

# 疫市「撈底」 十大屋苑成交23宗

財政預算案未推樓市「減辣」措施，仍難擋二手樓市交投活躍的氛圍。據四大代理數據顯示，十大二手指標藍籌屋苑於剛過去的周六日（2月29日及3月1日）分別錄得18至23宗成交個案，連續半月維持較佳表現。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，只要新冠肺炎疫情未有惡化，置業氣氛能夠持續改善，3月份整體樓市將會回暖。

香港文匯報記者記者 周曉菁



## 十大屋苑周六日成交

成交(宗)	按周變化(宗)
中原地產	22 -1
利嘉閣	19 -4
美聯物業	23 -1
香港置業	18 +4

數據來源：四大代理

嘉湖山莊周六日二手成交活躍。資料圖片

陳永傑指出，2月份一手市場錄得逾350宗成交，受到農曆新年假期及疫情影響，一手交投量偏低，3月份發展商或積極推盤，整體樓市將會回暖。中原周六日十大藍籌屋苑錄得22宗成交，較對上一個周六日減少1宗，連續兩周高企20宗以上水平。最多成交為嘉湖山莊，共7宗。

### 業主減價吸客帶動交投

疫情持續亦帶動二手樓價下調，促使二手市場交投暢旺。美聯住宅部行

政總裁布少明透露，不少業主叫價態度回軟，願提高議幅促成交易，刺激買家趁機入市，帶動十大指標屋苑獲23宗買賣成交，連續兩周六維持20宗以上的活躍水平。部分業主接受現實減價吸客，睇樓活動亦轉趨活躍，不少有置業剛需的買家把握時機尋寶，利好二手交投，預料減價成交續現。

### 嘉湖3房626萬沽 呎價9952元

美聯區域經理黎煥強表示，嘉湖山莊美湖居一宗成交，單位實用面積約

629平方呎，建築面積約825平方呎，3房套間隔，原業主早前叫價約638萬元放售，雙方議價後讓出12萬元，終以626萬元成交，折合實用呎價約9,952元。據了解，原業主於2012年2月斥資約238萬元購入上址，是次轉手賬面獲利388萬元，期間物業升值約1.6倍。

### 「定按」計劃料助釋購買力

利嘉閣總裁廖偉強亦表示，二手市場減價個案不時出現，吸引部分資金

趁機「撈底」，帶動交投氣氛向好，更有買家擔心「筍盤」一閃即逝，加快步伐入市。加上美國今年減息機會驟增，預期購買力可持續釋放，料未來一兩周二手交投保持活躍。其周六日十大屋苑錄得19宗二手買賣個案，屬近18周次高。雖然財政預算案未有加減樓市「辣招」，港置行政總裁李志誠認為，推出的定息按揭試驗計劃及多項「派糖」措施冀紓解民困，令社會氣氛好轉，有助刺激積壓已久的購買力逐步釋放。

## 恒大上月網上售房近十萬伙

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）受新冠肺炎疫情影響，恒大2月中旬推出內地樓盤網上銷售75折優惠，半個月以來受到大量購房者和個人中介的搶購，許多樓盤尤其是一線城市的部分房源瞬間售罄。恒大集團副總裁劉雪飛介紹道，今年2月恒大共實現網上認購總套數99,141套，優惠後房總價值1,026.7億元（人民幣，下同）。嚟到甜頭後恒大昨日起再度推出內地購房大優惠，客戶訂金已從以前5,000元降至2,000元，降幅達六成，冀通過線上銷售和全民參與營銷而更好地推動去

化率的提升。

### 本月起大降認購門檻

劉雪飛表示，從今年3月起，恒大將大幅降低認購門檻：只要交2,000元就能網上認購一套房，鎖定房後享受多重的權益如最低價、無理由退房等權益，不過優惠折扣幅度則略為下降，從以前的75折改為78折。她表示，「如果客戶選擇自己購買，2,000元定金轉為房款，房價再優惠2萬元，如果推薦朋友購買獎勵15,000元，並退還2,000元訂金。如果是第三方購買，退還網上

定金2,000元，另外補償1,000元。到5月10日前，如果網上認購的房屋未能成功賣出的，同樣是退還定金2,000元。」此外，額外給出成交2萬元每套的獎勵，即恒房通會員積極推薦成交，將獲得合計35,000元的獎勵，以及房屋成交總價1%的佣金。

據克而瑞研究數據顯示，今年1至2月，恒大實現全口徑銷售額875.5億元居行業之首，萬科為835.0億元，碧桂



恒大慧谷吸引大量購房者網上下單。李昌鴻攝

園765.1億元。今年2月，百強房企全口徑銷售額3,243.3億元，環比降低43.8%，同比降低37.9%。房企在今年2月的銷售業績創下近幾年來單月銷售最低紀錄。

## 降息抗疫 亞洲股匯有機

恆生銀行投資顧問服務主管 梁君群



近日新冠肺炎疫情在中國內地以外的亞太地區似乎有加劇的趨勢，為了應對不確定因素，不少亞洲國家或地區的中央銀行均爭相減息。本月初泰國及菲律賓央行不約而同地減息0.25厘。目前大部分亞洲國家或地區的政策利率仍是正數，較成熟市場的央行擁有更大減息空間。況且國際油價近期受壓，令通脹上行壓力有所減弱，亦為寬鬆貨幣政策提供了更大空間。

### 內需驅動 印尼具減息空間

過去數周美元受避險資金追捧，惟美匯指數於100關口前見頂回落，長線而言，聯儲局若今年加碼減息，筆者相信美元仍然存在貶值的壓力。短期來看，若疫情能度過高峰，料亞洲貨幣將有望反彈。從基本面來看，主要增長由國內需求驅動，且實質利率較高、有較大的減息空間的國家，如印尼及菲律賓等，相信經濟受疫情影響之程度或將較低，而相對依賴旅遊業的日本及泰國受到疫情的打擊則料較大。韓國及台灣等出口導向型經濟體預期將於3月環製製造業逐步恢復正常生產下復甦。

### 受惠經濟政策 滬指料發力

內地方面，中央政府亦推出了不少刺激經濟政策，包括下調貸款市場報價利率(LPR)、內地收費道路免費通行、降低非民用天然氣價格、免徵企業社保費用等。人民銀行則推出一連串寬鬆措施，包括逆回購、下調中期借貸便利(MLF)利率和貸款市場報價利率(LPR)，且未來仍有機會降準或減息。中央積極推出穩穩經濟措施及人行持續寬鬆下，以金融股、消費股、工業股為主的上證指數相信有追落後空間。

### 恒指現水平料已近下限

港股方面，內銀股同樣受惠人行的貨幣寬鬆措施，銀行資金成本下降有助紓緩淨息差壓力，而香港地產股則受惠政策支持及供應繼續短缺。我們預期今年恒指或繼續於25,000至30,000點之間上落，現水平接近區間下限。事實上，過去兩年當恒指RSI跌至30以下，大部分時間均出現技術性反彈，筆者料港股短期內潛在再下跌空間有限。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

## 投資理財

# 憧憬業績 騰訊購證18626可吼

### 論證動向

朱紅 中銀國際股票衍生品產品董事

美國疾控中心對8,400名中國內地返美人士進行監察，市場對新冠肺炎疫情憂慮觸發美股下跌。亞太區股市跟隨美股向下，上周五恒指裂口低開529點至26,249點後，跌幅縮窄，曾跌超過770點。如看好恒指，可留意恒指牛證(58236)，收回價25,600點，2021年11月到期，實際槓桿44倍。如看淡恒指，可留意恒指熊證(52885)，收回價27,409點，今年7月到期，實際槓桿15倍。

### 阿里受制疫情 看好關注21538

美國獨立投資研究機構Hedgeye將阿里(9988)列入最佳沽空名單，指阿里巴巴有兩成下跌空間。分析指新冠肺炎疫情增加阿里巴巴的風險，而即使新冠肺炎疫情受控，阿里巴巴亦將比同行面臨更多困難。如看好阿里，可留意阿里牛證(65324)，收回價198.88元，2020年9月到期，實際槓桿24倍。另外，如看好阿里，可留意阿里認購證(21538)，行使價214.48元，今年7月到期，實際槓桿7倍。如看淡阿里，可留意阿里熊證(58730)，收回價220.28元，今年8月到期，實際槓桿12倍。如看淡阿里，可留意阿里認沽證(21801)，行使價178.78元，今年7月到期，實際槓桿7倍。

騰訊(0700)股價失守390元，曾低見384.6元。騰訊將3月18日公佈業績，如看好騰訊，可留意騰訊認購證(18626)，行使價430.5元，今年7月到期，實

際槓桿9倍。同時，也可以留意騰訊牛證(60080)，收回價380元，實際槓桿42倍。如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(20055)，行使價375.55元，今年6月到期，實際槓桿8倍。如看淡騰訊，可留意騰訊熊證(52083)，收回價418.68元，今年12月到期，實際槓桿12倍。

### 美團低位現 留意購證12758

新經濟股回吐，美團(3690)上周五曾失守100元，低見98.4元。如看好美團，可留意美團認購證(12758)，行使價110.93元，今年6月到期，實際槓桿7倍。如看淡美團，可留意美團認沽證(21543)，行使價94.23元，今年6月到期，實際槓桿6倍。也可留意美團熊證(52092)，收回價106.8元，今年12月到期，實際槓桿9倍。

上周四(27日)蘋果股價急跌6.54%，本港多隻手機設備股亦跟隨回吐。瑞聲(2018)跌7%至50元附近，如看好瑞聲，可留意瑞聲認購證(18367)，行使價61.88元，2020年9月到期，實際槓桿4倍。另外，如看好瑞聲，可留意瑞聲牛證(68312)，收回價44.8元，2020年7月到期，實際槓桿4倍。舜宇(2382)上周五(28日)跌5.4%，如看好舜宇，可留意舜宇認購證(22628)，行使價136.18元，2020年7月到期，實際槓桿5倍。

### 重要聲明

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責上責任。

# 疫情兩極化 新興市場可加碼



由於擔心新冠肺炎(COVID-19)疫情在中國內地以外擴散，避險資產繼續走高。我們認為，發達市場與新興市場股票表現的差異，意味着中國控制疫情相對成功以及發達市場的不確定性日益上升。我們預期這種差異將繼續維持。

瑞銀財富管理全球首席投資總監 Mark Haefele

### 不確定性瀰漫之際，我們認為以下策略有助於改善投資組合的風險回報：

1、相對於歐元區股票加碼新興市場股票。我們繼續看好新興市場股票，並認為近期MSCI亞洲(日本除外)的下跌帶來了具吸引力的長期入場時機。這是基於我們的以下觀點，即中國將在未來幾周成功遏制疫情，供應鏈中斷得以解決，消費者信心得以恢復，新冠肺炎疫情對經濟和市場的影響僅限於今年第一季。

### 亞企次季業績看好利股價

倘若果真如此，我們預計今年亞洲(日本除外)的企業獲利增長將接近12%。此外，我們認為亞洲(日本除外)估值合理，股價淨值比(市賬率)在1.6倍，較全球同類股市低將近35%。同時，近期新興市場股票相對於發達市場股票的遠期本益比(市盈

率)折價擴大至28%，高於5年和10年平均水平。

另一方面，我們依然不看好歐元區股票，12個月遠期P/E在14.8倍，位於15年區間上限，且我們預計2020年企業盈餘將下滑1%。目前，新冠肺炎疫情和防控措施給經濟帶來的影響加大，成為另一個潛在的下行風險。

### 電商股料受惠「居家避疫」

2、尋求「居家避疫」類股票和派息股，避開旅行相關類股。我們在亞洲的投資框架也適用於歐洲：1)投資者應避開最易受到衝擊的行業，比如航空公司和酒店；2)投資「居家避疫」類股票，比如電子商務、遊戲和食品配送，隔離措施將推動這些行業的需求增加；3)尋求可持續的派息股，這可被視為相對安全的資產，尤其是在債券收益率急劇下降之際。



「居家避疫」或帶動電商股業績，圖為京東配送點。資料圖片

3、受益於波動性加劇。近期新冠肺炎疫情令波動率飆升，VIX美國波動率指數和V2X歐洲波動率指數均位於2018年以來最高。

波動率上升提高了賣出看跌期權策略的收益，投資者既可利用波動性升高獲益，又能以更具防禦性的方式建倉股票。希望緩解下行風險的投資者可考慮結構性方案，既能提高收益，也能為資本提供一定程度的保護。

## 失守技術支撐 金銀崩跌

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

倫敦黃金上周五最多下跌4%，創下近七年來的最大單日跌幅，因新冠肺炎病毒促使驚慌失措的投資者全線拋售資產。其他貴金屬也受到衝擊，鉑金重挫9%，鎢金下跌多達6.1%，銀價下跌6.6%。金價一度跌見至1,580.17美元，創下2013年以來最大單日百分比跌幅。金價上周末大幅波動，周一曾觸及1,688.66美元的七年高位。

倫敦黃金走勢，圖表所見，近期金價走勢越見反覆，在上周五

更見跌勢加劇，失守千六美元關口之後，並且引燃一波延伸跌勢，低見至1,580水平。原先在周五之前，整體波幅向上受制1,448，下方見支持於1,335，但周五向下失守，加上相對強弱指標及隨機指數已呈走低，需慎防短線有進一步回吐壓力。預計下方支撐看至1,576及50天平均線1,566美元，下一級參考2月低位1,546.90美元。阻力位則回看1,600美元關口，較大阻力料為1,620美元。

### 短線或續回吐

倫敦白銀方面，圖表可見

MACD指標剛跌破訊號線，價位亦在周五明確跌破近兩個月的波動區間底部以及200天平均線，預示着短線銀價仍會持續弱勢。上望阻力回看200天平均線17美元，下一級阻力參考1月29日低位17.35至17.60美元。另外，亦要留意由去年8月至今銀價的整體走勢已形成一組雙頂型態，頸線位置在去年12月低位16.50美元，若本周銀價明確跌破此區，料將更為加劇銀價的下跌勢頭，若以自去年5月起始的累計漲幅計算，自1.8%的調整幅度為16.35美元，其後參考100周平均線16以及15.55美元。

### 本周數據公佈時間及預測(3月2-6日)

日期	國家	香港時間	報告	上次
2	美國	9:45 PM	二月份芝加哥採購經理指數	42.9
		10:00 PM	一月份建築開支	-0.2%
3	歐盟	6:00 PM	二月份歐元區協議化消費物價指數#	+1.4%
			一月份歐元區失業率	7.4%
			一月份歐元區生產物價指數#	-0.7%
	美國	10:00 PM	二月份供應管理學會製造業指數	50.9
4	澳洲	9:30 AM	第四季國內生產總值#	+1.7%
	歐盟	6:00 PM	一月份歐元區零售額#	+1.3%
	德國		一月份零售銷售#	+0.8%
5	澳洲	9:30 AM	一月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	47.99億
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	21.9萬
		9:30 PM	第四季非農業生產力(修訂)	+1.4%
			一月份工廠訂單	+1.8%
		10:00 PM	二月份供應管理學會服務業指數	55.5
6	澳洲	9:30 AM	一月份零售額	+0.3%
	美國		二月失業率	3.6%
		8:30 PM	二月份非農業就業人數	+22.5萬
			一月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	489億

註：#代表增長年率

**ANNOUNCEMENT ON RECEIPT OF SHAREHOLDER'S DECLARATION**  
**HAINAN AIRLINES HOLDING COMPANY LIMITED**

The board of directors of the Hainan Airlines Holding Company Limited and its entire directors guarantee that there is no significant omission, fictitious description or serious misleading of information in this announcement and they will take both individual and joint responsibilities for the truthfulness, accuracy and completeness of the content.

Recently, the Hainan Airlines Holding Company Limited (hereinafter referred to as the Company) received the Declaration Letter from its shareholder, the HNA Group Company Limited (hereinafter referred to as the HNA Group). Following is the main content of the Declaration Letter:

In order to effectively defuse risks and safeguard the interests of all parties and at the request of the HNA Group, the Hainan Provincial People's Government takes the lead in setting up a Working Group (The Hainan Province & HNA Group Joint Working Group) with professional personnel sent from relevant authorities. The target of the Hainan Province & HNA Group Joint Working Group is to fully assist and promote the risk management of the HNA Group, but not to take over the HNA Group.

According to work needs, the shareholders' general meeting and board of directors of the HNA Group deliberated and approved to re-elect some of the directors and appoint some senior executives. Chen Feng continues to take the position of the Chairman, and the original management team remains unchanged.

The management restructuring of the HNA Group neither involves in any change in actual control, nor any impact on the routine production operations of it.

Presently, all the production and operation activities of the Company are carried out normally. For more information of the Company, please refer to the announcements published on China Securities, Shanghai Securities News, Security Times, Security Daily, Hongkong's Wen Wei Po and the website of the SSE. We kindly remind the investors to invest rationally and pay attention to investment risk.

Board of Directors  
Hainan Airlines Holding Co., Ltd.  
Mar. 2, 2020