新盤「吸客」樓價回升盤源減

買家觀望卻步 二手交投放緩

香港文匯報訊 樓市重新升溫，惟二手市場不敵新盤「吸客」，令二手交投進一步下跌。3月份最後一個周六日 (3月30日至31日)，四大代理公佈的十大屋苑成交數字均表現平平。其中美聯物業和利嘉閣均錄得雙位數跌幅，香港置業按周持平。中原地產公佈的數據雖然有所上升，但亦承認買家需時接受樓價急速上升，二手成交步伐開始放慢。

十大屋苑成交

代理商	成交量	按周變幅
中原地產	13 宗	+8.3%
利嘉閣	8宗	–33%
美聯物業	13宗	–13.3%
香港置業	9宗	持平

■中原地產十大屋苑周末共錄得13宗成交，較此前一個周末12宗成交上升1宗或8.3%，但映灣園及沙田第一城則錄得零成交。 資料圖片

據美聯物業分行統計，3月份最後一個周六日10大藍籌屋苑錄得約13宗買賣成交，較此前一個周末錄得的15宗，減少2宗或回落13.3%，但仍連續7個周六日錄得雙位數。根據統計，10大藍籌屋苑於3月份全月已錄得多達約317宗買賣成交，不但較2月份錄得約176宗大幅上升約80%，更創自2018年1月錄得的322宗以來，近14個月新高，反映二手市況已逐漸走出貿易戰的谷底，市場對物業的需求殷切。

美聯上月317成交 年來首見

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，剛過去的周六日未有全新盤推售，市場焦點重回二手，部分新盤向隅客回流二手尋找上車機會，睇樓活動活躍。惟經過一輪急速消化，市場上的優質盤源及減價盤減少，業主開價亦普遍回升，令買家卻步，或觀望未來如潮推出的新盤開價，致令二手周六日成交回落。

但他同時指出，本地置業剛需仍然強勁，經歷貿易戰的短暫動盪後，樓市極速反彈，新盤熱賣帶動上月二手屋苑交投保持暢旺，10大屋苑全月更錄得約317宗成交，自去年1月份以來首度重逾300宗水平，可見市道暢旺。除非外圍市況突變，否則樓市旺勢大有機會延續至4月及5月。

利嘉閣：二手缺盤致交投跌

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，買家入市意慾強，積極在新盤及二手市場尋覓入市機會，惟二手盤源不敵新盤「吸客」，令二手交投進一步下跌。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周六日十大指標屋苑累錄8宗二手買賣個案，較此前一個周末的12宗，按周回落33%，相隔六周後重回個位數水平。

廖偉強指出，樓市氣氛持續熾熱，過去兩周各大發展商陸續推出一手新盤，搶佔市場焦點，分散部分買家注意力，同時又推出各項置業優惠，提升新盤吸引力；相反，二手市場經一輪旺市消化後出現缺盤情況，市場上的二手放盤叫價均向上調整，部分業主更封盤惜售。在兩者取捨之下，買家偏向於新盤中入市，令二手交投下跌。

香港置業行政總裁李志成表示，美國不加息，意味香港低息環境持續，買家入市信心增加，市場氣氛更見活躍。近日一手銷情旺熱，新盤及貨尾盤均受追捧，不少新盤正緊密部署，預計於本月推售，料將凍結大批購買力。根據香港置業旗下分行截至昨日下午3時統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周六日合共錄得9宗成交，與上周六日持平。

中原十大屋苑兩「捧蛋」

中原地產則披露，十大屋苑周末共錄得13宗成交，較此前一個周末12宗成交上升1宗或8.3%，零成交屋苑錄得2個，包括沙田第一城及映灣園。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，3月一手銷情暢旺，多個全新盤及貨尾單位推出市場，全月有機會錄得超過2,800宗一手成交。二手市場方面，市場上盤源短缺，交吉盤極度渴求，加上平價盤源早已被消化， 買家唯有不斷追價入市 ，令成交價再創近期新高。買家亦需時接受樓價急速上升，二手成交步伐開始放慢。

辦事處開幕 物業管理業監管局（監管局）昨日舉行行政辦事處開幕典禮。監管局主席謝偉銓表示，行政辦事處的正式啓用，是監管局的新里程碑；監管局將繼續與業界及各持份者保持溝通，致力提升物業管理公司和從業員的質素，並推動牌照制度，讓市民獲得更優質的物業管理服務。

上月樓市成交創7個月新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，截至3月27日，2019年3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5,541宗，總值450.5億元。預測全月登記錄6,300宗及520億元，較2月份4,999宗及416.7億元上升26.0%及24.8%。新春過後，二手交投率先反彈，成交量明顯急升，刺激宗數創2018年8月6,688宗後7個月新高，顯示樓市順利進入季節性旺市。3月份發展商積極推售新盤， 相信4月份整體登記數字有望升穿7,000宗水平。

雲匯1期上月成交稱冠

一手私人住宅方面，3月份暫錄得1,204宗，總值127.3億元。預測整月登記為1,350宗及140億元，將較2月的1,644宗及175.1億元下跌17.9%及20.0%。2月新春長假，發展商減慢推盤步伐，以致3月份數字輕微回落，但仍然企穩1,000水平以上。3月份多個新盤陸續推售，料4月份一手登記數字將明顯回升。

2019年3月份暫時最高登記宗數的新盤是大埔雲匯1期，暫錄129宗總值13.4億元。第二為元朗蝶翠峰5期尚悅．嶺，暫錄119宗總值5.5億元。第三為將軍澳日出康城6期LP6，暫錄113宗總值10.6億元。

二手交投嘉湖山莊領跑

二手私人住宅方面，3月份暫錄3,059宗共254.8億元。預測整月登記約3,500宗及290億元，將較2月的2,278宗及177.2億元上升53.6%及63.7%。新春後二手交投明顯升溫，並且相隔7個月後再次升穿3,000宗及250億元水平，宗數及金額有望創2018年7月4,032宗及362億元後8個月新高。大型屋苑方面，2019年3月份嘉湖山莊暫錄得46宗買賣登記。而沙田第一城暫錄41宗、美孚新邨36宗、及太古城22宗。

■嘉湖山莊上月暫錄46宗成交。 劉理建 攝

香港中旅粉嶺康樂地申建首置盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）粉嶺一幅佔地達27萬方呎的「康樂」用地，香港中旅集團及相關人士剛向城規會申請改劃土地用途，擬改為「其他指定用途」註明「社區/ 康樂設施及粉嶺繞道暨商業/ 住宅發展」地帶，以作住宅發展，其中一幢將發展「港人首置上車盤」興建2,156個住宅單位。項目去年中亦曾申請發展，今次新方案較舊方案減少約3.4%。申請人指，擬議改劃有助於釋放棕地以提供急需的房屋發展。

中旅集團及相關人士所持有的粉嶺地皮，位於數碼都域及頌榮居的西北面，鄰近麻笏河。現址地盤面積約27.04萬方呎(包括近8萬方呎住宅土地)，申請擬議用6.2倍地積比率發展，住用樓面約160.92萬方呎，擬建6幢樓高39層住宅大廈，包括1幢將發展「港人首置上車盤」，提供單位數量2,156伙，意味平均單位面積約746方呎，私家車位432個。

提供逾千大中型單位

據文件所指，項目日後提供的戶型，包括900個屬面積754方呎至1,076方呎的大單位、800個屬432至753方呎中戶型，其餘為431方呎或以下細單位。項目亦提供非住用樓面約6.76萬方呎，擬建5幢1層高物業，包括5.41萬方呎社區設施、1.35萬方呎商店等。社區設施有初創共享館、街坊市集館、醫療康健館及兒童綠齡混合館。

申請人表示，申請地點內的私人土地，主要用作露天倉庫、停車場和物流用途的棕地，發展可以釋放土地潛力，改善地區環境，並減輕對郊野公園邊陲的發展壓力及大規模填海的需要。翻查資料，申請人早於2000年提出住宅發展申請，去年8月亦申請改劃土地以發展住宅，當時建議提供2,232伙，惟兩個申請均不獲通過。

廣汽全年賺逾108億

香港文匯報訊（記者 岑健樂）廣汽集團（2238）昨公佈去年全年業績。其中，銷售收入為723.79億元（人民幣，下同），按年升1.12%。純利為108.99億元，按年跌0.95%。每股基本盈利1.07元。每股派末期息0.28元。

新能源車銷量突破2萬輛

廣汽集團於業績公告上表示，去年中美貿易戰令消費信心下降，從而令內地汽車行業28年來首次負增長，但公司仍可有實現逆勢增長，全年汽車銷量逾214萬輛，按年增長逾7.3%。公司自主品牌銷量連續兩年超500,000輛，按年增長5.23%，其中廣汽新能源車銷量突破20,000輛，迎來提速「元年」。

公司同時於公告上表示，今年將堅持穩中求進工作總基調，着力提升產品力、營銷力、品牌力、執行力。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

申請新酒牌公告
翠河餐廳—七姊妹道

現特通告：何麗芳其地址為香港英皇道395號僑冠大廈A座6樓14室，現向酒牌局申請位於香港北角七姊妹道106–110號富邦大廈地下1號舖翠河餐廳—七姊妹道的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月1日

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告
UO N

現特通告：張偉耀其地址為香港灣仔軒尼詩道256號The Hennessy 3樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道256號The Hennessy 3樓櫻木的酒牌轉讓給關煊赫，其地址為香港灣仔軒尼詩道256號The Hennessy 3樓及續期及作出以下修訂：店號名稱更改為UO N。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月1日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
UO N

Notice is hereby given that Cheung Wai Yiu of 3/F., The Hennessy, 256 Hennessy Road, Wai Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Sakuragi Omakase situated at 3/F., The Hennessy, 256 Hennessy Road, Wai Chai, Hong Kong to Kwan Huen Hyuk of 3/F., The Hennessy, 256 Hennessy Road, Wai Chai, Hong Kong and the following amendment(s): Change the shop sign to UO N. 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: 1st April 2019

申請酒牌續期公告
新金湖海鮮菜館

現特通告：江保有其地址為香港長洲山邊道29號B3樓，現向酒牌局申請位於香港長洲北社海傍路9A地下新金湖海鮮菜館的酒牌續期。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月1日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
NEW BACCARAT SEAFOOD RESTAURANT

Notice is hereby given that Kwong Po Yau of 2/F., 29B Hill Side Road, Cheung Chau, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of New Baccarat Seafood Restaurant situated at G/F., 9A Pak She Praya Road, Cheung 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: 1st April 2019

熱線：2873 9888 2873 9842 傳真：2873 0009

財技解碼

環球幣策趨寬鬆 股市料高位震盪

美債收益率出現3個月和10年期的倒掛，美股在前周五率先大跌。受美股下跌影響，整體市場風險偏好降低，上周一港股大幅低開，且外資呈現大幅流出狀態，其後反覆回穩。

收益率曲線是顯示一組貨幣和信貸風險均相同，但期限不同的債券或其他金融工具收益率的圖表。收益率曲線是分析利率走勢和進行市場定價的基本工具，也是進行投資的重要依據。

美債倒掛並非已步衰退期

美債近日出現了期限利差倒掛現象，歷史上，短期債券與長期債券收益率倒掛往往預示着經濟可能進入衰退期，這在金融市場的交易者和中央銀行的政策制定者之間，都有廣泛的共識。過去發生的數次經濟危機前一年，均出現兩者倒掛的情況。

如果投資者普遍預期衰退即將來臨，那麼各個大類資產會出現不同的走向：1）股市下跌甚至暴跌；2）大宗商品下跌甚至暴跌；3）債市上漲；4）匯率波動加劇，避險貨幣趨向升值。

這一次倒掛，是否就說明美國甚至全球經濟很快就會陷入衰退呢？現在下結論尚早。從美國歷史看，美債期限利差倒掛並不能代表美國經濟已經進入衰退期。1980年以來，期限利差出現過3次倒掛，分別是1989年、1998年、2006年，而期限利差首次倒掛後，美國經濟往往未進入衰退期時，貨幣政策即迎來寬鬆，以對抗衰退。

至於股市走勢，則尚需等待後續經濟資料的確認，現在就開始趨勢性下跌的概率並不大。觀察股市，可從市場情緒、經濟基本面以及流動性等方面入手。股市往往先受益於寬鬆帶來的風險偏好提升，直至確認經濟衰退，股市才會開始反映企業盈利下行而下跌。

目前看，全球最具影響力的美國聯儲局決定暫停加息，政策取向已經公開轉向，包括內地、歐洲、日本、澳洲以及印度等全球主要經濟體都已經發出明顯的貨幣政策邊際寬鬆的信號。接下來股市的走勢，很可能是高位震盪，等待資料指引進一步的方向。除非經濟資料表明，美國以至全球經濟進入快速收縮階段，否則股市不會快速下跌。

■太平金控．太平証券（香港）研究部主管 陳羨明