

疫情趨緩 逾2000新盤下月競推

灣仔百年涼茶舖5000萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港疫情緩和，政府下周一恢復大部分服務，發展商亦再度積極部署推售全新盤，市場估計，下月將至少有逾2,000伙新盤單位出擊，當中永泰地產旗下屯門OMA by the Sea昨晚隨即上載售樓書，長實亦表明日出康城SEA TO SKY爭取5月推售。

香港文匯報記者 梁悅琴

計劃5月推售新盤

樓盤	單位數目
日出康城SEA TO SKY	1,422伙
天水圍WETLAND SEASONS PARK 第2期	699伙
屯門OMA by the Sea	517伙
合計：	2638伙

製表：記者 梁悅琴

永泰地產旗下屯門OMA by the Sea昨晚上載售樓書，料趕5月推售，該盤共有517伙，涵蓋開放式至4房單位，實用面積297至複式戶1,614方呎，主打兩房戶及開放式戶，佔71%。

OMA by the Sea 突上樓書

長實地產投資董事郭子威昨表示，與港鐵合作的日出康城SEA TO SKY的推售籌備工作正準備中，會爭取5月推售。該盤由3幢住宅大廈組成，分別樓高49層至55層，另設兩層基座，合共提供1,422個住宅單位，以兩、三房為主。

新地旗下天水圍Wetland Seasons Park 第2期亦有望5月登場，新地副董事總經理雷震表示，項目預計最快下月推出應市。該盤共有

699伙，由8座低密度住宅及6座別墅組成，標準分層戶提供一房至三房戶，面積約290方呎至820方呎。

SEA TO SKY 最快5月推售

事實上，趁本週四及週五為佛誕及五一假期，發展商已爭相推出至少14個樓盤以先到先得或招標方式推售257伙。

眼見黃金檔假期臨近，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，青衣明題匯為兩房單位新增「輕鬆360天現金優惠付款計劃」或「輕鬆360天第一按揭付款計劃」及「輕鬆建築期付款計劃」，買家只需於簽署臨時買賣合約後支付樓價5%，餘下95%款項將在選用之付款計劃到期日內付清。而項目推售至

今最高折扣優惠21%維持不變。

麗新發展與帝國集團合作的將軍澳藍塘傲於上周五亦藉着五一假期推出60號價單，將「現金優惠付款計劃」之折扣將由5%激增至12%，變相減價7%，第一座之7伙分層單位均可享此優惠。除了上述分層單位外，發展商推出兩間花園特色戶以招標發售，其中第三座的地下及1樓B單位的現樓示範單位，亦將在5月1日開放給公眾參觀。

明翹匯首付5%「上車」

另外，美聯物業為港島東區新盤逸理，以及由該行獨家代理One Eighty買家送出總值3.6萬元「五一置業賀禮」。各項目首3位買家將可獲得「名貴空氣清新機」乙

部，價值約6,000元。

新盤成交方面，信置旗下火炭已屆現樓的御龍山透過招標以8,000萬元售出第9座63樓A室天池屋，實用面積3,070方呎另連1,505方呎平台、連同雙車位，為御龍山一手成交價新高紀錄，全盤亦告沽清。同系旺角奧柏，御峯昨以招標形式售出一座38樓B單位（頂層連平台特色戶），成交價2,938.89萬元，為該盤一手新高價，單位實用面積1,021方呎，連平台838方呎。

御龍山8000萬沽天池屋

華懋集團旗下清水灣碧沙路18號瑛廬以9,542.09萬元售出6號屋，獨立屋樓高三層連天台，設4房（3套房）間隔，實用面積為3,284方呎。



日出康城SEA TO SKY推售籌備工作正準備中，長實郭子威稱將爭取5月推售。



灣仔春園街29至41號春園大廈地下H舖(圖中)。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）零售及飲食行業遭逢巨變，舖位面臨大洗牌。其中今年1月底已結業的灣仔春園街逾百年老店楊春雷涼茶，其舖位經過低調放盤後以5,000萬元沽出，對比原業主於1972年以18萬買入，持貨48年勁賺277倍。有業界指，舖位位置極旺，未來合和二期落成將帶動人流，認為今次成交價較市價平一成。市場消息指，灣仔春園街29至41號春園大廈地下H舖，業主及租戶均為經營楊春雷特效涼茶的楊氏家族，建築面積約700方呎，以5,000萬元成交，業主前舖後居，以自家藥方製作涼茶，經歷灣仔百年變遷。

apm「疫」市外賣熱線接1.5萬單

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為提振零售餐飲業消費，新鴻基地產旗下觀塘旗艦商場apm增新優惠吸客帶動消費意慾。新地代理副總經理（推廣）李少芬表示，過去兩個月，apm聯同約30家餐飲商戶推出多項折扣優惠及3倍積分賞，以及針對疫情推出近3,000份有營養健康餐消費回贈，推出後即換罄。而商場亦因應疫情而特設外賣自取熱線，為商場帶來額外1.5萬宗生意。

內地客低估價24%沽維港峰單位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手市況回暖，似乎僅限於民生盤，豪宅市場繼續出現劣質盤，買樓必賺的說法似乎沒有保證。市場消息指，西營盤維港峰高層4房單位，內地客減價逾千萬後以5,000萬元沽出，較銀行估價6,603萬低逾1,600萬元或24%。原業主當年購入單位需同時支付BSD及DSD辣稅合共23.5%，扣減發展商回贈後料微賺離場。

豉油街地逾4.6億下限價批出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情下令本地地價持續出現低價成交，上周五截標時接獲27份標書的旺角豉油街與上海街交界的蚊型用地，最終以4.67億元批予Worth Forever Limited，以最高可建樓面地皮約6.06萬方呎計，每呎樓面地價約7,700元，貼近市場估值下限。綜合市場估價介乎4.2億至6.4億元，每平方呎樓面地價為7,000至1.05萬元。上周五截標時接獲27份標書，包括長實、佳兆業集團、越秀、晶苑地產、佳明、大昌地產、永泰、遠展、爪哇、英皇、建源地產等。



圖為葵芳匯11樓B室示範單位，間隔四正。

葵芳匯分拆出售

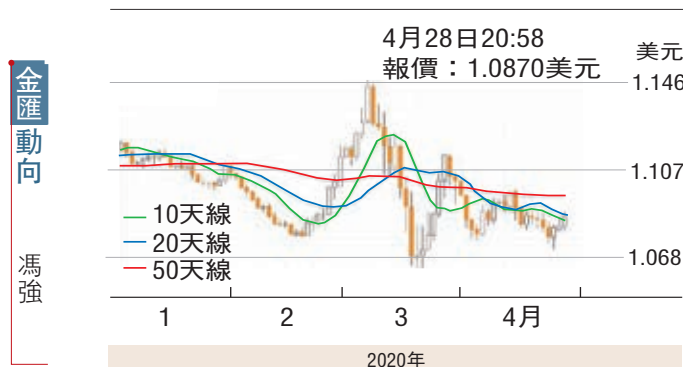
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）裕泰興家族羅守輝等持有，經過翻新的葵芳匯葵芳路208號葵芳匯部署分拆發售，入場價503萬元起，項目曾出租3年或以上，不受一手銷售條例規限，據代理透露，該盤採用二手物業合約簽署成交。

該盤提供89個住宅單位，實用面積約301方呎至415方呎，包括開放式至兩房戶。

從兩個現樓示範單位所見，分別是11樓B室，實用面積301方呎一房戶型及11樓D室，屬實用面積404方呎兩房戶，均屬四正。

投資理財

歐元兌美元



避險氣氛降溫 歐元或反彈

歐元以上周尾段在1.0725美元附近獲得較大支持，本周早段出現反彈，周二曾走高至1.0885美元水平約1周高位。歐洲處於新冠肺炎疫情高峰之際，歐元過去5周均持穩位於1.0635至1.0725美元之間的主要支持區，而隨着歐洲疫情緩和，市場避險氣氛降溫，歐元以上周早段守穩1.0810美元支持位後升幅逐漸擴大，有重上1.09美元水平傾向。此外，歐元兌瑞郎交叉盤近兩周守穩1.0510附近主要支撐位，本周早段連日反彈，周二曾走高至1.0610附近4周高位，對歐元構成支持。

料反覆上試1.1美元關

Markit上周四公佈歐元區4月份綜合PMI初值下探至13.5水平紀錄新低，歐元區服務業與製造業活動雙雙急降，而上周五公佈的德國4月份Ifo指數亦急跌至74.3紀錄低點，顯示德國企業信心大幅轉弱，數據引致歐元以上周尾段表現偏弱。不過歐元在1.0725美元附近尋獲較大支持後便迅速反彈，加上評級機構標準普爾上周五維持意大利債信評級不變，意大利10年期長債息率掉頭跌穿2%水平，有助改善歐元走勢。若果歐洲央行本周四會議未有進一步採取大規模寬鬆行動，則預料歐元將反覆上試1.1000美元關位。

周一紐約6月期金收報1,723.80美元，較上日下跌11.80美元。現貨金價本周初受挫1,730美元水平，周二早段走勢偏軟，在1,692美元附近獲得較大支持後掉頭反彈，一度重上1,714美元水平。市場預期美國聯儲局本周會議將維持無限寬鬆立場，美元指數本周二跌穿100水平後迅速走低至99.44水平近兩周低點，連續3日下跌，有助減輕金價下行壓力。預料現貨金價將反覆重上1,720美元水平。

金匯錦囊

歐元：歐元將反覆上試1.1000美元水平。
金價：現貨金價將反覆重上1,720美元水平。

受惠振興內需 內地消費型基金看俏

受到新冠肺炎疫情影響，內地首季經濟難以避免步入衰退。不過，第一季為內地經濟底部，伴隨着海外風險的快速釋放，最恐慌時候已經過去。隨着內需振興政策發酵，以及流動性、盈利與風險偏好的持續邊際改善，A股可望震盪向上。就產業表現來看，必需消費、移動經濟、醫藥科技三大族群在疫情衝擊下仍逆勢成長，可看出消費為內地最大受惠產業，建議優先佈局消費型基金。

△新中証消費服務領先指數基金經理人葉宇真表示，資金潮是A股走勢最重要的支撐，3月27日隨海外流動性風險緩和，北上資金回補A股資產，4月14日北上資金淨流入142.29億元（人民幣，下同），今年2月3日以來新高，為單日流入規模第五位；截至4月21日，4月淨流入431.63億元，單月有機會突破600億元。

北上資金回流 消費產業獲青睞

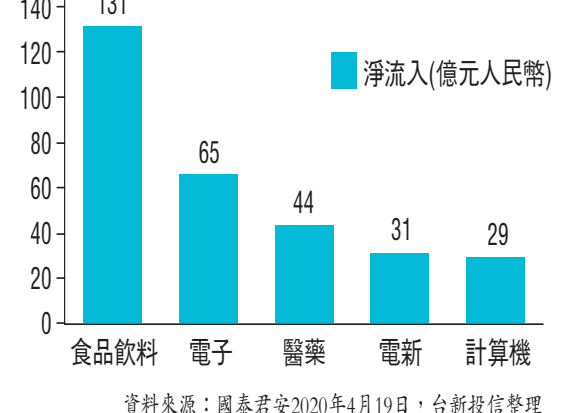
統計顯示，2018年以來，北上資金共11次單日淨流入金額超過百億元，以淨流入超百億元的交易

日(T)為基準日，T+10日上漲概率90%。

葉宇真指出，在全球流動性回暖下，北上資金回補此前因恐慌過度拋售的內地資產，以消費產業淨流入金額最高；就行業結構分析，3月至4月17日資金淨流入前五行業為食品飲料、電子、醫藥、電新、計算機，則此五大類股布局比重高的中証消費服務領先指數是最大受惠標的。

葉宇真表示，內地已有30多個省市地區和平台出台消費券，計劃發行額超過50億元。商務部表示，杭州發放消費券核銷2.2億元，帶動消費23.7億元，乘數效應10.7倍；鄭州首期發放5,000萬元

北上資金淨流入前五大A股產業 (3月30日至4月17日)



消費券，發放兩日核銷1,152.4萬元，帶動消費1.28億元，乘數效應11倍。從此看來，本輪內地消費券政策效果明顯。

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美聯儲周一擴大了對地方政府的紓困範圍，將購買人口不少於50萬的縣和人口不少於25萬的市發行的年期最長至三年期的債券。美聯儲將於周三晚發出會後聲明，各市場正觀望美聯儲提出任何形式的前瞻指引，同時也正關注歐洲央行周四會議是否會進一步放寬政策。

美歐央行會議成市場焦點

澳元兌美元延續近日的上試走勢，周二升見0.6510上方的一個半月高位，澳洲在控制新冠病毒方面均取得進展，允許採取一些漸進舉措開始重

啟經濟。澳元幾乎回到了3月初的水平。疫情引發的市場恐慌此前導致澳元下跌至3月19日的17年低位0.5510。

下一關鍵點0.6670水平

澳元兌美元走勢，圖表可見，相對強弱指標及隨機指數雙雙呈回跌跡象，而匯價亦見向上仍是受限於0.65水平，預料澳元兌美元將見調整風險。以自三月中旬起計的累計升幅計算，38.2%的回吐水平為0.6130，擴展至50%及61.8%的幅度則分別為0.6010及0.5895水平。較近支持先看

25天平均線0.6250水平。阻力位預估在100天平均線0.6575，下一級關鍵點為0.6670水平，此為去年下半年的重要盤整底部。

紐元走勢仍處受制，部分是因為圍繞進一步政策寬鬆措施的猜測推動債券收益率降至紀錄低點。新西蘭開始放寬嚴格的封鎖，周一午夜警戒級別下降一級，但已經造成的經濟損害和油價暴跌意味着該國本季度通脹可能轉為負值。

紐元料調整 支持位看0.55

紐元兌美元走勢，技術圖表見RSI

及隨機指數處於超買區域，預料紐元兌美元仍有進一步下調空間。紐元兌美元近月向上反撲均見受制50天平均線，此前已兩度上探此指標未果，目前處於0.6075水平，剛在本周逼近此區但尚未能作出突破，故若後市仍於此區下方，料紐元將迎來較顯著的調整。

以自三月起計的累計跌幅計算，38.2%的回調幅度為0.5880，擴展至50%及61.8%的幅度則分別看至0.58及0.5725水平。較大支持位看至0.55水平。至於較大阻力位預料為0.6725及100天平均線0.6325。