

# 淺水灣豪宅全幢招標 估值32億



香港文匯報訊 科達集團委託戴德梁行獨家公開招標出售淺水灣道121號項目。物業地盤面積約12,131方呎，業主於30年前購入建成作收租之用，現時為一幢28層高之分層全海景大廈，1994年入伙，單位面積約800呎至1,000呎。業主曾考慮將物業重新發展為僅11個3,000餘呎之超級豪華單位，可

建樓面36,000餘呎。按此推算，市場估計樓面呎價將可達每呎89,000元至97,300元，全幢即約32億至35億元。截標時間為3月28日中午。

### 區內物業出租為主

香港南區淺水灣為傳統豪宅地段，該區海灣物業以花園別墅為主，高層大廈依山而建，優美如精緻的海灣畫作。區內永遠享有美景的海灣物業，令人趨之若鶩。昔日其地標淺水灣酒店不僅是商賈政要、名流士紳經常進出的高尚場所，也是無數小說的場景和電影拍攝的場地，令人神往。惟酒店於1980年代末拆卸，並重建為服務式住宅、商場及高級餐廳，其風采只能在記憶中回味。

據了解，整個海灣當中只有約10個項目有提供高層大廈式單位，如麗景園、淺水灣花園、保華大廈、Grosvenor Plaza可分層出售，其餘包括影灣園、喜蓮、Fairmount Terrace、The Lily及本物業均作出租用途，可供整幢出售的物業絕對難得一見。

## 中原：2月樓市整體成交料5200宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，截至2月14日，2019年2月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1,901宗，總值152.5億元。預測全月登記錄5,200宗及430億元，較1月份的5,589宗及719.8億元下跌7.0%及40.3%。金額大幅下

跌，主要是1月份領展有12個大額登記，共合120.1億元。若扣除後，金額按月下跌28.4%。2月份適逢新春長假，工作日數減少，整體登記數字略為下跌，但仍然企穩5,000宗以上。

### 一手成交料按月跌30.8%

一手私人住宅方面，2月份暫錄得819宗，總值76.1億元。預測整月登記為1,500宗及140億元，暫錄1月的2,167宗及282.9億元下跌30.8%及50.5%。一手登記略為回落，但1月期間市場陸續有新盤推售，以致交投連續兩個月高企1,500宗以上。2月新春長假，發展商減慢推盤步

伐，相信3月的一手登記數字將會回落。

2019年2月份暫時最高登記宗數的新盤是大埔天鑽，暫錄441宗總值32.1億元。第二為屯門The Carmel，暫錄84宗總值5.9億元。第三為土瓜灣Downtown 38，暫錄62宗總值3.7億元。

# 「暖風」吹旺一手樓市

香港文匯報訊(記者周曉菁)農曆年後節日效應漸消退，二手市場恢復動力。市場出現多個利好因素，買家入市意欲增強，帶動周六及周日十大屋苑成交攀至新高。

周六(16日和17日)四大代理於十大藍籌屋苑分別錄得7宗至12宗不等個案，交投較前一周六日相比紛紛按倍激增，利嘉閣更創下連續38周以來新高。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預料，二手交投氣氛逐步回升至新年前水平，整體市道很快回復至一月暢旺水平。

### 中原成交12宗勁增200%

中原周末兩日錄得12宗十大屋苑成交，較前個周末成交急增200%，為近3星期最多，其中僅3個屋苑錄得零成交。

陳永傑認為，市場上充斥利好消息，美國加息步伐放緩，中美貿易談判有望達成積極協議，買家入市心態正面，加上新年後節日氣氛陸續消散，買家和業主陸續返港，開始於周六日積極睇樓尋覓筭盤，二手交投氣氛逐步回升至新年前水平，料整體市道很快回復至一月份暢旺水平。

市場新盤亦帶動樓市氛圍轉好。美聯住宅部行政總裁有少明表示，新春過後多個發展商蠢蠢欲動，積極部署推售新盤，當中有精品式區盤以「市區開心上車價」登場，旋即吸引不少準買家捧場，預期隨著多個一手新盤陸續入市，入市氣氛將進一步推升，一、二手成交承接增加，陽春旺市勢延續。美聯上周末錄得約12宗成交，創近8個月的周六日新高。

見市場回暖，部分業主收窄議價空間。港置分行首席分區董事溫智力透露，近日市場氣氛漸回暖，業主議價空間已收窄至目前約3%，業主反饋情況亦有所增加，而準買家普遍認為樓市已企穩回升中，故對於貼市價的優質筭盤仍會積極洽詢，但出價未算進取，追幅不大。港置周末兩日錄得7宗成交，同比急增約1.3倍，創去年7月後的30周新高。

此外，利嘉閣周末日錄得12宗十大屋苑個案，按周大增1.4倍，為去年6月下旬35周以來首度重上雙位數字，並創下38周新高。

### 十大屋苑周六日成交

	成交量(宗)	按周變化
中原地產	12	+8宗
利嘉閣	12	+7宗
美聯物業	12	+8宗
香港置業	7	+4宗

數據來源：四大代理

## A股開門紅有望持續



### 投資攻略

A股春節後迎來開門紅。年首3個交易日A股主要指數均連續上漲，上證綜指、創業板指累積漲幅已達3.9%、6.3%、6.8%。縱觀全球，相對於春節假期期間比較平穩的全球股票市場而言，A股的表現也十分亮眼。例如，春節以來，道瓊斯指數、富時100、日經指數、法國CAC40指數漲幅分別為1.4%、1.6%、1.7%和0.7%，而在其他市場緩慢上漲的背景下，A股節後三天補漲幅度超過春節假期其他市場全部漲幅。

### 京東數字科技首席經濟學家 沈建光

春節後A股亮眼表現其實在歷史上有跡可循，但今年表現尤為強勁。統計顯示，A股春節後的確存在開門紅效應，2000年以來首3個交易日上證綜指、深證成指平均有1.2%、1.1%的漲幅，且正回報率超過六成；創業板指更是自成立以來節後三天無一不漲，過去20年平均有2.8%的漲幅。縱觀歷史，今年節後A股不僅迎來三連陽，且遠超歷史同期表現，是過去十年的最高漲幅，過去20年的次高漲幅，顯示本次春節開門紅效應十分強勁。

好抬升的概率較大，資金偏好中小創，創業板漲幅通常超過主板。本次春節後市場表現亦符合此規律，從領漲板塊中可見一斑。除休閒服務等受春節季節性因素影響較大的板塊，節後漲幅居前的均為電子、通訊、計算機等市值小、估值高、波動大的板塊，以銀行為代表的低風險防禦型板塊則不受青睞。

### 「春季效應」上漲概率逾6成

展望中期，考慮到春節後一般流動性充裕、資金陸續建倉、市場期待两会前後政策密集推出等因素，歷史規

律顯示，「春季效應」一定程度上是存在的。過去二十年，春節後3個月漲幅大概率為正，指數上漲概率超過六成，且平均漲幅可觀，上證綜指、深證成指漲幅分別達5.8%、7.4%，創業板指漲跌次數則平分秋色。從海外市場來看，全球股市自12月的低點已經有可觀漲幅，納斯達克自低點反彈幅度達20%。筆者判斷中美貿易談判在3月1日的最後期限來臨之前仍有達成協議可能，在特朗普尋求連任、貿易戰對美國負面影響明朗化和中國經濟下行壓力大的背景之下，中美兩國均有動力達成協議。此外，由於美國經濟復甦速度放緩，美聯儲官員偏鴿派宣言密集，筆者認為美聯儲很可能在年內不會加息。在貿易爭端和緩及美聯儲退出加息的雙重利好下全球股市的樂觀情緒仍可持續。

當然，相對美國股票市場，A股經過首3個交易日連漲後累計漲幅已經不再落後，後續漲幅需要政策利好支持。如2月13日，銀保監會發言人稱鼓勵險資增持A股公司股票，便為A股市場收漲三連陽提供支撐。未來如能有資本市場改革深化、長線資金入

市等新的政策利好出台，預期A股的補漲效應有望延續。

### 全球股市存在「逢九必漲」

此外，根據統計，不難發現，全球股票市場歷史上客觀存在「逢九必漲」的現象。在1949-2009年間，除了極個別的年份及指數，全球股市在尾數為九的年份均能取得正收益，且收益幅度較為可觀。

平均來說，美國股市「逢九」的正收益在20%左右，而A股「逢九」更是表現不俗，受到99年和09年金融危機後大幅反彈影響，上證綜指及深證成指「逢九」有40%上下的年回報。2019年的A股市場或許也是比較樂觀的一年。

綜上，筆者認為，首3個交易日的漲幅較大，春節開門紅效應強勁，後續漲幅要依靠新釋放的政策利好。中期來看，由於美聯儲退出加息、中美貿易可能達成協議、中國宏觀政策更加積極以及股票市場客觀存在逢九必漲的規律，2019年資本市場的信心有望修復，A股市場整體表現或將是相對樂觀的一年。

## 美元回軟支撐金價探高

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

上週初美元兌多數貨幣上漲，持守在近六周高點，因美國和中國貿易緊張關係和全球經濟成長出現新的疑慮，帶動避險資產買需。美元因為本身的避險魅力而受到拉抬，投資者擔心全球經濟急劇放緩，湧向美元避險；美元因此創下連漲八個交易日的兩年來最長升勢。

然而，周四美國公佈的經濟數據令美元走勢再陷動盪，美國核心通脹率持續上升，但美國12月零售銷售數據令市場大感意外，降幅創下九年多最大，表明2018年末經濟大幅放緩，從而支持對美聯儲停止加息的預期，打壓美元回軟。

舊金山聯儲總裁戴利暗示，美國聯邦儲備理事會(FED)在2019年可能按兵不動，還有美國總統特朗普周五宣佈美墨邊境進入緊急狀態，這都給美元添加了進一步沽壓；相應之下，金

價至周五跳升到兩周高位1,321.88美元。金價上週維持走穩，因美元受令人失望的美國經濟數據影響而走軟。

投資者正在找尋目前中美經貿談判取得進展的跡象。不過繼美國和中國公佈的暗淡經濟數據後，人們對全球經濟放緩的疑慮給金價帶來支撐。

### 或考驗上月高位1326美元

技術走勢而言，金價仍見守穩着1,300美元的心理關口，同時亦持於25天平均線上方，倘若仍可繼續守穩，或見金價即將醞釀較大的反彈力度，當前向上將考驗1月底高位1,326.30美元，若可進一步突破此區，則更為鞏固金價展開新一輪反撲的傾向。延伸目標料為1,334美元及1,345美元，較大阻力看至1,350及100個月平均線1,354美元。至於向下則會回看1,315及1,300美元關口，較大支撐看至上升趨向線1,281美元。

### 本周數據公佈時間及預測(2月18日-22日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
18			無重要數據公佈		
19	英國	5:30 PM	二月份失業率	-	4.0%
20	日本	7:50 AM	一月份貿易數字(日圓)	-	552.9 億
			(赤字)		
	德國	3:00 PM	一月份生產物價指數#	-	+2.7%
21	澳洲	9:30 AM	一月份失業率	-	5.0%
	德國	3:00 PM	二月份消費物價指數#	-	+1.4%
	英國	5:30 PM	一月份公共財務赤字(英鎊)	-	30 億
	美國	9:30 PM	十二月耐用用品訂單	+1.3%	+0.8%
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	22.5 萬	23.9 萬
			一月份二手房屋銷售(單位)	505 萬	499 萬
			一月份領先指標	+0.1%	-0.1%
22	歐盟		一月份歐元區協調化消費物價指數#		

### 輪證動向

中銀國際股票衍生品產品董事 朱紅

# 看好匯豐留意購輪17902

中美新一輪的貿易談判上週在北京釣魚台國賓館舉行，會談前夕，傳出美國總統特朗普考慮，把加徵關稅的談判限期，由3月1日延長60日，讓雙方有足夠時間達成協議。另外，國家統計局公佈1月全國工業生產者出廠價格(PPI) 續回落，同比僅上漲0.1%，增幅為28個月以來新低。恒指上周五開市低開190點後，跌幅擴大，失守28,000點的關口，曾低見27,845點，收市報27,900點，成交金額1,023億元。

從最新的恒指牛熊證分佈區來看，恒指熊證重貨區集中在28,500-28,800點，共約2,800張期指合約；而恒指牛證重貨區集中在26,900-27,200點，有約1,168張期指合約。如看好恒指，可以留意恒指牛證(66360)，收回價27,300點，今年12月到期，實際槓桿29倍。如看淡恒指，可以留意今天新上市的恒指熊證(58476)，收回價28,600點，今年5月到期。另外，投資者亦可留意今天新上市的恒指認購證(26808)，行使價29,000點，8月到期。如看淡港股表現，可留意恒指認沽證(23713)，行使價26,900點，4月到期，實際槓桿14倍。

匯豐(0005)將於本周二(19日)公佈公司去年全年業績，在業績公佈前夕，匯豐個別部門中低層員工，最多可獲3個月花紅。另外，有大行認為減息前夕或影響銀行淨息差，而下調匯豐目標價至79元。匯豐股價上週升至兩個月高位67.4元後，回落至10天線66.3元附近。如看好匯豐，可以留意匯豐認購證(17902)，行使價70.05元，今年6月到期，實際槓桿15倍。

### 騰訊反彈 吼購輪18439

騰訊(0700)股價連跌三日，更失守20天線341元。騰訊將於3月21日公佈業績，如看好騰訊，可留意騰訊認購證(18439)，行使價360.2元，6月到期，實際槓桿8倍。如看淡騰訊，可以留意騰訊認沽證(23710)，行使價316.68元，6月到期，實際槓桿8倍。

港交所(0388)將於下周三(27日)公佈公司去年全年業績，最近市場有指外資正考慮將資產轉至新興市場，當中包括早前被減持的中國市場，相信有助帶動港交所未來盈利。港交所股價上週升至8個月新高的260.4元後，股價回落至250元附近。如看好港交所，可以留意港交所認購證(23154)，行使價255.2元，今年11月到期，實際槓桿6倍。如看淡港交所，可以留意港交所認沽證(18871)，行使價206.87元，今年12月到期，實際槓桿6倍。

本資料由香港證券及期貨事務監察委員會持牌人中銀國際亞洲有限公司(「本公司」)發出，其內容僅供參考，惟不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負上責任。本資料並不構成對任何投資買賣的要約，招攬或邀請，建議或推薦。