

上月新盤價 70城65個升

香港文匯報訊(記者 海巖 北京 報道) 國家統計局昨發佈70個大中城市房價數據顯示,3月新建商品房價格環比上漲的城市有65個,比2月份的57個增加;57個城市二手房價格上行,比上月增加了10個,一二線城市樓市反彈明顯。業內專家指出,在一季度信貸投放創紀錄的背景下,樓市出現「小陽春」,未來房價或繼續反彈。



房地產專家指出,在首季度信貸投放創紀錄背景下,多個城市樓市紛紛出現「小陽春」。 資料圖片

數據顯示,3月份一線城市北上廣深新建商品房售價環比升0.2%,漲幅比上月回落0.1個百分點。其中,北京和廣州漲0.4%和0.8%,上海和深圳則下降0.1%和0.3%。二手住宅售價環比漲0.3%,漲幅比上月擴大0.2個百分點。其中北京、上海和深圳漲幅為0.4%、0.3%和0.7%,廣州下降0.5%。

31個二線城市新建商品房售價環比漲0.6%,漲幅比2月低0.1個百分點;二手住宅售價環比升1.2%,2月為下降0.2%。35個三線城市新建商品房售價環比漲0.7%,漲幅比上月增0.3個百分點;二手住宅銷售價格上漲0.5%,漲幅比2月增0.3個百分點。

中原地產分析師張大偉指出,當前樓市上漲的熱度「再次接近2017年市場熱度最高時間點」。

「超跌反彈」現象本月持續

從去年10月開始,已連續6個月

有超過10個城市二手房價環比下跌,但3月份明顯呈現出了小陽春,反彈明顯。特別是上海、深圳、北京、杭州、南京等城市再次出現明顯二手房上漲,12個城市環比上漲超過1%。張大偉認為,樓價反彈的城市主要是前期房價調整多的城市,預計這種「超跌反彈」現象在4月份會持續。

張大偉分析,信貸政策及房地產調控政策所有方放鬆,一季度人民幣貸款增加5.81萬億元,是有記錄以來的單季新增貸款新高;3月居民部門新增人民幣貸款8,900億元,增量也創下歷史同期新高。再加上春節期間市場成交冰封,及去年以來處於觀望的購房需求持續積累,隨着部分城市限購等政策到期,政策所有鬆動,疊加吸引人才政策,市場交投明顯活躍。「房地產調控政策將會持續,最近各地微調市場不斷,有部分城市重申政策穩定。但對於市場來說,預期政策寬鬆成為市場主流。」

一線城市成交按月倍升

中原地產統計顯示,當月北京商品房成交31.1萬平方米,環比上漲108%,同比上漲130%;上海新房成交63.2萬平方米,環比增加106.5%;廣州成交90.2萬平米,環比上漲177%,同比上漲48%;深圳成交29.52萬平方米,環比上漲139%,同比上漲49%。二線代表城市成交面積環比上升82%,同比上升30%,大連、南京升幅較大,分別達286%和259%。

58安居客房產研究院首席分析師張波則指出,樓市入春,市場的活躍度在春節後快速回升,市場信心明顯增強,自住型購房者入場開始加快,樓市出現穩中向好態勢。安居客線上數據也同步顯示,3月一線城市二手房掛牌數量的確出現同比上漲。其中,增長率最高為上海,達到135.7%,最低的深圳是75.8%,北京和廣州的漲幅也都超過120%,並且成交量也逐步提升。

3月份樓價環比漲幅前10城市

城市	一手漲幅	城市	二手漲幅
丹東	+1.9%	大理	+1.8%
錦州	+1.5%	西寧	+1.8%
常德	+1.5%	廈門	+1.6%
秦皇島	+1.3%	吉林	+1.2%
大理	+1.3%	唐山	+1.2%
石家莊	+1.3%	秦皇島	+1.2%
平頂山	+1.3%	西安	+1.2%
北海	+1.1%	大連	+1.1%
寧波	+1.1%	長春	+1.1%
西安	+1%	太原	+1.1%

■香港文匯報記者 海巖 整理

深圳首季新房成交額漲逾22%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受新房供應乏力及春節因素的影響,今年第一季度深圳全市共網簽6,866套一手住宅,較去年四季度下降4.6%,但同比去年一季上升22.6%;總成交面積約為68.38萬平米。此外,由於今年1-2月份新房均價稍有上漲,第一季度全市一手住宅的成交均價較去年四季度微漲0.04%,至54,087元(人民幣,下同)/平米。

分區域來看,寶安和龍崗的成交佔比仍高居83%,不過寶安成交量升龍崗降。其中寶安以3,629套的成交量躍居全市首位,環比上升20.6%;成交均價為49,293元/平米,環比下降27.2%;成交均價為40,583元/平米,環比上漲1.4%。

二手備案量料升

原關內地區方面,福田和羅湖成交量雙雙上升,南山和鹽田成交量雙雙下降。其中南山在科技園片區的華潤城和華僑城片區的香山美墅等項目的網簽下,一季共成交568套,位居全市第三位,但環比下降35.7%;成交均價為82,272元/平米,環比微跌0.4%。

隨着粵港澳大灣區規劃落地,以及銀行首套房貸利率下調,近期市場已經逐步回暖,尤其二手市場門店訪客量和成交量明顯回升,預計二季度全市二手住宅的備案量將上升。新房市場方面,由於年初開發商拿證速度放緩,導致近期新房網簽量上升乏力,但是隨着開發商加快推盤速度及成交信心回暖,預計後期一手住宅的備案量將上升。

滬樓市成交呈橫行格局

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)上海樓市在經歷過一陣小陽春後,上周(4月8日至4月14日)迎來橫行格局,成交面積不增不減,均價環比下跌。業內人士認為,在主要政策沒有變動的情況下,市場回暖不會一蹴而就。

上海中原地產數據統計,上周上海新建商品住宅成交面積為16.8萬平方米,環比變動為0%,新房成交呈現震盪格局。均價方面,因上周剛需項目發力入市,中低價位產品佔比增加,均價下滑到每平方米51,642元(人民幣),環比下跌8.7%。

上海中原地產市場分析師盧文曦認為,雖然近期成交情緒被激活,但滬樓市持續調整2年多,市場成交的回暖不會一蹴而就,尤其是「限購、限貸」等主要調控政策都沒有變動,因此集中釋放一波消費力後市場需要喘息。

分析師:對後市維持信心

此外,目前供應依然維持在低位,近兩周供應量低於今年平均水平,上周入市僅有3個項目,供應面積一共為11.4萬平方米,環比增加5.1%。

對於後市走勢,盧文曦表示因成交意願增長,加之成交均價沒有明顯上漲,近期成交還能出現集中簽約超過百套項目,對維持信心有利,如後續供應能增加,則可繼續迎來成交反彈。

企業財報公佈在即 美股吸金

過去一周,美歐股市漲跌不一,市場靜候財報季出爐,成交量相對清淡,儘管美歐貿易緊張關係升級、日本核心機械訂單不佳,經濟成長擔憂壓抑了日股,新興股市則持續走強。盤點全球股票型基金資金流向,截至4月10日,美股基金止血,單周資金轉為流入逾35億美元,歐股基金資金淨流出幅度則縮小至21億美元。整體而言,美股、新興股票型基金最為吸金。

當市場漲多且面臨基本面檢驗時,應提高風險控管;目前全球主要央行偏向寬鬆,中美和該等利多已經相當程度反映在股價上,且股市估值漸趨合理,接下來市場將接受更多經濟數據、財報的檢驗,風險資產短線動能仍強,但若數據欠佳、殖利率顯著上揚、或油價上升過快,均可能導致市場出現震盪。

安聯收益成長多重資產基金經理人謝佳伶分析,美國聯儲局會議紀要顯示,委員們認為耐心觀望的同時需維持一定的政策靈活性,多位委員暗示,基於通脹率(PCE)持續低於2%目標,且經濟處於諸多不確定性的狀況下,加息的門檻「相當高」。謝佳伶認為,財報、經濟數據期中考

即將來臨,市場波動程度可能加劇,投資者宜同時掌握股票、可轉債、高收益,追求相對穩定的現金流。

宜採分散式佈局中大型股

目前在美股相對看好中大型股,建議採取分散式佈局,重心可落在消費、醫療保健、科技等相關企業,避免押寶單一類股的風險。

針對新興市場,安聯台灣科技基金



截至4月10日,美股基金止血,單周資金轉為流入逾35億美元。圖為紐約交易所交易員。 美聯社

經理人廖哲宏表示,4月以來台股受惠於資本支出回暖等利多支撐,逐步震盪向上並站上10,800點,以結構與外資的期權未平倉量來看,現階段台股多頭格局尚未改變;目前電子股仍是多方重心,除了質優權值股受外資青睞外,5G、具漲價題材的電子個股及股價基期低的蘋果概念股同樣可期。

廖哲宏表示,近期國際政經情勢並無特異之處,貨幣政策寬鬆、中美貿易協議即將拍板、英國脫歐延遲或是OPEC成員國對原油產量攻防等皆為延誤議題,後市要留意的仍是中美協議進展,預料台股走勢將逐步回歸企業獲利展望與籌碼變化。

股票型基金資金流向

時間	美國股票型	已開發歐洲	亞洲不含日本	歐非中東	拉丁美洲	全球新興市場
近一周	35.5	-21.71	3.96	-0.40	-0.16	6.01
今年來	-172.20	-462.92	0.81	-13.58	6.53	233.43

■資料來源:EPFR,截至2019年4月10日,單位:億美元

央行鴿派立場壓制紐元

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

新西蘭央行總裁奧爾周二表示,利率仍將暫時維持寬鬆傾向,全球經濟情況疲軟是近期央行政策立場轉為鴿派的原因。新西蘭央行在3月政策會議上維持利率不變,但明確表示下次利率調整可能是降息,此舉令市場大感意外。奧爾表示,新西蘭央行仍在為5月8日的下次政策決定而評估數據和整體經濟環境。這次利率決議將是首次由新設立的貨幣政策委員會做出,而非央行總裁一人決策。奧爾還說,紐元目前處於「適宜區域」,表明央行目前並不擔心紐元當前的估值。

紐元兌美元走勢,圖表見當前一個阻力為50天平均線0.6810,關鍵則參考2月1日高位0.6942,要留意若可作出突破,則可打破今年反覆走低的格局,下一級阻力指向去年12月未能闖過的0.70關口,之後進一步看至250周平均線0.7100。

然而,圖表見紐元兌美元已初步跌破引伸自去年10月低位0.6424的上升趨向線,需警惕回調弱勢將加劇,延伸較大跌幅料為1月低位0.6591以至0.65水平。

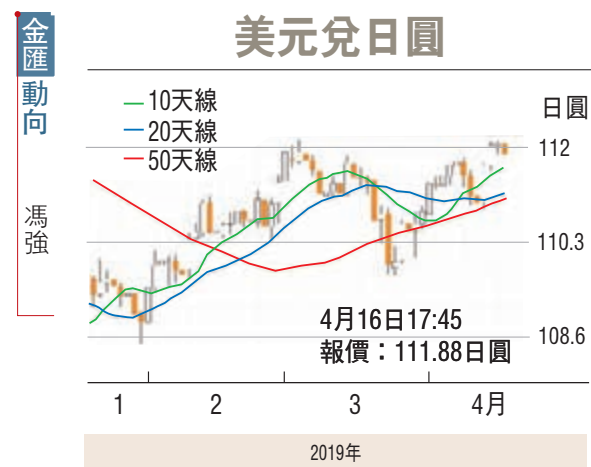
英鎊波動率已大大降低

英鎊方面,自從歐盟領導人和英國政府上周宣佈英國退歐可以延遲至多六個月之後,英鎊的波動率已經大大降低。雖然這幾乎是消除了立刻無協議退歐的風險,但由於政界就如何最佳退歐甚至是否退歐難以達成一致,使英國可能面臨長達數月的政治不確定性。

技術圖表所見,英鎊兌美元自三月中旬以來幾度於200天平均線附近獲得支撐,最近一次就是在4月5日低見至1.2985;目前200天平均線處於1.2970,倘若英鎊後市跌破此區,預料短期將迎來較大的調整壓力。以黃金比率計算,50%及61.8%的調整幅度見至1.2910及1.2800水平。至於上方阻力料為25天平均線1.3150,較大阻力看至1.3200及1.3270水平。

今日重要經濟數據公佈

時間	國家/地區	數據項目	前值
17:00	意大利	2月全球貿易平衡	前值3.22億盈餘
		2月未經季節調整的貿易平衡	前值15.00億盈餘
		3月消費者物價調和指數(HICP)月率終值	預測1.0%,前值0.3%
19:00	美國	3月消費者物價調和指數(HICP)年率終值	預測1.4%,前值1.4%
		前周MBA抵押貸款市場指數	前值475.6
20:30	加拿大	前周MBA抵押貸款再融資指數	前值1,582.6
		2月國際貿易平衡	預測535.0億赤字,前值511.0億赤字
		3月消費者物價指數(CPI)月率	預測0.7%,前值0.7%
		3月消費者物價指數(CPI)年率	預測1.9%,前值1.5%
		3月央行核心消費者物價指數(CPI)月率	前值0.7%
		2月貿易平衡	預測35.0億赤字,前值42.5億赤字
22:00	美國	2月出口	預測480.0億,前值475.8億
		2月進口	預測515.0億,前值518.2億
22:00	美國	2月批發庫存月率	預測0.5%,前值1.4%
		2月批發銷售月率	預測0.3%,前值0.4%



觀望美日貿易談判 日圓跌幅放緩

美元兌日圓上周三在110.85附近獲得較大支持後逐漸反彈,上周尾段重上112水平,本周初曾向上逼近112.10水平約6周高位,周二大部分時間窄幅處於111.85至112.05水平之間。歐元兌日圓交叉匯價上周三持穩124.80水平後持續轉強,本周初更攀升至126.80附近6周高位,對日圓走勢構成負面,引致美元兌日圓連日向上觸及112水平。不過歐兌日圓交叉匯本周二走勢偏軟,加上日本10年期長期債息率本周二回升至負0.02%附近5周高點,有助減輕日圓下行壓力,美元兌日圓依然未能迅速向上衝破過去1個半月以來位於112.00至112.20之間的主要阻力區。

料匯率問題列入談判範圍

另一方面,本周二公佈的德國4月份ZEW指數回升至正3.1水平,顯示德國投資者信心連續6個月改善,將有助歐元繼續徘徊1.13美元水平,限制美元指數反彈幅度。美日兩國本周一及周二連續兩日展開貿易談判,預期匯率問題將會列入談判範圍,該因素將令投資者對過於推低日圓匯價抱有戒心,而日圓經過上周尾段下跌,本周早段明顯跌幅放緩。隨着美元指數依然未能持穩97水平,預料美元兌日圓將反覆回軟至111.00水平。

周一紐約6月期金收報1,291.30美元,較上日下跌3.90美元。現貨金價本周初受制1,292美元水平後走勢偏弱,逐漸向下接近1,282美元水平1周多以來低位,並且有進一步下試1,280美元主要支持位傾向。不過現貨金價過去4個半月均持續守穩位於1,275至1,280美元之間的主要支持區,加上美元指數過去1周仍未能企穩97水平,將有助金價跌幅放緩。預料現貨金價將暫時徘徊1,275至1,295美元之間。

金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆回軟至111.00水平。
金價:將暫時徘徊1,275至1,295美元之間。