

疫情降溫樓市升溫

新盤復活假錄70宗成交



中原按揭為MONACO MARINE推出低息按揭計劃，全期按息低至H+1.3%，實際息率低至1.49%。

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：綜合市場資訊，復活節四天假期整體新盤成交錄約70宗，由於新盤尚處於預熱階段，假期成交的一手主要為貨尾。由合景泰富集團(1813)及龍湖集團(960)合作發展的啟德尚·肆瀝錄得4宗成交。恒大(3333)屯門珞璫灣則錄得7宗成交。由益兆集團及俊和合作發展的僑薈連錄3宗成交，其餘成交則分布零散。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，旗下啟德MONACO MARINE項目暫錄約2500個認購登記，以首兩張價單合共224伙計算，超額認購逾10倍。

第3張價單涉118伙

MONACO MARINE昨晚突上載第3張價單，涉118伙，戶型涵蓋一房至三房，實用面積由326至713平方呎，單位售價由951.2萬至2318.8萬元，呎價由26329元至32752元，平均呎價為29878元。發展商表示，撇除座向及樓層等因素，加推單位屬原價加推。三張價單合共提供342單位，折實呎價由23170元至28823元，折實平均呎價25727元。中原按揭為MONACO MARINE今次推出的低息按揭計劃，全期按息低至H+1.3%，實際息率低至1.49%，加上按揭期可長達30年，有助降低每月供款。

至於信和置業(083)、嘉華國際(173)及中國海外(688)合作發展的港鐵錦上路站項目柏璫1，開放第1期第3座8樓A5單位兩房經改動示範單位，以及無改動示範單位予傳媒參觀。恒基(012)營業(二)部總經理韓家輝稱，集團旗下旺

角利奧坊·壹隅銷售工作已準備就緒，最快周內對外開放及上載首張價單。新世界(017)和培新集團合作發展的北角柏蔚山，上載新一份銷售價單，將於本周四(21日)起招標出售3個頂層複式單位，單位面積介乎1856至2502方呎，招標期至今年6月30日。

市場好轉料吸納積存購買力

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市民留港度過復活節長假，加上消費券派發及限聚措施即將放寬，經濟活動可望逐步恢復，整體市場氣氛持續好轉，發展商亦紛紛加快新盤部署，其中啟德項目有望短期內推出首批單位發售，料吸納積存的購買力。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽則表示，最近疫情持續放緩，社交距離措施即將放寬，加上中國人民銀行日前宣布，將再下調金融機構存款準備金率0.25個百分點，料釋放資金規模多達5300億人民幣，「水浸」憧憬配合4天復活節長假，發展商紛紛加快推盤步伐，令4月一手市場「百花齊放」，帶動市場氣氛。 (H)



中環寫字樓空置率升至8.37%，創歷史新高。

資料圖片

中環空置率創歷史新高

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：本港第五波疫情肆虐，與此同時內地疫情也有所反覆，外部受到俄烏局勢不穩影響，拖累本港第一季寫字樓租賃市況，成交量僅錄得1192宗，創2020年第一季後新低。中環空置率升至8.37%，創歷史新高。中原(工商舖)預測，隨著經濟活動逐漸恢復，加上社交距離措施放寬，第二季將會有所反彈。

Q1寫字樓租賃創兩年新低

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，第一季錄得約1192宗租賃個案，按季下跌約23%，按年同樣減少約24%，數字為2020年第一季後新低；而成交金額約1.2億元，按季下跌約37%，按年亦減少約32%。

中原(工商舖)統計，3月港島整體甲廈空置率錄得

約9.59%，按年升0.16個百分點；中環及金鐘最新空置率同錄得約8.37%，中環空置率更創自2016年以來新高，鄰近的金鐘亦錄得多宗租金大減個案，陳雁樓分析指，金鐘甲廈多為分散業權，個別業主憂心單位長期交吉，所以願意減價吸引租客。而中環甲廈涉及大業主或單一業權，實力雄厚，一般不會作大幅度減租，因而令中環甲廈空置率處於高位。

Q2寫字樓租賃有望反彈

他預期，政府推出第六輪「防疫抗疫基金」可望為受疫情影響行業提供支援，預測第二季寫字樓租賃成交量會反彈逾10%，至約1350宗水平，預料將有平均約5%下調空間，出現量升價跌情況。但陳雁樓表示，商廈市場走勢仍須取決於疫情變化，加上內地疫情反覆，首要工作為「動態清零」。

螞蟻集團入股新加坡支付平台

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：阿里巴巴(9988)同系螞蟻集團昨天宣布入股總部位於新加坡的支付平台2C2P，進軍東南亞市場。根據協議，螞蟻集團以戰略投資的方式和2C2P達成深度合作關係。是項合作完成後，螞蟻將成為2C2P的大股東。

2C2P連接了泰國、新加坡、馬來西亞等地區250種支付方式，為電子商務、金融服務、航空公司、旅遊、酒店和零售等垂直行業的商家提供支付結算以及其他增值服務。資料顯示，2C2P成立於2003年。

螞蟻集團出海計劃一直未變

螞蟻集團國際業務總裁趙穎表示，Alipay+和2C2P聯手是雙贏的合作，2C2P深耕東南亞，服務廣大商家，螞蟻集團相信通過創新和一流的支付解決方案能加速商家的數字化轉型，並為當地市場創建一個互聯互通的數字生態。

螞蟻集團2020年底有意來港上市觸礁後，監管機構對其業務進行整改。外電上周引知情人士透露，中紀委近期對螞蟻集團與金融機構及國有企業等業務往來進行調查。雖然螞蟻集團屢次遭監管機構整頓，但坊間一直指，螞蟻集團出海的大計一直未有改變。

人行降準力度未符預期 港股假後難有表現

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：縱然人行上周五(15日)宣布「降準」0.25厘，但分析稱，觀乎力度不符市場原先預期的0.5厘，加上內地整體疫情持續升溫導致企業停產，相信「降準」對港股刺激作用不大，恒指周二(19日)反而或會低開，最壞情況下，後市將下試20000點關口。

雖然恒指於上周四前夕(14日)復活節假期之前，仍企穩在21500點水平，但市場憂慮通脹加劇，加上歐美加強對俄羅斯制裁，以及企業盈利欠佳拖累，美股三大於上周四同告下跌。展望本周，美聯儲主席鮑威爾將於本周四(21日)就貨幣政策發表演說，勢將為往後「縮表」及加息步伐定調，預計將影響美股，繼而左右港股走勢。

至於港股，雖然人行「降準」0.25厘，但低於市場預期的0.5厘，且沒有同時減息，料今次「降準」對港股的刺激作用將不如以往。分析稱，內地疫情發展才是左右港股的關鍵因素，觀乎上海疫情仍未受控，加上供應鏈因疫情受阻，拖累整體經濟表現，除非中央加大救市力度，否則股市難言看好。

內銀Q1業績靚難提振大市

技術走勢方面，恒指自3月中低見18235點的逾6年低位後，急彈至最高約22500點水平，之後於50天線(現處22418點)前受阻，且技術上呈「頭肩頂」形態。市場人士稱，現時「頸線」約處21200點，若恒指跌穿上述水平，勢將再次下試3月大型反彈裂口(20120點至20786點)。

光大證券國際財富管理策略師溫傑相信，即使市場預期內銀本月稍後公布的首季度業績亮麗，但相信對內銀股的股價，以至大市都未必有很大提振作用，港股料中短線反彈阻力22500點。另外，外電指龍湖集團(960)物管平台龍湖智慧服務來港IPO獲批，料集資約10億美元(約78億港元)。

港股預託證券(ADR)上周表現

股份(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
滙豐控股(005)	53.24	▼0.01
中國人壽(2628)	12.11	▼0.05
友邦保險(1299)	79.68	▼0.47
阿里巴巴(9988)	93.61	▼1.89
港交所(388)	338.49	▼3.31
美團(3690)	151.4	▼3.8
騰訊控股(700)	367.43	▼6.97

全球外匯儲備結構面臨調整

最近半年來，美國的所作所為讓全世界大跌眼鏡，美國的很多動作都在傷害別人的同時也傷害了自己，甚至是無法挽回的自我傷害，譬如美國先是將阿富汗前政府存放在美國的近100億美元儲備一分為二，將其中的一大塊據為己有；最近又凍結了俄羅斯近4000億美元外匯儲備；更糟糕的是，美國夥同其盟友公然沒收俄羅斯公民在美國及其盟友境內的財產。美國的這些行為就是赤裸裸的掠奪，雖然美國搶奪到了別人的財富，但卻嚴重地傷害到了美國的信譽，特別是美元的信譽已經一落千丈。

目前，由於俄烏戰爭的原因，歐洲大陸的資本紛紛流向美國，美元指數因此迎來新一波升勢，國際資本的避險需求暫時讓美元的信譽危機得到掩蓋，美元資產在短期內不僅不會被大量拋售，反而還會成為國際投資者的香餡餅，但是，美元面臨的潛在危機卻是不可迴避的。作為國際支付貨幣，美元一度被歐元所超越，目前仍然處於不分伯仲的膠着狀態，更為嚴峻的是，作為國際儲備貨幣，美元佔比將迎來一個快速下降的通道。幾年前，美元佔全球儲備貨幣的比重超過七成，近年來出現明顯下滑，只佔不到六成，從今年開始，美元作為全球儲備貨幣的地位將會快速下降，原因很簡單，把美元作為外匯儲備和持有美元資產的風險越來越大，一旦遭受美國制裁，不僅一個國家政府的美元儲備會被凍結，而且普通老百姓的美元資產也可能會被沒收。

人民幣將成國際儲備貨幣新寵

由於美國掠奪本性暴露無遺，而且美國仗着自己的軍事和美元霸權地位為所欲為，可以說，世界上任何一個國家和地區都有可能成為美國的敵人而遭到制裁，這就意味着全世界任何一個國家和地區政府，以及民眾都有可能遭受美國的制裁，無論政府的美元外匯儲備還是老百姓的美元資產都面臨着被美國凍結和沒收的潛在風險。可以說，全世界越來越多的國家和地區已經意識到美國及其美元所存在的巨大不確定性和風險。譬如，為了制裁中國，已經有美國政客在呼籲，要求美國政府沒收中國在美國的財產。

顯而易見，為了規避美國及美元可能帶來的風險，最直接和最有效的辦法就是最大限度降低美元儲備比率，盡量減少美元資產的持有量。雖然對於大多數國家來說，在國際經濟交往之中無法迴避美元，但從現在開始，通過提高人民幣、歐元、黃金的儲備佔比，可以逐步替代美元儲備，從而大大降低美元儲備所佔比率。目前，雖然歐元因為俄烏戰爭暫時受到壓制，但人民幣卻異軍突起，隨着中國經濟規模日益擴大，中國成為全球第一大經濟體指日可待，人民幣也越來越具有比肩美元的實力，因此，人民幣作為全球主要儲備貨幣大勢所趨，從而成為美元最大的挑戰者之一。與此同時，由於美元地位的動搖，黃金作為國際外匯儲備的地位進一步凸顯，從國際黃金市場上的價位可以看出，近一年來，國際黃金價格正在逼近歷史最高水平，黃金正成為越來越多國家和國際組織作為外匯儲備的重要選擇。

總之，從現在開始，國際外匯儲備的結構將面臨一輪新的調整，這輪調整的最大特點就是，美元在國際儲備貨幣中的佔比將快速降低，美元的國際儲備貨幣地位進一步下降，以人民幣為代表的新興貨幣以及傳統的黃金將會成為國際儲備貨幣的新寵，歐元在歐洲局勢平穩後也將重拾升軌，成為對抗美元的生力軍。

顏安生

樓宇買賣登記連跌3個月

【香港商報訊】中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日表示，截至4月12日，4月份整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1316宗及98.9億元。受工商舖拖累，預計全月錄3700宗及330億元，較3月份的3828宗及348.3億元，分別下跌3.3%及5.3%。登記宗數將創2018年12月的3038宗後40個月新低，金額將創2020年1月的290.4億元後27個月新低。受疫情影響，登記數字連跌三個月，並繼續維持於3000宗的低水平。

3月發展商減慢推售新盤

一手私宅方面，4月份暫錄58宗，總值6.8億元。

5受託人明年Q2率先加入積金易

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：積金局主席劉麥嘉軒昨發表網誌表示，強積金實施21年以來，強積金受託人積極配合積金局推出的各項措施，經常就不同強積金議題與積金局進行交流及提出意見。

她指，自去年初開始構建積金易平台，積金局、積金易平台公司與受託人每星期都會就平台各項設計細節進行磋商，迄今合共進行了約60場會議。單以今年第一季計算，每場平均約有200名受託人的代表參與，當中不乏管理層以及前線員工。

劉麥嘉軒表示，平台的構建工作明年初完成後，強

積金帳戶資料由現有受託人系統轉移至積金易平台的安排。由於涉及帳戶的數目超過1000萬個，資料的保安要求極高，而且轉移工作必須在強積金繼續維持運作、不影響用戶的情況下進行，所以工作十分艱巨。

她續指出，在帳戶資料轉移到積金易平台之前，各受託人需要進行數據整理及作相關系統上的配合，同時亦要兼顧如常執行強積金計劃的行政工作。為確保首階段的過渡工作順利進行，積金局已接納5間受託人的申請作為「先行者」，於明年第2季起率先加入使用平台。