

WSP第2期加推 曦岸逾2200人參觀 5月新盤蜂擁 OMA 頭炮去貨八成

限聚令放寬，刺激樓市交投回升，市場預料5、6月將有多個新盤發售，打頭炮的永泰地產屯門掃管笏OMA by the Sea昨首輪發售268伙，截至晚上9時左右，發展商指售出213伙，佔可售單位八成，銷情不俗。至於新地天水圍Wetland Seasons Park第2期昨亦趁勢加推70伙，發展商指屬原價加推。

香港文匯報記者 顏倫樂

OMA by the Sea早前以重返1年前價錢公佈首張價單，昨日展開首輪銷售，推出268伙，來自3張價單，超過9成折實售價低於600萬元，開放戶入場費由388.1萬元起。據了解，項目此前收到逾千個購樓意向，但最終銷售成績不理想。消息指，全日售出213伙，佔可售單位79.4%。

中原：一手成交暫增近2倍

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓盤昨日首時段，中原客戶出席率約7成。他解釋，近期多盤齊推難免造成競爭，OMA by the Sea昨日揀樓約有一成客戶流失。不過，他對樓市前景繼續樂觀，認為5月一手市場回復暢旺，暫錄約720多宗一手成交，相比上月同期252宗更大增接近2倍，追貼上月全月800多宗記錄。

陳永傑相信，限聚令放寬進一步刺激已逐漸回升的樓市，發展商蜂擁推盤，料5月全月一手成交可達2,000宗，創1年新高。美聯住宅部行政總裁布少明亦同樣看好本月一手成交宗數達2,000宗，並料二手買賣可達3,800宗，較4月錄約3,500宗升9%。

WSP加推70伙 首推特色戶

另外，新地旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期，昨日加推第2張價單，涉及70伙。新地代理總經理胡致遠表示，新一批單位提供兩房、三房及四房單位，亦首推特色戶及別墅，標準戶及特色戶面積383方呎至670方呎，別墅面積677方呎至1,272方呎，維持最高18%直減折扣，折實價488.4萬元至1,724.8萬元，折實平均呎價11,779元。

該盤日前公佈首張價單推出140伙，折實平均呎價11,368元，今批單位平均呎價較首張價單略高3.6%。胡致遠指，新價單屬原價加推，均價較高因新單位包括部分特色單位及別墅等。截至昨午4時，初步累收逾2,000個購樓意向登記，計算已公佈價單的210伙，超額認購近9倍。

曦岸首日收票超額1倍

過去兩日一手新盤共錄得285宗成交，但主要來自OMA by the Sea，佔約七成，其他新盤主要為零星成交。其餘新盤，恒地旗下利奧坊、曦岸，上周五公佈首張價單共100伙，昨起收票，首日收逾200票，超額認購約1倍。發展商指，項目自上周五開展展銷廳及示範單位，至昨日晚上6時共錄得逾2,200人次參觀。

由路勁地產發展，位於元朗錦田北低密度豪宅山水盈，上周五截至昨晚6時，三天暫累沽11伙，戶型包括3房、2房及開放式單位。中國恒大屯門恒大·瑤瓏灣周末共售出約20伙，其中已推出及可售之細兩房(面積343方至372方呎)沽清。



OMA by the Sea昨日首輪銷售268伙，售樓處現場出現排隊人龍。記者顏倫樂攝

買家點睇



80後張小姐：

2年前售出物業後，一直等待樓價下跌，但反而錄得升幅，為免手頭資金貶值決定入市，以約400萬元購入1房單位。綜觀全球經濟環境，樓價有機會跟隨向下，但跌幅相信不大。



區內分支家庭甯生及甯太：

以426萬元購買一伙單位自住，採用即供付款辦法，首期除自己儲蓄外，家人亦有幫忙。對於樓市走勢，個人認為物業自住，故不太擔心，並料樓價不會大升大跌。

二手成交減 新界樓照破頂

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新盤發售吸引購買力，令剛過去周末二手成交量按周下跌，惟新界區屯門和粉嶺屋苑均錄破頂成交。其中，新屯門中心一個面積597方呎單位，買家在無睇樓情況下以該屋苑歷來新高價698萬元購入。

新屯門中心698萬新高

置安居蘇永耀昨表示，屯門新屯門中心1座高層H室，面積597方呎，原業主因疫情關係不設睇樓，不過有睇樓已達3個月的買家，因鍾情單位全海景，在無睇樓情況下以該屋苑歷來新高價698萬元購入，呎價11,692元。據了解，該屋苑對上紀錄為2018年錄得，當時作價695萬元。

此外，粉嶺中心樓價半個月就錄得二度破頂。中原藍浩然昨表示，該屋苑一個520方呎連天台單位，以718萬元售出，作價創盤歷史新高，呎價13,808元。根據資料顯示，該盤本月初才錄得歷來首宗「7字頭」成交，為一個頂層連天台戶，面積535方呎，成交價705萬元，新紀錄進一步推高約1.8%。

料本月二手量價齊升

至於過去兩日(16至17日)中原地產十大屋苑錄得19宗成交，按周回落13.6%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑解釋指，大型全新盤開售搶去市場部分購買力，令二手交

投略為受壓，加上大型屋苑平盤早於過去數月被市場迅速消化，令客源流向二三線屋苑。利嘉閣十大屋苑則錄17宗成交，按周跌15%。至於美聯物業統計10大藍籌屋苑共錄得23宗買賣成交，按周錄得減少4.2%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然二手屋苑睇樓活躍，惟不少盤源早前獲承接，個別屋苑開始出現缺盤情況，樓價亦見上升趨勢。再者，發展商紛紛加快推盤，且以低市價推出刺激用家購買力，料焦點將移至一手市場。他預計，本月一手成交將按月顯著急增，二手則維持價量齊升，整體樓價料升1%至2%。



中原地產陳永傑 記者顏倫樂攝

地產代理周末二手成交

地產代理	宗數	按周升/跌
中原	19宗	-13.6%
美聯	23宗	-4.2%
利嘉閣	17宗	-15%
港置	17宗	+13%

製表：記者 殷考玲

科技戰陰霾 港股料受累

香港文匯報訊(記者 周紹基)中美科技戰陰霾持續，美國計劃阻止全球芯片供應商供貨給華為，內地傳媒則指若美國落實措施，中國將推一連串反制措施。此外，聯儲局上週五的報告警告，新冠病毒大流行將使美國金融環境變得非常脆弱，情況可能持續一段時間。上述消息令在美國上市的港股預託證券(ADR)全線下行，預計今日恒指或低開約200點。

加強封殺華為 美擬再「斷芯」

美國商務部上週五表示，任何企業均需獲得美國的許可，才可將美國的芯片技術，提供給華為及其114家附屬公司，包括華為旗下芯片設計公司海思半導體。

面對美國來勢洶洶，內地環球時報引述接近中國政府消息人士指，若美方阻止全球芯片供應商供貨給華為，中方會將美國某些企業納入「不可靠實體清單」；又會依照《網絡安全審查辦法》和《反壟斷法》等法律法規，對高通、思科、蘋果等美企進行限制或調查；並會暫停採購波音的飛機等。

分析師認為，若內地實行反制措施，將對美國有關企業造成巨大打擊，但屆時美國又會將圍堵措施進一步升級，這樣毫無意外地會震動股市，無論港股及美股皆會受衝擊。不過，美國的科技戰或會對部分內地科技企業有支持。內地政府支持的基金宣佈，向中芯(0981)旗下公司注資22.5億美元(175.5億港元)，以應對美國收緊向中國供應芯片技術的限制。

中芯公告稱，國家集成電路基金II及上海集成電路基金II，同意分別注資15億美元和7.5億美元，並成為中芯南方的新股東。中芯南方的註冊資本將由35億美元，大增加至65億美元；而中芯持有的中芯南方股權，則由50.1%下降至38.5%。公告顯示，中芯南方已達至每月6,000片14納米晶圓的產能，目標是達成35,000片14納米及以下晶圓的產能。此舉顯示，中國正押注內地的芯片製造商，以減少對美國的技術依賴。

第一上海首席策略師葉尚志表示，美國在11月大選前，總統特朗普都會不停地利用「仇中」策略來爭取選票，但真相如何不重要，「愚民買票」才是最實際。美國又祭出「華為牌」來大打科技戰，看來本周港股又會受到考驗。

雖然中美科技戰似乎勢在必行，但他仍長線看好5G股及「ATM」三大科技股。此外，中芯正自主研發芯片，間接受惠於中美貿易戰，中芯未來有機會吸納那些受美國制裁而轉回內地的高科技公司訂單。

疫情風險增 恒指受考驗

另外，中芯計劃登陸內地科創板。葉尚志認為，中芯集資將有助業務發展，預期中芯股價長線會維持強勢，若未來股價回落至16.16元，則可以買入。至於港股方面，由於內地可能爆發第二波新冠疫情的風險正在攀升，加上中美關係暗湧大，他預計港股短期內將反覆向下，恒指或跌穿23,500點支持位，建議持股的投資者現階段先行「計數」。



美國計劃阻止全球芯片供應商供貨給華為。美聯社

本港ADR上周五表現

股份	於美國收報(港元)	較上周五港股變化(%)
中海油(0883)	8.42	-0.04
中移動(0941)	56.54	-0.11
中石化(0386)	3.51	-0.21
國壽(2628)	14.77	-0.31
中石油(0857)	2.55	-0.57
騰訊(0700)	418.63	-0.61
聯通(0762)	4.72	-0.62
匯控(0005)	37.72	-1.01
建行(0939)	6.03	-1.08
友邦(1299)	67.28	-1.42

央行顧問：反對印銀紙彌補赤字

香港文匯報訊(記者 殷考玲)面對新冠肺炎疫情衝擊，有聲音建議央行以印錢方式來為財政赤字融資。不過，中國央行貨幣政策委員會委員馬駿最新就撰文駁斥有關觀點，並認為第二季後財政收支情況會好轉，央行可通過適度降低存款準備金率、設計某些向銀行定向提供流動性以支持其購買新發國債的機制等平衡國債發行。

防止導致通貨膨脹

馬駿在文章指出，財政赤字貨幣化的本質是央行靠自己「印錢」來為赤字融資，如果開了這個口子，就從根本上放棄對政府財政行為的最後一道防線，即「央行不得對政府財政透支、不得直接認購政府債券」的法律底線。

馬駿認為，通過借錢或印錢來彌補赤字，聽上去只是一個字，但其對宏觀經濟、財政可持續性、金融穩定的長期影響卻有天壤之別，如果央行被迫為赤字提供大規模融資，會導致貨幣長期超發，就可能導致通貨膨脹。

同時，在某些國家的新常态下，貨幣超發即便不導致嚴重的消費物價上漲，也會導致資產價格尤其是房地產的泡沫；如果赤字貨幣化引起貨幣超發，且超發程度比美國更甚，就會導致該國的貨幣貶值。

不能鼓勵過度負債

而赤字貨幣化機制一旦建立，會反過來鼓勵財政過度負債，就可能引發國際市場對政府債務可持續性的信心危機。此外，赤字貨幣化意味着政府部門、且只有政府部門的債務不需要償還，這種機制下的財政過度負債會得使政府佔用大量資源，擠出企業部門的經濟活動，導致整個經濟的生產率和成長潛力下降。

央行前副行長吳曉靈也認為，內地市場仍有一定的政府債券容納能力，央行沒有必要在一級市場直接購買政府債券，應該通過公開市場買賣政府債券，向市場提供必要的流動性支持，並維持財政紀律。



馬駿認為，如果央行被迫為赤字提供大規模融資，會導致貨幣長期超發，就可能導致通貨膨脹。資料圖片