

# 私宅首兩月「零動工」有記錄來首次

新冠肺炎疫情肆虐，政府於2月陸續推出封關、強制檢疫措施，令春節過後工人回香港上班亦受到影響，政府亦暫停部分服務，首季私樓動工近乎停擺。屋宇署資料顯示，今年首兩個月私人住宅連續錄得「零動工」，為2002年有記錄以來首次，勢將影響未來的私宅供應量。

■香港文匯報記者 梁悅琴

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，根據屋宇署昨日最新發表的2020年2月份資料月報顯示，期內未有私人住宅項目動工，為過去十九年來第六次錄得「零動工」的月份；至於對上五次出現「零動工」的月份，包括2020年1月、2016年6月、2013年11月、2009年5月及2005年1月；亦是自2002年有記錄以來，首次連續兩個月錄得「零動工」。

## 首兩月落成量大增約3.3倍

相反，期內私宅落成量則大幅上升。屋宇署資料顯示，今年2月份全港共有4個私人住宅項目，合共1,892個單位落成，較1月份的421伙急增近3.5倍，為近四個半月以來最多。至於今年首兩個月共有2,313伙私宅落成，較去年同期的539伙按年大增約3.3倍，為近十年同期最多。

根據資料顯示，2月份本港共有4個私宅項目落成，當中規模較大的為荃灣映日灣，共有840個單位；其次為屯門御半山第1期，共有522伙；至於其他中小型項目包括西營盤63 Pokfulam，共有332伙及青龍頭逸環·龍灣，共有198伙。

## 全年落成量或迫近2萬伙

陳海潮指出，今年首兩個月落成量數字佔差估署2020年全年預測的20,850伙佔約11%，預計年內有不少大型項目將取得入伙紙，當中包括將軍澳日出康城LP6(2,392伙)及同區的MALIBU(1,600伙)、大埔白石角海日灣II(1,408伙)、屯門掃管笏上源(1,154伙)、白石角雲匯第2期(640伙)、元朗尚悅·嶺(504伙)等，再加上其他中小型項目，初步估計今年全年落成量可接近1.9至2萬伙，但仍要觀察次季及下半年進度。



■新冠肺炎疫情令本港建築業首兩個月近乎停擺，期內私人住宅動工量連續錄得「零」，創下新紀錄。

## 啓德4B1地獲批准建5幢住宅

屋宇署於2月份批出13份建築圖則，其中由會德豐地產、恒地、中國海外及新世界合組財團於去年3月以98.9億元投得啟德4B區1號地皮，獲批於1層地庫之上興建4幢35層、以及1幢6層高層住宅，總樓面約722,328方呎。

山頂普樂道1、3及5號豪宅項目獲准興建3幢3層高洋房，另設1層地庫，

住宅樓面涉25,462方呎，另提供約355平方呎非住宅樓面。資料顯示，該屋地於2017年初以約28億元成交，由伯恩光學楊建文相關人士購入。

星地產旗下的元朗宏業西街21號工廈亦獲重建為1幢23層高商住物業，另設1層地庫，住用樓面涉166,729方呎，以及4,412方呎非住用樓面。資料顯示，發展商去年就該項目申建355伙，正待城規會審議。

# 新世界發展擬股份「4合1」

香港文匯報訊 新世界發展(0017)昨建議股份「4合1」，合股產生的碎股將不作處理。合併後，公司向各有關股東支付一筆相等於每股合併股份於合併生效當日收市價乘以股東原來持有碎股佔合併股份份數相同金額。建議有待股東特別大會通過。

新世界發展昨收報9.02元，升3.204%，市值917.18億元。「4合1」後每股會變成36.08元，入場費(每手1,000股)由9,020元，變成3.608萬元。

## 每手買賣單位維持一千股

股份合併預期於6月23日生效，7月29日收市後只能買賣合併後的股份。合併完成後，每手買賣單位維持1,000股，已發行股份將由目前約101.68億股，降至約25.42億股。公司亦計劃變更美國預託證券股份與股份的比率，以達至每2股美國預託證券相當於1股合併股份。

新世界指，集團一直積極地以不同層面及方式進行檢討，以豐富企業可持續發展的發展策略並進行優化以創造價值。董事會相信，股份合併將對股份的買賣價格作出相應的向上調整，並將使合併股份的投資對更廣泛的機構及專業投資者而言更具吸引力，以優化股東基礎。

## 荃灣南豐中心舖 8年蝕360萬



■荃灣南豐中心1樓A86及A88號舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情重創零售業，業主看淡舖位前景，屢現蝕讓個案。消息指，荃灣南豐中心1樓A86及A88號舖，對正荃灣港鐵站，業主去年中放盤叫價3,000萬元，最終大劈價36%以約1,900萬元易手，原業主於2012年以2,260萬元買入，持貨8年賬面蝕360萬元，貶值16%。

該舖位實用面積160呎，門闊20呎，深約10呎，現租客為許氏兄弟找換店集團的聯盟店—泰安集團找換店，月租76,800元(包差餉、地租、管理費至2022年1月15日，淨租約73,000元，新買家享回報4.6%。

■責任編輯：曾浩榮

# 新盤五一大戰 傲玖周五賣116伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情轉趨平穩，多個新盤趁五一假期爭相推售。高銀集團負責銷售的何文田豪宅傲玖昨上載銷售安排，本周五(5月1日)以招標形式推售116伙。

## 63 Pokfulam推8伙招標

九龍建築旗下西營盤馮扶林道63 Pokfulam亦於本周五推出8伙招標，該8伙分佈於30至32樓的極高層單位，實用面積859至1,291方呎、部分屬連平

台或天台特色戶，三房連套房間隔。信和置業夥建局合作長沙灣一號九龍道亦於本周五推售13伙，其中9伙以先到先得發售，4伙以招標發售。信置亦於本周五以招標形式推售西貢逸瓏海滙第1座8G室。

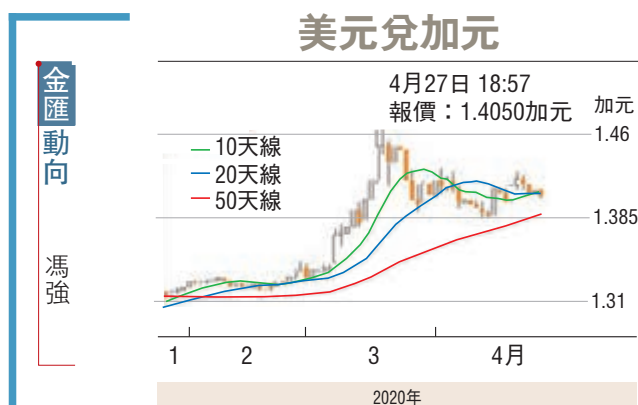
## 14新盤連假推售288伙

綜合一手銷售網資料，本周四(佛誕)及周五(五一勞動節假期)一連兩日公眾假期合共有14個新盤，推售合共257伙。

華懋集團及信和置業等發展的大潭紅山半島C區項目昨上載售樓說明書，華懋集團銷售部總監吳崇武回應，該期尚餘17座待售洋房，最快會於5月以招標形式推出市場。該盤共有42座洋房，由項目棕櫚徑56號至78號、97號至127號洋房，及松柏徑108號至134號洋房組成。洋房面積由2,584至2,949方呎，全數洋房連天台，面積由557至1,441平方呎，部分洋房設花園，面積

由255至1,475方呎。興勝項目管理董事周嘉峯表示，長沙灣WEST PARK自今年1月開售至今已售53伙，套現逾4億元，單是昨日再售2伙，當中23樓B室以999萬元售出，實用面積493方呎，兩房連書房間隔，呎價2.02萬元，成交價為項目次高紀錄；而6樓C室，實用面積333方呎，以680萬元售出，呎價2.04萬元。該盤尚餘10伙待售，估計市值約1億元。

# 投資理財



# 美元指數偏軟

# 加元有反彈空間

美元兌加元上週二受制1.4265附近阻力後走勢偏軟，上週尾段在1.4000關位獲得較大支持後重上1.41水平，本週初表現偏軟，曾回落至1.4040水平。加拿大統計局上週二公佈2月份零售銷售按月攀升0.3%，連續4個月上升，數據未反映新冠疫情對經濟的影響，而加拿大上週三公佈的3月份消費者物價指數年率則急跌至0.9%，大幅低於2月份的2.2%水平，數據符合加拿大央行對第2季通脹率將下降至接近零水平的預期。不過該些數據未對加元構成太大影響，反而紐約6月份期油上週走勢偏穩，連日徘徊每桶10美元水平之上，卻有助加元呈現反彈。

## 歐疫情緩和減輕加元壓力

雖然紐約6月份期油本週初走勢偏軟，一度掉頭下跌至13.89美元水平，低於上週五收報的16.94美元水平，略為抑制美元兌加元的回落幅度，但新冠疫情在歐洲處於高峰期之際，歐元匯價依然守穩1.06至1.07美元之間的支持區，而隨着歐洲疫情現階段出現緩和，市場避險氣氛稍為降溫，不排除美元指數將有掉頭轉弱風險，該因素有助減輕加元的下行壓力。預料美元兌加元將反覆走低至1.3900水平。

## 無限量寬鬆漸不利美元

上週五紐約6月期金收報1,735.60美元，較上日下跌9.80美元。現貨金價上週五受制1,736美元水平後走勢偏軟，本週初曾回落至1,712美元水平。美國聯儲局本週三晚將公佈政策會議結果之際，美元指數本週初跌穿100水平，反映聯儲局推行無限量寬鬆措施逐漸不利美元表現，部分避險資金繼續流入金市，抑制金價回吐幅度，有助金價現階段保持橫行走勢。預料現貨金價將暫時上落1,700至1,730美元之間。

## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走低至1.3900水平。  
金價：現貨金價將暫時上落1,700至1,730美元之間。

# 觀望氣氛濃厚 投資宜分批佈局

歐美新冠肺炎疫情出現緩和跡象、市場對解封的期待升溫，美國國會通過4,840億美元的抗疫紓困法案，惟西德州原油期貨價格受到期貨換倉、儲油空間快耗盡及疫情衝擊需求拖累一度跌至負值，加上企業財報表現各異、吉利德科學實驗新冠肺炎藥物傳試驗結果欠佳，都拖累美股下跌。市場短期會繼續關注疫情及藥物研發發展、聯儲局利率會議、經濟數據、企業財報等。

## 富蘭克林證券

後續盤勢焦點觀察疫情發展、各州的防疫/復工時間表、藥物和疫苗研發進展以及企業財報，目前美國有數州宣佈部分復工的計劃，然而，美國新冠肺炎新增病例數雖進入高原期但仍偏高，許多傳染病專家紛紛警告過快放寬限制措施或導致疫情再度升溫，持續關注情勢發展。

## 「超級財報周」牽動個股表現

美國財長姆努欽預計大部分經濟將在八月底前重新開放，新冠肺炎藥物

及疫苗亦將牽動市場情緒，聚焦吉利德科學預計於四月底公佈的瑞德韋韋用於治療重症患者的全球臨床試驗結果。就企業財報方面，根據Refinitiv(4月23日)統計，已公佈財報的109家史坦普500企業中，64%公佈獲利優於預期，未來一周為超級財報周，眾多科技、工業及能源產業的權值股將公佈財報，企業對供應鏈、終端需求、營運及現金流的影響評估為聚焦點，將牽動個股表現。

## 生科股具長線潛力 加碼首選

根據FactSet(4月17日)統計，市場預估第一季標普500企業獲利將衰退14.5%，為2009年第三季以來最大跌幅，相較去年底預估值明顯下調，產業中以能源、金融、消費耐久財及工業類股獲利降幅均逾三成最大，第二季獲利預估值衰退26.6%，預估財報公佈期間，股市波動仍大。

標普500指數反彈至50日均線後拉回，預估短線震盪震盪整理機會大，股市投資建議以定期定額或逢回分批方式佈局，建議對象以具備長線成長潛力的生物科技及科技產業，搭配防禦色彩的公用事業，作為震盪中擇優加碼的首選。

儘管疫情對於生物科技醫療及科技類股均有短期影響，然而，疫情也凸顯出醫療創新及企業加速數位轉型的重要性，疫情不會改變生技醫療產業受惠人口老化、科技產業受惠數位轉型的結構趨勢。

# 避險情緒降溫 美元漲勢稍緩

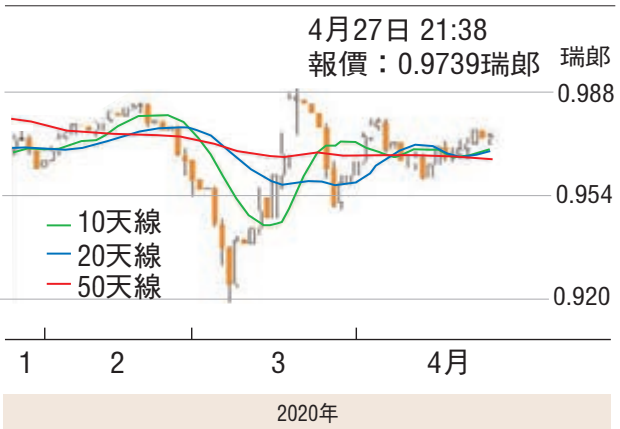
在0.92水平。至於阻力位除了繼續留意0.98之外，較大阻力將看至1.0030以參考去年高位1.0235。

## 歐元兌瑞郎或醞釀反彈

周一公佈的數據顯示，瑞士央行上週加速購入外匯，藉以迎擊新冠肺炎疫情引發的資金流入，並壓制由此衍生的瑞郎匯率上揚。商業銀行存放在瑞士央行的活期存款總額上週上升至6,506.51億瑞郎，前一週則為6,372.04億瑞郎。134億瑞郎的增幅為新冠肺炎疫情爆發以來最高，同時也是2015年1月瑞士揚棄瑞郎/歐元聯繫匯率以來的最高。瑞士央行的瑞郎活期存款近六週激增了680億瑞郎。活期存款增減可以視為是瑞士央行匯率干預的近似指標。瑞士央行周一不予置評。

歐元兌瑞郎走勢，匯價今年以來持續下跌，至四月下旬多次探試1.05關口，最低見於4月16日的1.0506，為2015年7月最低水平。匯價在月中以後一直多日貼近1.05關口橫盤；不過，有指1.0500或許是瑞士的匯價紅線，故慎防若遲遲未能作出突破，或見醞釀較顯著的反彈。黃金比率計算，38.2%的反彈水平為1.0710，50%及61.8%的幅度則為1.0770及1.0835。下方支持持於1.0350及1.0290水平。

## 美元兌瑞郎



## 今日重要經濟數據公佈

時間	國家	數據項目	預測	前值
14:45	法國	4月消費者信心指數	預測83	前值103
18:00	英國	4月CBI零售銷售差值	預測負4	前值負3
20:30		3月商品貿易收支初值	前值逆差598.9億	
		3月批發庫存初值	前值-0.7%	
21:00	美國	2月經季節調整Case Shiller 20個大都會地區房價指數月率	預測+0.4%	前值+0.3%
		2月未經季節調整Case Shiller 20個大都會地區房價指數月率	前值+0.0%	
		2月Case Shiller 20個大都會地區房價指數年率	預測+3.3%	前值+3.1%
22:00		4月消費者信心指數	預測88.0	前值120.0
		4月里奇蒙聯邦儲備銀行綜合製造業指數	前值正2	