

晉環暫收2200票 最快今加推

新盤新一輪搶客戰殺到。黃竹坑站上蓋港島南岸晉環和旺角 ONE SOHO 開始收票，備受矚目的晉環大受市民歡迎，截至昨日 19:30 已累收 2,200 票，以首張價單 160 伙計，超額認購逾 12 倍；ONE SOHO 亦在昨下午獲超額認購，全日收逾 350 票。兩新盤市場反應俱佳。剛過去的周六，焦點匯聚新地旗下屯門御海灣 II，首輪銷售共 129 伙，單日沽出 117 伙，而剛過去的周末兩日市場共沽出 147 伙新盤。

香港文匯報記者 周曉菁



▲昨日大批市民前往銷售展廳排隊等待睇樓。香港文匯報記者攝



▲郭太感慨疫情下經濟轉差，但樓價依舊高企，仍有大把人儲錢買樓。香港文匯報記者攝



▲田兆源(左)表示，旺角 ONE SOHO 市場反應理想，計劃日內加推單位，並會有加價空間。香港文匯報記者攝

港島區地鐵站上蓋多年未有新盤上市，路勁旗下黃竹坑站港島南岸晉環於剛過去的周六首日開放示範單位，當日一早吸引大批市民排隊入場參觀，最多時有上百人於戶外大排長龍。

周六單日錄逾5000組客睇樓

路勁銷售及市場推廣總監封海倫昨透露，項目周六單日錄超過 5,000 組客睇樓，涉及超過 1 萬人次，入票人士以港島客為主，佔七成。當中以買一

伙較多，並以中年客及換樓客為主，亦有部分外籍南區客。

她續指，集團計劃最快今日加推單位，至少 80 伙，並有加價空間，有望本周末發售。

昨日下午仍有大批市民前往銷售展廳排隊等待睇樓，展廳一位居於西半山的參觀人士郭太表示，該盤臨近地鐵站交通十分便利，孫女在同區直資中學上學，兒子遂計劃於區內買樓，對三房單位頗感興趣，但最終是否入票要由兒子決定。她感慨香港經濟在

疫情影響下轉差，但樓價依舊高企，仍有大把人儲錢買樓，直言「香港真係好多有錢人」。

旺角 ONE SOHO 擬日內加推

另一邊廂，信置營業部集團聯席董事田兆源表示，旺角 ONE SOHO 市場反應理想，今日首日收票，全日收逾 350 票，已錄得超額認購約 4 倍，計劃日內加推單位，並有加價空間，他表示首批單位價錢有 15% 折讓，很大機會本周末買樓。

柏傲莊第三期樓書料快獲批

此外，新世界及港鐵合作大圍站上蓋柏傲莊也整裝待發。發展商方面稱今日起暫停「柏傲莊」第一期及第二期的銷售，並關閉展銷廳今日起暫停開放，因柏傲莊第三期有望短期內獲批預售樓花同意書，現正全力籌劃壓軸第三期的銷售部署，樓書及示範單位正在積極準備當中。市場預計最快 5 月份可推出市場，柏傲莊 III 將提供共 892 伙。

中原料本月整體成交 9200 宗 按月三連升

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至 2021 年 4 月 21 日，4 月份樓宇買賣合約登記包括住宅、車位及工商舖物業暫錄 5,784 宗及 523.68 億元。預料 4 月份全月錄 9,200 宗及 830 億元，按月升 1.5% 及 6.4%，推高 4 月份登記數字創 2019 年 5 月 10,353 宗及 903.2 億元後 23 個月新高。二手交投持續暢旺，刺激登記宗數連升 3 個月。復活长假前後二手交投

進一步急增，但由於 4 月份工作日數減少，以致登記數字升幅平穩，料 5 月份登記數字繼續高企。

二手成交料創逾 8 年按月新高

二手私人住宅方面，4 月份暫錄 3,650 宗，總值 313.7 億元。預測整月登記約 5,800 宗及 500.0 億元，將較 3 月的 5,417 宗及 467.9 億元，分別上升 7.1% 及 6.9%。估計金額將創 1997 年 7

月 788.5 億元後的逾 23 年按月新高，兼為歷史第四高，而宗數將創 2012 年 10 月 5,994 宗後的逾 8 年按月新高。大型屋苑方面，4 月份嘉湖山莊、美孚新邨、沙田第一城及太古城，分別暫錄 43 宗、31 宗、30 宗及 29 宗。

一手交投回軟 按月跌逾 34%

一手私人住宅方面，4 月份暫錄 700 宗，總值 113.3 億元。預期整月約 1,000

宗及 150.0 億元，將較 3 月的 1,532 宗及 201.1 億元，分別下跌 34.7% 及 25.4%。顯示 3 月期間發展商減慢推盤步伐，以致一手交投回軟，但登記量仍企穩約 1,000 宗水平。

4 月份最高登記宗數的新盤暫為長沙灣維港匯 1 期，暫錄 232 宗及 31.17 億元。其次為屯門恒大·珺瓏灣 2 期，暫錄 47 宗及 2.39 億元。第三為屯門帝御 3 期帝御·嵐天，暫錄 40 宗及 1.94 億元。

投資理財

茅台估值偏高需關注風險



宋清輝 著名經濟學家

有人說，海外市場股價強勁的都是些科技股，引領着科技的力量，代表着希望。A 股中股價最高的居然是一家釀酒公司，一間酒廠的股價能夠達到人民幣兩千元以上、有着超過兩萬億的市值，這很不正常。於是我看了看伯克希爾·哈撒韋的股價，每股股價超過了 38 萬美元，看來這家投資機構的股價應該是全球最高；我又看了看可口可樂的股價，每股股價超過 50 美元、達到 2,000 億美元以上的市值；我還看了看百事可樂的股價，每股股價超過 150 美元，市值超過 1,800 億美元。

以狹窄的思維來看，世界上股價最高的公司不搞實業，純粹是靠錢生錢，這似乎也很不正常；一瓶 500 毫升 3 元到 5 元不等的汽水生產商，股價可以達到數十元、上百美元，市值折合人民幣也超過萬億元，似乎都有些匪夷所思、難以想像。像沃爾瑪、寶潔、萬事達等零售、日化、消費信貸行業中的領軍企業，也都在美國市值前列的上市公司中，畢竟市場的需求、利潤的產生、未來的預測才是硬道理，因此 A 股中貴州茅台股價拔尖，其實也很正常。

股價曾累跌逾 20%

貴州茅台近期的市盈率和市淨率不算誇張，雖然上個月股價出現了大起大落，但也正是因為其價格之巨，累計超 20% 的跌幅、700 元(人民幣，下同)的下跌才顯得驚人。普通公司股價從 10 元跌落到 7 元下方，這超 30% 的變化卻不會過於令人注意。前期過分上漲、衝高之後的技術性回調和企穩是正常之舉，2018 年 9 月到 11 月期間，貴州茅台股價也一度從近 700 元跌落到近 500 元，跌幅近 30%，其後上揚過程中又有兩次小回調，繼而突破了千元大關。

業績利好再現突破

如今的行情或許是在重演，醞釀利好帶領新一輪的突破。貴州茅台 2020 年的年報已經出爐，似乎成為了 A 股最穩公司，還拿出了 242 億元史上最高分紅。貴州茅台 2020 年年報顯示，去年實現營收 949.15 億元，同比增長 11.10%，歸母淨利潤 466.97 億元，同比增長 13.33%。這一業績增長，再加上散戶相對較多，助長了這種投資炒作之風，這才讓部分投資者固執地堅信茅台酒價和股價會一直上漲。

白酒股高估值凸顯

但是，投資貴州茅台並非毫無風險。從本質上來看，當前市場對於包括貴州茅台在內的白酒板塊的整體估值明顯偏高，未來一旦市場經歷劇烈的調整或者市場風格出現急劇轉變，對於該板塊的投機性需求就會減弱，貴州茅台高股價泡沫有可能會被打破。

我認爲，A 股市場對於貴州茅台持續的長時間的炒作，源於當前 A 股市場生態尚不成熟，能夠炒作的標的寥寥，再加上散戶相對較多，助長了這種投資炒作之風，這才讓部分投資者固執地堅信茅台酒價和股價會一直上漲。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出

金價 1800 關口遇阻或醞釀回調

金匯出擊

英皇金融集團

黃楚淇

隨着市場意識到美聯儲緊縮政策的腳步可能沒有先前預期的那麼快，世界各地新冠疫情再度加劇，以及地緣政治趨於緊張，均帶動美債收益率走低，令美元自本月初以來一直承壓。上週早段美元一度反彈，但其後又重新探低，儘管美國經濟數據表現仍佳，但卻未能對美元產生提振效果。

上週市場關注的另一個焦點則是歐洲央行政策會議，央行決議繼續以當前速度購債，也沒有提及任何放慢購債速度的暗示。歐洲央行會議過後，美國聯邦儲備理事會(FED)及日本央行會議將在本週登場，預料政策方面將不會有太大變化，但市場人士或許會聚焦於央行論調會否出現些許調整。此外，亦要留意本週多國公布通脹數據，以及第一季國內生產總值(GDP)。

倫敦黃金走勢，金價延續着雙底上行的技術形態，於上週續見攀升，高見至 1,797 水平，但一方面受制於 100 天平均線，同時亦於 1,800 美元關口遇阻，暫見過去三個交易日都未能作出突破；而圖表見 RSI 及隨機指數已處於超買區域，故需留意若金價在本週仍未能作出突破，或會醞釀調整壓力。較近支持預估值在 1,770 美元。另外，以最近一輪的累計升幅計算，38.2% 的回調幅度看至 1,752，擴展至 50% 及 61.8% 的幅度則為 1,738 及 1,723 美元。至於向上較大阻力看至 1,815 美元，進一步看至 25 天平均線 1,835 美元。

白銀仍有下行壓力

倫敦白銀方面，銀價於 2 月自高位 30 美元關口反覆下跌，至三月底跌見 23.76 美元，若以這波下跌浪計算，50% 的反彈水平為 26.90 美元，而上週銀價高位為上週三觸及的 26.67 美元，算是已較接近此水平，而隨後兩日銀價已見出現回軟，並帶動 RSI 及隨機指數自超買區域回落，或見銀價在本週仍有下行壓力。若以這段升浪的幅度計算，38.2% 及 50% 的回吐水平為 25.56 及 25.21 美元，61.8% 將為 24.87 美元。上方阻力仍繼續留意 26.40 及 26.90 美元，下一級參考 27.63 美元。

上周數據公布結果(4月19-23日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
19	日本	7:50AM	三月份貿易盈餘(日圓)	6637.2億	2173.8億
20	英國	5:30PM	四月份失業率	4.9%	5.0%
21	澳洲	9:30AM	三月份零售額	+1.4%	+8.7%
			三月份消費物價指數#	+1.0%	+0.7%
22	美國	9:30PM	三月份生產物價指數#(輸出)	+1.9%	+0.9%
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	54.7萬	58.6萬
23	英國	5:30PM	三月份二房屋銷售(單位)	601萬	624萬
			三月份領先指標	+1.3%	-0.1%
23	美國	11:00PM	三月份公共財政赤字(英鎊)	176.97億	118.39億
			三月份零售量#	+7.2%	-3.6%
			三月份新屋銷售(單位)	102.1萬	84.6萬

註：R 代表修訂數據 # 代表增長年率

本周數據公布時間及預測(4月26-30日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次	
26	日本	7:50AM	三月份企業勞務生產物價指數#	-	-0.1%	
	美國	9:30PM	三月份耐用品訂單	+2.0%	-1.1%	
27	美國	11:00PM	四月份消費信心指標	113.5	109.7	
28	澳洲	9:30AM	第一季消費物價指數#	-	+0.9%	
			聯邦公開市場委員會會議			
29	澳洲	9:30AM	第一季入口物價指數#	-	-7.3%	
			第一季出口物價指數#	-	+0.3%	
	歐盟	6:00PM	四月份歐元區經濟情緒指數	-	101.0	
			四月份歐元區消費信心指數	-	-10.8	
	德國	3:00PM	四月份歐元區工業信心指數	-	-2.0	
			三月份失業率	-	4.6%	
	美國	9:30PM	四月份消費物價指數#	-	+1.7%	
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	53.0萬	54.7萬	
30	澳洲	9:30AM	第一季生產物價指數#	+6.5%	+4.3%	
			第一季生產物價指數#	-	-0.1%	
	歐盟	6:00PM	三月份歐元區失業率	-	8.3%	
			三月份入口物價指數#	-	+1.4%	
	德國	3:00PM	第一季國內生產總值#	-	-2.9%	
			三月份個人開支	+4.0%	-1.0%	
	美國	9:30PM	三月份個人收入	+20.5%	-7.1%	
			10:45PM	四月份芝加哥採購經理指數	62.0	66.3
			11:00PM	四月份密歇根大學消費情緒指數	87.0	84.9

註：# 代表增長年率