

買家加快入市 業主頻頻反價 各區筍盤劇減 清明時節 二手成交暢旺

香港文匯報訊（記者 周曉菁）市場睇好樓市前景，買家也加快入市步伐。據四大代理統計數據，清明節三日假期分別錄得18宗至26宗二手成交。若單以周六日計算，成交宗數為12宗至17宗，亦全部為雙位數。分析指，踏入次季樓市暫未見利淡因素，買家願意追價入市，料旺勢可以持續。

中原地产十大屋苑過去周六日合共錄得15宗成交，按周增加15%；成交宗數已是連續8周企穩於雙位數。三日假期則有26宗成交，十大屋苑全部有成交，當中沙田第一城有8宗，嘉湖山莊有5宗，太古城3宗，美孚新邨、紅磡黃埔花園、新都城各錄2宗；康怡花園、海怡半島、麗港城、映灣園各1宗。中原地产侯惠良表示，沙田第一城清明節單日已錄得4宗成交，其中44座低層E室，面積284方呎，成交價540萬元，呎價19,014元。

中原：買家願意追價入市

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，4月樓市延續3月旺勢，二手盤源開始緊張，買家願意追價入市，刺激成交步伐加快；而近期一手銷情暢旺，發展商開價亦貼近市價，已難見今年初低開的情況，樓價呈反彈，推高買家加快入市的決心。

利嘉閣總裁廖偉強則預計，未來數周十大屋苑成交數字較難再大幅增加，原因是普遍二手屋苑出現盤源不足情況，料交投量維持在現水平上落。利嘉閣十大屋苑三日合共錄得26宗二手買賣，交投維持活躍；周六日則有17宗。

市場普遍看好上半年樓價升勢，美聯住宅部行政總裁布少明認為，中美貿易戰緩和，加上美國聯儲局停止加息等因素，均利好市場交投氣氛，故預期次季未有顯著利淡消息下，一、二手市場旺勢可望延續，樓價也有機會重上去年高位。美聯在小长假期間成交19宗，單計周六日則有13宗。

西九四小龍盤源降3成

買家踴躍入市，業主叫價亦逐漸企硬。香港置業行政總裁李志成透露，各區筍盤普遍被迅速吸納，盤源進一步告急，部分地區，如西九四小龍及淘大花園等盤源更急降約3成。在盤源緊絀下，業主頻頻反價，部分心雄業主更反價約10%以上。至於港置3日長假期合共錄得18宗成交。

新盤家壹擬復活節加推

市場勢頭好，發展商也抓緊機會。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日透露，周二即將開售100伙的長沙灣家壹累收逾540個登記，暫錄超額認購4.4倍，該項目將於周一晚上8時截票。他預計，完成首輪銷售後，緊接有機會在復活節假期前後加推價單。

清明節假期十大屋苑交投

代理行	3日計	周六日計 (按周變幅)
中原	26	15(+15%)
利嘉閣	26	17(+70%)
美聯	19	13(無變化)
港置	18	12(+30%)

■中原地产清明三日假期十大屋苑有26宗成交，沙田第一城佔8宗。資料圖片



ADR 造好 恒指料破3萬關

本港ADR上周五表現



騰訊ADR抽高1.6%，突破380元水平。資料圖片

股份	美國收報 (港元)	較上周五 港股變化	股份	美國收報 (港元)	較上周五 港股變化
匯控(0005)	66.70	+0.31%	國壽(2628)	22.08	+0.81%
中移動(0941)	79.66	+0.20%	中石油(0857)	5.28	+1.39%
中海油(0883)	14.64	+1.67%	騰訊(0700)	382.12	+1.63%
中石化(0386)	6.35	+0.54%	友邦(1299)	80.83	+1.03%
聯通(0762)	10.39	+0.92%	建行(0939)	7.03	+1.07%

香港文匯報訊（記者 周紹基）受惠美股上周五造好，在美國掛牌的港股預託證券(ADR)全線升，預期會帶動恒指今日高開逾270點，令大市可以一舉升穿3萬大關，並挑戰30,200點。資金流入多個板塊，例如阿里巴巴在美國造好，刺激騰訊(0700)ADR抽高1.6%，突破380元水平。另一重磅股友邦(1299)則受惠英國可能押後「脫歐」的消息，ADR較港高出1.03%。此外，油價持續上揚，中資石油股成市場吸納對象，「三桶油」的ADR都錄得不俗升幅（見表）。

外圍因素決定港股走勢

耀才證券研究部總監植耀輝指出，外圍市況氣氛持續向好，加上中美貿

易談判繼續有好消息，刺激港股繼續向好，估計本周恒指可輕鬆衝3萬點之上。但隨着業績高峰期結束，港股走勢回歸外圍因素，如果美國就業數據良好，聯儲局也繼續釋放「偏鴿」訊號，預料全球市場氣氛皆會向好。

他又提醒，考慮到股市已累積不少升幅，恒指短期即使可重上3萬點，惟高位現整固的機會也相當大，如果股民發現指數在高位牛皮、成交回落、大市下跌股份增多，便需小心注意。對於後市能否衝上去年歷史高位33,484點，他指這便要取決於中美貿易談判能否取得實質協議。

第一上海首席策略師葉尚志表示，港股上周經過多日連升後，曾經出現

整理，但回整的幅度相對溫和，顯示短期上升勢頭猶在，恒指試衝30,200點的機會仍大。技術而言，恒指由去年10月開始形成的上升通道仍然保持，配合資金再度流入新興市場，葉尚志預料，港股月內波幅可介乎29,500點至31,000點間。

內地減稅降費刺激持續

基本因素而言，葉尚志表示，重磅股的輪動情況未改，多隻地產股和內房股都創出52周新高，其後內險股接力跟上，新華(1336)和平保(2318)也見52周新高。接着升勢落在航空股上，在上周公佈減徵民航發展基金後，市場料可為內地三大航空股增加最多三成的利潤，刺激航空股集體爆升。

葉尚志認為，隨着內地繼續減稅降費，並逐個行業作放寬，相信早前受政策打擊的教育股、汽車股等，都有望重估股值，繼而有助推升A股及港股，情況猶如美股去年減稅，結果大幅推高美股。按現時恒指市盈率11.7倍計，較歷史高位33,484點時的14.5倍仍低很多，就算短期港股升至32,000點，市盈率亦只相當於12倍多，股值並非過分。

至於下個受青睞的板塊，葉尚志頗看好內銀股，他指上周招行(3968)已走出一波「八連漲」，續創52周新高，而中行(3988)及建行(0939)等，已逐步恢復至10天、20天、50天及250天線，呈現回穩待升的利好信號。

華大基因否認虛增利潤

香港文匯報訊 A股掛牌的華大基因(300676.sz)周日在深交所公告稱，根據深圳證監局發布的行政監管措施決定書，公司2017年出現多計入收入和淨利潤的情況，這主要是因為出於審慎角度延遲確認收入所致，不存在虛增收入或利潤的情形。公司稱，由於相關收入核算與會計

政策存在不一致，因此存在收入確認的跨期問題，目前已在按要求採取措施整改。

技術原因致收入重複核算

公司並對網絡傳聞的關聯交易問題作出解釋，稱交易不存在損害公司及中小股東利益的情形，相關合同在公

司股東大會批准的額度內。

4月4日，華大基因對外發佈公告稱，根據《中華人民共和國證券法》、《上市公司現場檢查辦法》等要求，經中國證監會深圳證監局檢查，公司存在相關收入核算不規範等問題，並於近日收到責令改正措施的決定書。

公告顯示，華大基因由於訂單型業務存在跨期撤銷交付並導致相關收入成本核算跨期問題，導致公司2017年少計收入50萬元(人民幣，下同)、淨利潤42萬元。同時，因訂單型業務存在樣本編碼重複並導致收入重複核算問題，2017年公司多計收入38萬元、淨利潤32萬元。

新興市場資產前景仍佳

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君焯

美國聯儲局息口立場自去年來的循序加息立場改變，在3月議息會議中，聯儲局官員普遍認為今年利率將維持不變，並將於今年9月結束縮表行動，鴿派立場令市場震驚。然而，近期環球經濟數據疲弱令市場的看法更悲觀。

美元短期暫缺大跌誘因

據利率期貨合約顯示，市場預期本年底前美國的減息機會一度急升至70%以上，並預期至明年底共減息達兩次。另一方面，資金湧入長年期國庫債券，美國長債孳息率急降，二年期及十年期債券曾先後跌穿3個月期債券，孳

息曲線出現「倒掛」的衰退訊號。

不過，經濟轉差及減息預期升溫並沒有令投資者大幅拋售美元，自聯儲局3月議息會起，美匯指數由96以下水平升至97以上，走勢仍於區間內呈偏強，料短期內美元暫缺乏大跌的誘因。

新興市場貨幣幣無復去年底至本年初時上

升的勇態，摩根新興市場貨幣指數首月上漲3.3%後，2月及3月分別回調1.1%及1.7%。須留意今年第一季各新興國家貨幣表現分歧較大，有升有跌。而近日一些貨幣跌幅較大的新興市場國家，如土耳其及阿根廷，似乎再度出現一些政治及經濟的負面消息，值得關注。

環球各央行趨寬鬆政策

新興市場貨幣近期表現分化，但筆者預期土耳其事件只是單一國家風險，不大機會蔓延至其他新興市場。預料聯儲局停止加息及環球各央行趨寬鬆的政策均可支持新興市場

資金流入的趨勢，但需留意新興市場貨幣及新興市場股債一向屬於波動性較高資產。

筆者認為新興市場經濟增長前景仍然較已發展國家亮麗，目前整體新興股市及債券市場的估值亦較已發展國家合理，因此仍然值得繼續持有新興市場資產的投資部位，以作為資產組合配置一部分。

免責聲明：以上為個人意見，不應視為推介或游說投資任何產品。投資涉風險，產品價格可升可跌及市況或大幅波動，投資者應詳閱風險披露、銷售文件及章程，再作投資決定。

大灣區「保險通」傳加快落實

香港文匯報訊（記者 殷考玲）內地傳媒報道，「保險通」很可能成為繼深港通、滬港通及債券通後，另一個內地與港澳金融市場互聯互通業務。《第一財經》引述中國（深圳）綜合開發研究院金融與現代產業研究所副所長余凌曲表示，在《粵港澳大灣區發展規劃綱要》利好下，三地保險市場互通是必然，但不會一下子全面放開，而是消費型或保障型的保險產品先放行，投資型的會逐步放寬額度，直到全部打通。

消費保障型產品或先行

報道引述中央決策層核心人士透露，金融幾大範圍之中，保險相對來說安全系數較高，並已有人提出「保險通」，而要落地必須在金融風險有效防控制下推進。該核心人士又指，下一步粵港澳大灣區的建設往前推進，整個開放度都會提高，但不同領域情況有別，其中金融市場可能最需要審慎把握，一方面需要開放，一方面也需要充分把握。

余凌曲認為，內地保險業開放是大方向，沒有一個大國能在封閉的情況下把資本市場、金融體系發展起來，要先把管道建立起來，再逐步把水量放大。比如消費型和保障型保險產品不涉資本項目收支，中國銀保監會和香港保監局簽一個備忘錄，承認兩地保險產品的監管就可以解決問題，最後內地保險體系與香港、國際實現接軌的情況下就可以完全放開。

今年2月公佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提出，在依法合規前提下，有序推動大灣區內基金、保險等金融產品跨境交易，不斷豐富投資產品類別和投資渠道，建立資金和產品互通機制。支持符合條件的港澳銀行、保險機構在深圳前海、廣州南沙、珠海橫琴設立經營機構。

對外經貿大學保險學院教授王國軍也表示，現在三地保險市場互聯互通已經到了一個必要時段，尤其對消費者來說，理賠不受內地保險法的保護，承保也有很多問題，這個通道應該打開。

有助提升服務降收費

王國軍續稱，金融市場在國際上都是統一，例如保險機構在歐盟各國之間設分支機構，承保、理賠是沒有障礙，大灣區內打通後不僅可以解決低價保單問題，還可以通過互聯互通後把價格拉下來、服務提上去。