

二手漸回暖 春節前或迎小陽春

美加息放緩人行降準 利好樓市尋到支持位

香港文匯報訊(記者周曉菁)二手市場或迎來農曆新年前的小陽春，數據顯示上周末(5日和6日)，四大代理十大藍籌屋苑分別錄得3宗至8宗成交個案，同比有1宗至7宗不等的增幅。中原過去兩日十大屋苑成交按周微升1宗，錄得5宗。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國加息步伐放緩，人行降準，市場對樓市利好消息增加。在一手物業銷情理想帶動下，二手市場睇樓氣氛轉好，加上二手業主願意讓步，有買家趕在農曆新年小陽春前入市，成交以中小型物業為主。樓價跌勢開始穩定，並找到支持位，相信農曆新年前有機會迎來小陽春。



天鑽售樓處吸引大批市民參觀，截至昨日收逾3,400票。

利嘉閣則按周大增7宗交投至8宗，創自七月初以來27個周末最多，其總裁廖偉強認為，新盤銷情理想，反映不少資金正在「吼位」等待入市時機，而中美官員即將會面，市場憧憬會為貿易戰帶來好消息，買家入市意慾回升。他預測，現時樓價再大幅下行的機會不大，料短期走勢將會較為平穩，而買家的情緒亦開始轉趨樂觀。

美聯：幾面受敵 轉勢尚需時

美聯十大屋苑成交連升兩周，按周增兩宗，但仍有6個屋苑錄得零成交。美聯行政總裁布少明表示，雖然近期傳出部分利好消息，包括聯儲局「放鴿」，可能放慢加息步伐，而中美副部級經貿磋商將於週內舉行，市場憧憬可落實紓緩貿易戰措施，惟樓市已步入全新的調整循環，「美聯樓價指數」最新報161.02點，連跌13星期，較高位8月錄得的176.54點累跌約8.79%，全年的升幅已收窄至僅約2.54%，幾近抹平全年的升幅。

布少明認為，大埔大型新盤續以進取價搶客，令資金持續流向一手，二手市場幾面受敵，氣氛已由濃轉淡，想在短期扭轉形勢絕非輕易，相信要待購買力及盤源進一步累積，二手成交才有望拾級而上。

港置：新盤吸客 二手續受壓

香港置業行政總裁李志成亦持審慎態度，指隨着節日外遊效應消退，加上市場憧憬美聯儲加息步伐放緩，準買家及業主重返市場，帶動睇樓活動回復活躍。不過最近有新界大型新盤以低市價推售，相信將會吸納部分市場購買力，令二手受壓，預計短期內二手交投仍會處於低位徘徊。港置上周末合共錄得3宗成交，按周上升2宗。港置首席聯席董事陳俊偉指，近日接連有大型新盤以吸引價錢推售，有利買家向業主進取還價，將軍澳中心睇樓量增加約半成，個別業主願意為擴闊議價空間至約5%，預期準買家會稍為加快入市步伐，區內二手交投成交量將會輕微上升。

天鑽收逾3400票 超額10倍

另外，新盤方面，市場消息指，由中國海外發展的大埔「天鑽」至昨日，收到逾3,400票，較首批推售324伙超額約10倍。至於一手銷情方面，九建油塘海傲灣週末兩日共售出6伙，均呎價約2萬元。

上周末十大屋苑成交

	上周末	變化(宗)
利嘉閣	8	+7
美聯	6	+2
中原	5	+1
港置	3	+2

數據來源：四大代理



屯門寶怡花園近日錄市價成交。

資料圖片

慧安園車位蝕11萬 年貶值9%

香港文匯報訊 樓市進入調整期，非住宅物業造價的下調幅度甚至更高。世紀21物業魏仕良表示，該行近日錄得將軍澳慧安園2樓雙號車位成交，原業主以159萬元放盤，大幅減價50萬元，減幅逾31%，以109萬元沽出，成交價較市價低30%。是次成交對比2018年9月份一個同層雙號車位以162萬元易手，造價亦低約33%。

據了解，原業主於2017年9月以120萬元購入車位作投資，每月可收取2,900元租金，持貨至今以交吉形式出售，賬面蝕11萬元離場，1年多價值下跌9%。

二手住宅方面，部分業主叫價態度回軟，因應市況減價。祥益地產黃文樂表示，屯門寶怡花園錄區內換樓客成交個案，成交單位為3座高層C室，實用面積415呎。原業主增加議幅，減價12萬元，獲區內換樓客以458萬元

購入自住，以實用面積計算平均呎價為11,036元，屬市場價成交。原業主於2012年以約218萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約高達240萬元，單位升值逾倍易手。

世紀21富地產劉倩彤表示，該行新近促成牛池灣怡富花園成交，單位為中層B室，實用面積398方呎，2房1廳間隔。單位原開價600萬元，放盤1個月，減價55萬元，減幅逾9%，獲買家以545萬元承接，實用面積呎價13,693元。

原業主於1994年以303萬元購入單位，持貨至今沽售，賬面獲利242萬元離場，單位24年升值80%。

原業主於2015年12月，以460萬元購入上述物業。物業剛鬆綁SSD，現成功轉售賬面獲利140萬元，物業升值約30%。

利嘉閣地產皇牌屋苑海逸分行(B組)潘立信表示，該行最新促成紅磡海逸豪園9座中低層H室的二手成交個案，單位實用面積約900方呎，三房套兩廳連士多房。單位原開價1,980萬元放售，多番議價後最後以1,600萬元沽出，減價達380萬元或約19%，折合實用面積呎價約17,778元。

原業主於2005年3月份，以約629萬元購入上述單位，持貨多年，現轉手賬面獲利約971萬元，物業升值約1.5倍。

原業主於2012年3月份，以約629萬元購入上述單位，持貨多年，現轉手賬面獲利約971萬元，物業升值約1.5倍。

原業主於2005年3月份，以約629萬元購入上述單位，持貨多年，現轉手賬面獲利約971萬元，物業升值約1.5倍。

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

顯著增加，主因為於該年度公司所收購之P2P融資平台公司之貢獻。據了解，公司於2017年12月31日止的年度業績轉虧為盈，綜合淨利潤將錄得

大灣區居民冀增跨境投資

香港文匯報訊 香港投資基金公會昨公佈的一項調查顯示，較多廣東省的受訪者在未來12個月對投資港股有興趣，有49%將港股列為首三項之一。此外，廣東省投資者亦有意把握其他境外投資機會：27%的受訪者選擇買香港的保險，另有27%的受訪者表示有興趣投資於成熟市場的基金。

逾半粵投資者欲投資港股通

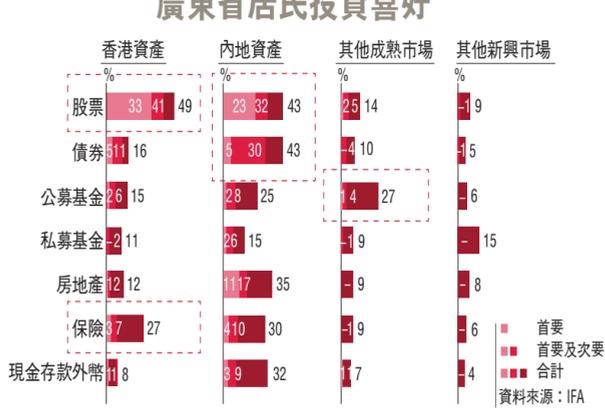
調查指出，就香港股票、香港債券、內地股票和內地債券這四項，廣東省投資者較香港投資者更想均衡作配置：32%配置內地股票；其次是內地債券(22%)；另外，配20%到港股，16%到港債。廣東省受訪者對退休投資的配置相若，但對債券的配置會較高(作一般投資用途的為22%；退休投資的為26%)，配股票的則稍低(30%對比一般投資的32%)。

此外，與香港投資者相比，廣東省投資者更多使用各項跨境投資渠道：44%的廣東投資者表示曾經透過港股通作投資。未來不少更打算使用這些投資渠道：對這些渠道有認識的廣東省受訪者中，54%表示有意在未來12個月使用港股通；26%希望透過基金互認計劃購買基金。

相比之下，在首五類想投資的類別中，87%的香港受訪者將港股放於前三位，42%則將香港房地產放於前三位，87%將港股放在前三位。至於香港以外的市場，21%香港受訪者選擇投資內地股票，18%選擇投成熟市場的基金，另18%選成熟市場股票。

香港受訪者的目前資產配置(不包括房地產)也以香港為主；平均只有19%的資產放在香港以外的地區，當中8%在內地。從長線的角度，他們理想的比例是把境外的資產配置提高至30%：以內地市場(11%)和北美市場(10%)為主。對於兩地已開通的不同跨境投資渠道，例如滬/深港股通、基金互認等，香港投資者的參與程度較

廣東省居民投資喜好



廣東省投資者為低。只有少於20%的香港投資者曾經有參與這些渠道。但有潛在興趣：知道有這些渠道的香港受訪投資者中，25%表示有興趣使用滬股通，25%有興趣用深股通，另外約20%對基金互認計劃感興趣。

今年首季投資展望

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君卿



踏入新的一年，展望第一季度投資市場表現，環球股市方面，筆者預計市場避險情緒將持續到2019年，而首要擔憂的焦點仍然是中美之間的貿易摩擦。此外，美聯儲的政策立場以及英國脫歐談判將繼續成為影響市場的其他主要風險因素。美國股市在2018年第四季曾大幅波動，原因是即使企業盈利增長前景持謹慎態度，然而同時擔憂中美貿易摩擦的影響，投資者亦認為美聯儲不會願意放緩緊縮政策。

美緊縮持續 風險資產續受壓

筆者認為不能指望美聯儲拯救股市，但可以預料的是，美聯儲現在再推出支持資產價格的寬計計劃可能性極低，緊縮政策料將持續進行。也就是說，環球風險資產價格在

緊縮和無風險利率上升的情況下料將繼續面臨下行壓力，意味着風險資產估值於貨幣政策正常化的過程中應漸漸回歸其長期平均值。

亞洲方面，市場對2018年亞洲資產的投資情緒轉差的主因，是貿易保護主義不斷升溫。筆者認為保護主義會在世界各地繼續發展，而投資者對股票的研究分析需有透徹的理解。話雖如此，筆者也看到亞洲股市當前的低估值已反映了許多國際貿易情況緊張和全球增長放緩所帶來的風險。目前許多估值吸引和派發股息能力強的亞洲企業都值得留意。

雙重利好 A股首季表現看俏

內地A股市場是2018年表現較差的股票市場之一。金融機構和產業的持續去槓桿化政策令經濟及盈利增長皆有所放緩。筆者認

為，控制信貸擴張會帶來短期的痛苦，但這是防止系統性信貸泡沫和經濟軟着陸的必要行動。美國的貿易摩擦令內地的政策方向和選擇在2019年變得更加複雜。

市場預期內地將採取「寬鬆的財政政策」和「靈活的貨幣政策」來應對及平衡全球貿易不確定性及以期達成的經濟轉型。另一方面，從A股市場的技術角度來看，如果中美能夠在第一季達成貿易協議，或導致壓抑之後的大幅反彈令A股市場較輕易成為本季度表現最佳的股市之一。

新興債市抗風險 低質債慎投

在固定收益市場方面，對美國收益率曲線倒掛的擔憂將影響2019年的債券市場投資策略，投資者對經濟和通脹前景的信心不足，美國國債供應量上升和其他國家拋售美債的行動令筆者對美國固定收益市場的不確定性上升。

通過增加新興市場債券來維持多元化的全球佈局，是本季度平衡風險和收益較宜

採取的債券投資策略。而高收益債券方面，由於環球已經進入了經濟上升週期的晚期，這一類高風險資產價格仍將面臨壓力。筆者對低質素的企業債券仍持謹慎態度。

加息周期將結束 美元難大升

外匯市場方面，預計美元指數將在未來進一步鞏固，此前其上漲勢頭於過去幾個月已經失去動力。筆者認為美聯儲的加息周期大約已進入最後階段，美元兌其他貨幣難以從當前水平再大幅攀升。

英國脫歐將造成一些短期不確定因素導致美匯指數波動，但總體而言我們認為美元將因雙赤字惡化和美國經濟增長放緩而有所下滑。新興市場貨幣在2018年大幅下挫，相信一些主要的拉丁美洲經濟體和拉美貨幣應該能夠在國內改革及優化經濟政策和國際貨幣基金組織的支持下穩定下來。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)



美聯儲再推出支持資產價格的寬計計劃可能性極低，緊縮政策料將持續。資料圖片