

灣區概念吸睛 深圳本季32新盤入市

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）隨着粵港澳大灣區規劃落地，以及銀行首套房貸利率下調，大量購房者湧入，據深圳中原地產的市場報告披露，3月深圳新房網籤成交數據顯示，全市新建商品房共成交5,365套，環比暴漲181.6%，豪宅也成交561套，環比飆升113.3%。

另據美聯物業全國研究中心公佈的數據，二季度開發商有望加快推盤速度，預計全市約有32個新房項目入市銷售。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》在2月中旬正式公佈，作為創新創業中心的深圳擁有2,200萬居住人口，無疑帶來了大量的購房需求。與此同時，3月深圳房貸利率繼續下調，首套房主流貸款利率降至上浮5%，二套也下降至上浮10%，貸款利率延續了

2018年以來的下滑趨勢。

豪宅助推3月房價大漲 15%

在雙重利好的刺激下，深圳樓市成交量暴增。3月新房市場共成交5,365套商品房，環比暴增181.6%，其中住宅佔比58%，公寓佔比30%。商辦及其他成交量大幅上升，佔比增加一成。3月豪宅成交561套也環比暴增了113.3%。

令人關注的是，由於豪宅和中高端住宅集中成交，3月網籤住宅項目共62個，其中均價6萬以上成交記錄的樓盤有20個，樓盤共成交700套，佔全市成交套數的22.7%。受此影響，3月新房成交均價為60,085元/平米，環比大漲15%。

3月深圳公寓項目也受追捧，共有4個項

目獲批，批售面積合計11.91萬平米，高於去年公寓月均批售面積。網籤數據顯示，3月全市商務公寓共成交1,594套，是上月成交套數的2.8倍；成交面積9.86萬平米，環比上升222.44%；受瑞府項目備案影響，本月成交均價環比上升42.19%至71,853元/平米。

深圳中原地產認為，3月深圳新房市場回暖明顯，各類商品房成交量均大幅回升。

3月深圳新房市場有9個項目獲批預售，各類商品房供應均有所增加，且商辦產品供應佔比明顯增加。3月入市項目開盤形式均為順賣，部分項目開盤前無蓄客，整體來看項目開盤均較為低調，也反映出開發商對市場較為有信心。

截至2019年3月底，深圳全市新房住宅存量為330.5萬平，環比略有上升，根據過去一年平均成交量計算去化需13個月。

據美聯物業全國研究中心統計，今年一季度深圳市共新增預售18個新房項目，總獲批套數約為1.20萬套，較去年四季度下降62.0%，同比去年一季度增加2.7倍；總獲批面積約為103.66萬平米。

受惠銀行首套房貸利率下調

美聯物業強調，隨着粵港澳大灣區規劃落地，以及銀行首套房貸利率下調，二季度開發商有望加快推盤速度，預計全市大約有32個新房項目入市銷售，包括寶能城住宅和前海嘉里中心公寓和碧桂園雲麓國際社區等。



■受大灣區概念和利率下降利好，大量購房者紛紛入市，許多開發商加快推房步伐，二季度深圳將迎來約32新房項目入市。圖為龍崗一項目。香港文匯報記者李昌鴻攝

金匯動向 朱紅 中銀國際股票衍生品產品董事

鐵塔跌至2元喘定 留意購證28213

恒指上周升上30,222點後，在30,000點附近爭持，10天移動平均線在29,447點。如看好恒指，可留意恒指認購證(16583)，行使價31,088點，9月到期，實際槓桿13倍。如看淡恒指，可留意恒指認沽證(16196)，行使價28,100點，9月到期，實際槓桿9倍。

市場預期今年下半年中國電訊行業5G將成為關鍵，內地電訊商今年將大約12%的資本開支用於5G，作為市場最大的5G設備供應商，鐵塔（0788）早前獲威靈頓管理公司以1.93元增持逾2億股，早前公司股票價升至上市新高2.2元後回軟至2元附近。

鐵塔將於4月17日公佈第一季度業績，如看好鐵塔，可留意鐵塔認購證(28213)，行使價2.2元，8月到期，實際槓桿6倍。另外，同時也可留意鐵塔認購證(28209)，行使價2.4元，10月到期，實際槓桿5倍。

看好平保留意購證28612

近日有大行研究報告看好內地保險板塊，並預期首季保險股的表現強勁，新業務價值增速，利潤保持增長，同時上調平保（2318）的目標價至107元。平保股價近日升至一年新高94.35元後回軟。如看好平保，可留意平保認購證(28612)，行使價98.93元，7月到期，實際槓桿11倍。

友邦（1299）近年積極拓展新市場，今年2月1日取得內地監管的批文後，料於半年內在天津及石家莊開始營運，該行預期下半年起將錄得收入。近日緬甸財政與計劃部批准，友邦成為首選申請人在緬甸以100%全資擁有的附屬公司經營，集團在符合若干發牌條件後，將獲發外資壽險牌照。友邦股價繼續在80元附近爭持，如看好友邦，可留意友邦認購證(29880)，行使價90.93元，8月到期，實際槓桿10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。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品，構成本公司（作為發行人）而非其他人士的一般性無抵押合約責任，倘若本公司無力償債或違約，投資者可能無法收回部分或全部應收款項。過往的表現並非未來表現的指標。認股證/牛熊證價格可跌可升，並可在到期時或到期前會變成毫無價值，引致投資全盤損失。

加息循環結束 增長股行大運



投資攻略

美國聯儲局宣告暫緩加息，且明年可能進入減息循環，激勵標普500指數近期反彈大漲創近半年來新高。過去升息結束後，美股上漲表現居多，而且中短期內，增長股與價值股表現不分軒輊；若拉長時間，增長股漲幅大幅領先，顯示未來1年-2年股票配置以增長與價值並重，長期則鎖定具爆發性的增長題材股票基金。

■第一金投信

聯儲局於上周四公佈3月FOMC會議紀錄，多數決策官員認為，未來經濟發展與面臨的風險，將讓聯邦基金利率到今年底以前，都會維持不變。

市場則預期，美國不僅今年不升息，明年甚至可能採取降息措施，資金環境可望重回寬鬆，為股市營造有利氣氛。

根據資料顯示，自1980年以來，美國加息結束後3年內，股市上漲情形居多。而且後2年內，增長股、價值股表現不分軒輊，後6個月各為1.13%、0.61%；後1年為3.77%、4.17%、後2年為13.94%與10.48%。若拉長時間到後3年，增長股平均漲幅擴大到47.68%，領先價值股的9.67%。

第一金全球AI人工智慧基金經理人陳世杰表示，從歷史數據透露，美國加息循環結束後，中短期內的投資配置可採取增長、價值型資產並重的方式，長期則建議偏重增長型資產。增長型股票如：資訊科技、人工智慧、精準醫療、物聯網等，價值型股票有：公用事業、高股息股票。

事實上，自3月FOMC會議結束以來，標普500指數已反彈攻上近半年



■美國聯儲局宣告暫緩加息，且明年可能進入減息循環，激勵美股顯著造好。圖為紐約證券交易所交易員。

美聯社來新高，代表增長題材的ROBO Global AI人工智慧指數甚至刷新歷史高點。

人工智能產業中長期潛力大

陳世杰表示，人工智慧可創造的商業價值高，促使全球企業擴大資本支

出，或透過併購方式，發展人工智慧技術，推升股價走高。

展望後市，進入超級財報周，美股面臨漲多獲利了結壓力，但人工智慧產業中長期潛力大，適合投資人定期定額佈局，如遇回調，可適度加碼因應。

金價掉頭回挫 調整壓力湧現

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯



■強勁的美國經濟數據提振美元，降低避險黃金的吸引力。

資料圖片

美國聯邦儲備理事會(FED)剛於上周公佈的3月政策會議紀錄強化了其近期的鴿派政策傾向，並拖累了美元走勢。會議紀錄顯示，鑒於全球經濟放緩以及貿易政策和金融狀況的不確定性給經濟前景帶來風險，美聯儲今年可能維持利率不變。

此外，美國周三公佈數據顯示，美國3月消費者物價指數(CPI)錄得14個月來最大漲幅，但在國內和全球經濟增長放緩的背景下，核心通脹趨勢依然溫和，數據強化了市場對美聯儲(FED)將在年底前維持利率穩定或降息一次的預期。

金價上周四下跌逾1%，跌穿1,300美元的關鍵水平，延至上周五更進一步

步跌至1,290水平；因強勁的美國經濟數據提振美元，降低避險黃金的吸引力。數據顯示，美國就業和通脹數據表現強勁，緩解了圍繞美國經濟的擔憂。上周美國初請失業金人數降至49年半低點，顯示就業市場持續走強，可能緩解對經濟正迅速失去動能的擔憂。

失守1287美元恐加劇下調

倫敦黃金走勢，由二月至今，金價正以一浪低於一浪的型態下行，同時，圖表見RSI及隨機指數正自超買區域回落，10天跌破25天平均線形成利淡交叉，金價亦已在上周四明顯跌

破1,300美元關口，或即將再現調整壓力。支撐參考100天平均線1,287美元，近日仍見金價可勉力守住此區，若本周出現失守，料將加劇下調壓力；較大支撐料為1,273及250天平均線1,258水平。阻力位回看1,300，上望較大阻力料為1,313及1,327水平。

倫敦白銀方面，圖表見相對強弱指標及隨機指數已回跌，而銀價過去一周多來均見受制於100天平均線，需慎防若短期仍未可突破位於15.27美元的100天線，則醞釀着回挫壓力；下方支持料為15.00及14.80美元，關鍵預估在14.61。至於較大阻力預估在50天平均線15.47及15.60水平。

本周數據公佈時間及預測(4月15日-19日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
15			無重要數據公佈		
16	英國	4:30 PM	四月份失業率	-	3.9%
	美國	9:15 PM	三月份工業生產 三月份設備使用率	+ 0.3% 79.1	+ 0.1% 78.2
17	歐盟	6:00 PM	三月份歐元區協調化消費物價指數# (修訂) 二月份歐元區貨物貿易盈餘 (歐元)	- - 15 億	+ 1.4% - 15 億
	英國	4:30 PM	二月份消費物價指數# 二月份生產物價指數 (輸出) #	- - + 2.2%	+ 1.8% + 2.2%
	美國	8:30 PM	二月份貨物及勞務貿易赤字 (美元)	540 億	511 億
18	英國	4:30 PM	三月份零售額 # 二月份商業存貨 三月份領先指標	- - - + 0.2%	+ 4.0% + 0.8% + 0.2%
	美國	8:30 PM	三月份零售額 截至前周六的首次申領失業救濟人數 三月份新屋動工(單位)	+ 0.9% 20.8 萬 124.7 萬	- 0.2% 19.6 萬 116.2 萬
19					

上周數據公佈結果(4月8日-12日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
8	日本	7:50 AM	二月份來往賬盈餘 (日圓)	2,677 兆	6004 億
	美國	10:00 PM	二月份工業生產 無重要數據公佈	- 0.5% -	0.0% -
9					
10	英國	4:30 PM	二月份貨物及勞務貿易赤字 (英鎊) 二月份工業生產#	48.60 億 + 0.1%	53.45 億 - 0.3%
	美國	8:30 PM	三月份消費物價指數 三月份生產物價指數	+ 0.4% + 0.6%	+ 0.2% + 0.1%
11	日本	7:50 AM	三月份貨幣供應#	+ 2.4%	+ 2.4%
	德國	3:00 PM	三月份消費物價指數#	+ 1.3%	+ 1.5%
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數 三月份生產物價指數	19.6 萬 + 0.6%	20.4 萬 + 0.1%
12	德國	3:00 PM	三月份批發物價指數#	+ 1.8%	+ 1.6%
	歐盟	6:00 PM	二月份歐元區工業生產#	- 0.3%	- 1.1%
	美國	8:30 PM	三月份進口物價指數 (減除能源) 四月份密茲根大學消費情緒指數	- 0.2% 96.9	+ 0.2% 98.4

註：R代表修訂數據 #代表增長率

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 **灣仔 · 比華利酒店**
日租450元起 **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
樂活煮意

現特通告：陳晉裕其地址為九龍城聯合道18號地下(部份)及一樓(部份)，現向酒牌局申請位於九龍九龍城聯合道18號地下(部份)及一樓(部份)樂活煮意的新酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月15日

刊登廣告熱線
28739888/ 28739842

申請酒牌續期公告
樂口福酒家有限公司

現特通告：李忠文其地址為九龍城侯王道3號4樓，現向酒牌局申請位於九龍城侯王道1-3號地下及閣樓(前部份)樂口福酒家有限公司的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月15日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
LOK HAU FOOK RESTAURANT LTD.

Notice is hereby given that Li Chung Man of 3/F., 3 Hau Wong Road, Kowloon City is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Lok Hau Fook Restaurant Ltd. situated at G/F. & C/L. (Front Portion), 1-3 Hau Wong Road, Kowloon City. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th April 2019

刊登廣告熱線
28739888