

# 憧憬全國兩會好消息 港股後市向好

美國製造業數據遜預期，美國國債息率下跌，利好股市，標指與納指齊創收市新高。港股的預託證券(ADR)則各自走向，科技股表現不俗，但傳統經濟股牛皮。瑞銀表示，投資者本周將靜待全國兩會期間的政策訊號，以及政府工作報告中闡述的2023年經濟復甦的力度與速度。該行日前發表的「兩會行情與春季躁動有何規律」報告中表示，從過去10年歷史來看，由於年初相對寬鬆的流動性環境，加上經濟和企業盈利數據處真空期，以及市場對兩會政策預期，市場表現普遍向好。

◆香港文匯報記者 周紹基

瑞銀計算過去10年間，A股在兩會前後通常升多跌少。該行又將兩會前後分為三個階段：第一階段即兩會開幕前，投資者對政策利好有所預期，推動股市上行；第二階段即兩會期間，由於政策利好已率先被反映及計入股價，大市將略有回落；第三階段，即兩會閉幕後，投資者進一步解讀政策訊號，若有值得憧憬的地方，股市將反彈。

## 瑞銀：資金上月大規模入市

瑞銀研究顯示，場外資金早在2月已開始更已大規模入市，而全年北向資金淨流入量更有望達3,000億元人民幣以上。瑞銀證券宏觀團隊預計，內地GDP增速將在第二季出現明顯反彈。

iFast Global Markets副總裁溫鋼城認為，過去幾年兩會行情受疫情影響，今年行情料較去年樂觀，若中央推出類似2萬億人民幣刺激方案，再配合適

當的貨幣政策，相信市況會更好。他舉例指，中央分別在2015年及2016年推出過1.5億人民幣救市方案，所以今年再推出規模大於2萬億人民幣的刺激方案是有可能的。但他提醒，即使兩會行情有炒作空間，但也要聚焦個別行業。

華盛證券經紀部董事李偉傑相信，港股走勢上仍是「一浪高於一浪」。他認為，目前市況相對樂觀，特別是全國兩會之後，恒指有機會突破16,800點阻力水平。他稱對3月份港股頗有信心，建議若恒指回落至16,100至16,200點左右，可考慮吸納。

## 成交維持900億以上利築底

第一上海首席策略師葉尚志表示，港股仍處於築盤的過程，技術上仍受制於17,135點阻力位，繼續反覆整固。他相信，若全國兩會有進一步刺激經濟的政策出台，不排除股市會於短時間內挾升。



◆美股標指和納指上周創新高，但對港股刺激有限。

他表示，有兩個層面是投資界比較關注的：一個層面是底部的成效，恒指守穩早前已打出來的幾個底部，包括15,456點、15,336點，以及14,794點的話，相信市場信心將可逐步恢復重建；另一個層面是流動性，在大市成交量保持充裕，並至少達到900億港元的水平，相信將有利於進一步盤活港股。經濟數據方面，受春節假期影響，2月中國製造業PMI環比下降0.1個百分點至49.1，但仍符合市場預期。葉尚志相信，兩會行情是接下來的市場關注點，特別是政府工作報告，以及2024年的工作目標包括GDP的增速前景、貨幣政策與財政政策安排等，都會是市場的焦點。

技術方面，恒指20天線終於升穿50天線，是3個月以來的首次，他認為這是向市場發出首個中線正面的技術信號，大市的心理支持位可從16,000點略為上移至16,200點。

## 傳萬科洽債務延期 新華資產：信息不實

香港文匯報訊 近日有媒體報導稱，萬科正與以保險公司為主的貸款機構商談非標債務延期。對此，新華資產3日發布聲明稱，近期，關注到有關公司與萬科企業的不實信息。萬科企業是中國房地產行業龍頭企業，一直與公司保持正常的業務合作。新華資產表示，作為一家專業的、負責任的資產管理公司，公司對中國經濟發展充滿信心，堅決服務國家戰略發展大局，支持中國房地產健康發展。

據介紹，新華資產管理股份有限公司於2006年5月經中國保險監督管理委員會批准，7月3日正式掛牌成立，註冊資本1億元(人民幣，下同)，是內地首批專業保險資產管理機構，前身為新華人壽保險股份有限公司投資管理中心，控股股東為新華人壽保險股份有限公司。2014年2月，經中國保監會批准，註冊資本由1億元增加至5億元。

## 內地電動車割價潮 小鵬G6系減兩萬

香港文匯報訊 內地電動車連番減價，繼比亞迪及Tesla中國宣布減價後，小鵬汽車於公眾號宣布，今年3月31日前，小鵬G6全系車型限時減價20,000元(人民幣，下同)，優惠後售價由18.99萬元起。

實際上，小鵬汽車近幾月已頻頻宣布減價。1月17日，小鵬汽車官方宣布將啟動G3i、P5及P7的新年新價格體系，零售價介乎14.89萬元至24.99萬元，減價幅度介乎2萬至3.6萬元；1月23日宣布，小鵬P7i 騰翼版最高優惠5萬元，綜合優惠價28.99萬元，全系車型售價20.89萬元起。進入龍年，內地新能源車紛紛減價。比亞迪從2月19日開始將入門車款降價2萬元；3月1日比亞迪插電混動車型宋Pro榮耀版上市，新款降價幅度達2.6萬元，迫使許多車企紛紛跟進。Tesla也宣布，3月購買特斯拉Model 3和Model Y現貨，最多可獲3.46萬元優惠，同時現車限時指定車漆最高節省1萬元，而且Model 3或Model Y後驅版現車推出限時低息金融政策。

## 日股今年累升13% 突破35年心理關口

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君毅

### 大行透視

日經指數上周突破1989年股市泡沫前之高位，日本股市今年以來升幅顯著，就計算入日圓匯價年初至今下跌6.4%後，以美元計算的日經指數回報仍高達13%，大幅跑贏其他成熟市場包括美股及歐股等。3日經指數終於升穿一重大關口，即是1989年其股市泡沫前所創下的38,915點歷史高點。擺脫這個35年來的心理關口後，筆者料日股將呈現一片嶄新的氣象，加上東京證券交易所今年積極推進日本企業管治改革進程，相信不論是日國內資金或是外圍的環球機構投資者都將重新審視日股的投資價值，未來日企提高透明度和各方資金流入將會是日股最重要的催化劑。

過去一年，日圓匯價大幅走弱，令日本出口製造業、原材料供應、國際運輸等行業，及其國內旅遊業等變得吸引，除帶旺日本經濟之外，亦顯著地幫助了日本企業於海外賺取的收入。日幣貶值令其近年物價及工資恢復正增長，走出過去數十年來拖累經濟的通縮環境，令日本企業開始有提價能力，盈利利潤率顯著回升。

## 日企盈利大升四成

根據彭博資料顯示，日本東證500指數成份企業去年10月至12季度盈利按年升四成，升幅為歷史新高。企業業績出爐後，分析員陸續上調日本企業盈利預測，這成為日股另一催化劑之一。以某知名日本汽車龍頭企業為例，市場分析員最新預期其截至今年3月底的全年盈利料按年增長超過八成，股價近日亦屢創新高。最後，於宏觀政策方面，市場料央行或於今年夏季結束超寬鬆貨幣政策並展開加息。投資者關注日圓匯價若因此轉強，或為日本股市帶來波動。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

# 撒辣首周末

全面「撒辣」引爆樓市積壓已久的購買力，尤其撤銷額外印花稅(SSD)及取消按揭壓力測試，更完全改變樓市生態，刺激「撒辣」後首個周六日一手市場成交全面爆升。恒地旗下位於長沙灣的Belgravia Place第1期3日首輪發售138套單位，有大手買家斥1,951.7萬元(港元，下同)購入4套，全數單位開售4小時沽清。發展商3日連夜加推208套，定於本周四發售。一手市場兩日合共售出445套，較上周飆升逾19倍。至於二手市場方面，有代理表示十大屋苑成交較上周大增逾3倍，有投資者在短短數日內連掃五六套單位。

◆香港文匯報記者 曾業俊

作為龍年「頭炮」兼財政預算案「撒辣」後首個發售的全新盤，恒基地產旗下長沙灣巴域街Belgravia Place第1期3日早開售時，人流之多一度「逼爆」美麗華展銷廳。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目首輪開售的138套，截至3日午3時半已全數獲登記。優先揀樓的A組買家需要購入1套面積400方呎或以上單位，或購入2至4套；該時段共錄得43組買家，合共沽出67套，有4至5組客購入多過1套，當中更出現「一客三食」，甚至「一客四食」的情況，最大手買家斥1,951.7萬元購入4套一房戶。

## 大手客時段已去貨近半

項目首輪推售138套，包括5套開放式、35套房、74套兩房及24套三房，面積199至457方呎，折實價316.8萬至752.3萬元，折實平均呎價15,888元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率達八成，用家佔六成。不過，他指出投資客已明顯較「撒辣」前增加。其中一組新界客因看好「撒辣」後市況，連環購入項目4套一房單位。據悉，投資者購入項目單位主要作長線投資收租，暫未有客計劃短炒。

## 代理：投資者明顯增加

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行3日出席買家達七至八成，以兩房單位較受歡迎，用家為主佔八成；投資者亦有兩成，比「撒辣」前明顯增加。該行其中一組客斥資1,310萬元購入項目2套三房單位。

在3日售出的單位中，成交價最高為第1B座26樓9室，面積457方呎，三房兩廳，以785.74萬元售出；呎價最高單位為第1A座27樓2室，面積351方呎，兩房兩廳，成交呎價18,028元。林達民指，每種戶型銷售速度平均，買家年齡以31至45歲人士佔八成最多，不少屬於轉租為買，而非永久居民買家亦有所增加。大部分首輪入市的買家早於財政預算案公布前已計劃置業，直至樓市全面「撒辣」後增強置業信心，加快拍板入市。

# 樓市一二手火爆

## Belgravia Place 四小時沽清 138套 買家 1951萬掃4套



◆長沙灣Belgravia Place第1期首輪發售138套單位4小時沽清。

## 一手2日沽445套 較撒辣前增逾19倍

香港文匯報訊(記者 曾業俊)「撒辣」激起樓市千層浪，新盤市場即時炒熱，交投量每日俱增，自「撒辣」後5日(2月28日至3月3日)已累積約581宗一手成交，較「撒辣」前2月1日至27日的192宗成交超逾2倍。單計過去周末(3月2日至3日)便錄約445宗新盤成交，較上個周末(2月24日至25日)的22宗急增逾19倍。

## 星凱·堤岸單日去貨77套

中洲置業旗下火炭星凱·堤岸於3日發售93套，折實入場費393.9萬元(港元，下同)，折實呎價17,276元。公司營銷策劃總監楊聰指出，項目全日沽出77套，佔逾八成單位，套現逾8.25億元。他續指，隨著政府「撒辣」，不少買家認購超過一套單位，3日有7組買家認購兩套或以上，最大手買家更斥資2,783.4萬元

購入3套兩房單位。

## 會德豐積極籌備推康城12期

會德豐地產表示，隨著政府宣布全面「撒辣」，集團早前已為系下啟德項目MONACO、MONACO MARINE及藍田KOKO MARE加推合共20套新單位，配合最新推出的限時優惠，3日售出6套，套現共8,634.8萬元，可見「撒辣」能有效刺激樓市成交。此外，為迎合市場需求急增，日出康城12期正積極籌備中，並部署於本周內命名。

## 本月一手交投料見2000宗

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園3日亦錄得6宗成交，主要售出開放式及一房單位，單日套現逾3,100萬元。項目於本周末共售出13套，套現逾6,400萬元。



◆火炭星凱·堤岸全日沽出77套。圖為銷售現場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨樓市全面「撒辣」，加上停滯，相信積存已久的購買力將持續湧現，加上擴大「個人遊」的措施，各種利好因素將為經濟及樓市注入動力，消息刺激住宅交投回升，不少買家亦趕於樓價回升前入市，料一手住宅繼續成為市場焦點，預計3月一手交投可錄約2,000宗水平，創去年3月後新高。二手全月有望錄4,000宗成交，將創去年2月後13個月新高。

## 甯漢豪：無須擔心樓市熾熱

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港發展局局長甯漢豪3日出席電台節目接受訪問時談及財政預算案全面「撒辣」。她說，感覺樓市活躍程度提高了，「市面活過來是一件好事，整個氣氛會好點。」

## 政府有「底氣」有地在手可推

對於大家擔心樓市會否再熾熱而再次推高樓價，令市民推貴樓時，甯漢豪認為大家不用擔心，因為政府有「底氣」，有土地在手可以推出。「我們有

信心，未來有需要時，我們是會推出到土地交予市場，變成市場是有供應的，不會再有供不應求令到樓價會受壓、向上飆升的情況。」

她說，政府有信心於未來5年可供應承載8萬套私營房屋單位的土地，相信房屋供應和需求差距將會收窄，市場不會再供不應求，因此預期樓價不會再因受壓而飆升，市民無須擔心樓市熾熱。又強調，政府造地的決心，不會因為經濟環境或地產市場的活躍度等因素而受阻礙。



◆香港發展局局長甯漢豪