計、生產、銷售、運營、研發、售後等各個環節過程中做到精益求精；品牌價值方面，就是讓企業的好形象廣為流傳，贏得投資者好感。

首先要從核心競爭力入手

重塑產業價值首先要從企業的核心競爭力入手，一方面要考慮該從哪些方面強化企業的市場競爭力、提升企業的生產效率、降低企業的成本、增加企業盈利收入；另一方面要考慮如何跟隨市場發展，設計新的產品、進行新的轉型、尋找新的發展思路。此外，還需加強組織管理、人事管理、企業文化等方面的建設。在企業硬實力增強的同時強化軟實力，推動企業全面增長，減少、降低各類短板產生的概率。

但是，說起來簡單做起來卻並非易事。重塑產業價值也需要投入大量的人力物力、花費大量時間，對於那些急於上市圈錢的企業而言，這可是一大難關。對於那些真心實意要長期在海外市場實現自身價值的企業而言，如果企業一直得不到投資者的關注，那就必須考慮重塑產業價值。

名揚海外 需當地產業配合

就品牌價值而言，企業要做到的品牌影響力不僅僅是要在中國家喻戶曉，而是要做到名揚海外。譬如儘管我們不知道英偉達、微軟、蘋果等美股上市公司的真實詳細資料，但我們都知道投資這些企業是沒錯的，因為這些企業的品牌形象已經實現了全球化。

雖然很多海外上市的企業有着良好的發展前景，但大多數企業的知名度都在中國內地，國外投資者對這些上市公司的情況並不十分知曉。即使是在國內如雷貫耳的阿里巴巴、騰訊等企業，在美國也並未得到投資者的高度認可，其股價亦不時會遭遇「黑色星期五」。還有些境外上市的企業在國內都沒有什麼知名度，國外投資者連這種企業的一些除基本信息、財報外的內容外一無所知，甚至在網絡上都難覓公司的相關新聞，對於這種企業而言投資者自然會避而遠之。

總而言之，在海外上市的中概股塑造全球品牌價值需要實現產業擴展，也需要和產業價值相輔相成。好的產品加上好的宣傳方式，才能為企業營造一個好的市場氛圍，才能令中概股的價值逐漸回歸應有的局面，才能令中概股在海外市場中處於受投資者所青睞的環境當中，從而令中概股實現其應有的投資價值。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出

上周金價自高回挫 美國降息預期減弱

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周大致走高，受惠於強勁的美國經濟數據和美聯儲會議紀錄偏鷹派基調。美聯儲上周公布的4月30日至5月1日政策會議紀錄顯示，決策者們仍然相信未來幾個月物價壓力至少會緩慢緩解，但討論了當前利率是否具有充分的限制性，多位決策者表示，如果通脹激增，他們願意再次提高借貸成本。

關注多國通脹相關數據

美聯儲官員也繼續發出謹慎的聲音。美聯儲理事沃勒周二表示，他需要再看到幾個月的良好通脹數據，才能放心支持降息。克利夫蘭聯邦儲備銀行總裁梅斯特對這一時間表表示贊同。此外，周四公布的數據顯示，美國5月企業活動加速至逾兩年來最高水平，但製造商報告一系列投入品價格急升，暗示未來幾個月商品通脹可能回升。本周將會關注澳洲4月消費者物價指數(CPI)、中國5月官方採購經理人指數(PMI)、歐元區5月消費者物價調和指數(HICP)，重中之重為美國4月個人消費支出(PCE)物價指數。

倫敦黃金上周五稍微喘穩，此前自高位連日回挫愈120美元，整周下跌3%，創五個半月以來最大周線跌幅，因美聯儲降息希望減弱。金價周一觸及2,449.89美元的紀錄高位，但此後下跌超過100美元。技術圖表所見，RSI及隨機指數處於超賣區域，而金價亦暫且守住2,300關口以及本月初的回調底部2,277美元上方，故預料金價短線有回穩跡象。當前阻力將會矚目25天平均線2,344及2,375美元，較大阻力料為2,385及2,430。至於支持先會回看2,325及50天平均線2,309美元，下一級看至2,300關口以至5月3日低位2,277美元。

銀價30美元心理關口或受挑戰

倫敦白銀在上周五正在逼近30美元關口，周一曾觸及逾11年最高32.50美元。技術圖表所見，留意上周初兩次的較明顯回跌也在31水平附近獲見支撐，至今已為失守，若再而失守30美元的心理關口，則需慎防或會引發白銀較大幅度的調整，延伸跌幅可參考29.50及29美元，關鍵預料在25天平均線28.42美元。反之，若30關口尚可守住，而圖表亦見RSI及隨機指數已陷於嚴重超賣區域，則可望銀價可暫為喘穩。當前阻力預料為30.65及31美元，下一級看至31.30及31.80美元。

本周數據公布時間及預測(5月27–31日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
27			無重要數據公布		
28	澳洲	9:30AM	四月份零售額#	–	+0.8%
	日本	7:50AM	四月份企業勞務生產物價指數#	–	+2.3%
	德國	4:00PM	四月份批發物價指數#	–	–3.0%
	美國	11:00PM	五月份消費信心指標	96.0	97.0
29	澳洲	9:30AM	四月份消費物價指數#	–	+3.5%
	德國	4:00PM	五月份消費物價指數#	–	+2.2%
30	歐盟	6:00PM	四月份歐元區失業率	–	6.5%
	美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.9萬	21.5萬
		9:30PM	第一季國內生產總值(修訂)	+1.3%	+1.6%
31	歐盟	6:00PM	五月份歐元區協調化消費物價指數#	–	+2.4%
	德國	4:00PM	四月份入口物價指數#	–	–3.6%
	美國	9:30PM	四月份個人收入	+0.3%	+0.5%
		9:30PM	四月份個人開支	+0.3%	+0.8%
		10:45PM	五月份芝加哥採購經理指數	41.0	37.9

上周數據公布結果(5月20–24日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次	
20			無重要數據公布			
21	歐盟	6:00PM	三月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	241億	236億	
	德國	4:00PM	四月份生產物價指數#	–3.3%	–2.9%	
22	日本	7:50AM	四月份貿易盈餘(日圓)	4625.1億	3664.7億	
	英國	4:00PM	四月份消費物價指數#	+3.0%	+3.8%	
		4:00PM	四月份生產物價指數#(輸出)	+1.1%	+0.7%	R
		4:00PM	四月份公共財政赤字(英鎊)	78.44億	135.28億	R
	美國	11:00PM	四月份二手房屋銷售(單位)	414萬	422萬	R
23	美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.5萬	22.3萬	R
		11:00PM	四月份新屋銷售(單位)	63.4萬	66.5萬	R
24	英國	4:00PM	四月份零售額#	–2.7%	+0.4%	R
	美國	9:30PM	四月份耐用品訂單	+0.7%	+0.8%	R
		11:00PM	五月份密茲根大學消費情緒指數	69.1	67.4	

註：R代表修訂數據 # 代表增長年率