

PMDHK

市場環球概覽

20 / 05 / 2020



PMDHK

your life consultancy
HEALTH • CAREER • WEALTH

INDEX

亞洲股市指數行情

股市	指數	漲跌	比例	當地
紐西蘭	10790.14	32.20	0.30%	17:50
澳洲股市	5658.80	101.30	1.82%	17:43
日經225	20433.45	299.72	1.49%	15:15
東證一部	1486.05	26.76	1.83%	15:00
東證二部	5822.47	59.13	1.03%	15:00
JASDAQ	153.64	1.38	0.91%	15:00
韓國股市	1980.61	43.50	2.25%	18:03
台灣加權	10860.44	119.89	1.12%	13:33
台灣店頭	142.64	1.67	1.18%	13:33
上海綜合	2898.58	23.16	0.81%	15:59
上海A股	3038.14	24.26	0.81%	15:59
上海B股	209.85	2.07	1.00%	15:59
深圳A股	1908.15	23.80	1.26%	16:29
深圳B股	871.85	8.57	0.99%	16:29
滬深300	3956.25	33.34	0.85%	15:59
深證成指	11052.85	131.70	1.21%	16:29
中小板指	7224.02	126.15	1.78%	16:29
創業板指	2144.12	29.26	1.38%	16:29

香港恆生	24388.13	453.36	1.89%	16:00
香港國企	9883.37	156.94	1.61%	16:09
香港紅籌	3822.52	61.44	1.63%	16:09
香港創業板	78.03	1.90	2.50%	16:21
新加坡	2589.65	50.37	1.98%	15:28
菲律賓	5555.85	76.50	1.40%	13:00
馬來西亞	1423.97	13.81	0.98%	17:05
越南股市	845.92	8.91	1.06%	15:01
泰國股市	1309.95	23.42	1.82%	16:51
印尼股市	4548.66	37.60	0.83%	15:15
印度股市	30196.17	167.19	0.56%	17:49

歐洲股市指數、非洲股市指數

股市	指數	漲跌	比例	當地
俄羅斯	1177.24	9.36	0.80%	18:51
英國股市	6002.23	-46.36	-0.77%	16:35
法國股市	4458.16	-40.18	-0.89%	18:05
德國股市	11075.29	16.42	0.15%	17:35

INDEX

香港恆生指數

指數	漲跌	漲跌比例	最高	最低	開盤	今年表現	當地時間
24388.13	453.36	1.89%	24388.13	23722.17	-	-13.88%	16:00

P/E Ratio

10.14

上海綜合指數

指數	漲跌	漲跌比例	最高	最低	開盤	今年表現	當地時間
2898.58	23.16	0.81%	2900.22	2887.58	-	-4.97%	15:59

P/E Ratio

14.73

道瓊工業指數

指數	漲跌	漲跌比例	最高	最低	開盤	今年表現	當地時間
24206.86	-390.51	-1.59%	24599.50	24202.96	24577.48	-15.18%	05/19

P/E Ratio

17.94

NASDAQ指數

指數	漲跌	漲跌比例	最高	最低	開盤	今年表現	當地時間
9185.10	-49.72	-0.54%	9317.25	9183.25	-	2.37%	17:15

P/E Ratio

35.89

S&P 500指數

指數	漲跌	漲跌比例	最高	最低	開盤	今年表現	當地時間
2922.94	-30.97	-1.05%	2964.21	2922.35	2948.59	-9.53%	17:10

P/E Ratio

20.18

COVID-19

新冠肺炎 (COVID-19) 疫情

香港特別行政區病例

本地時間 5月20日 0:22 更新

累計確診
1,056

累計死亡
4

累計治癒
1,025

全球病例

本地時間 5月20日 0:22 更新

累計確診
4,805,430 +94,816

累計死亡
318,554 +3,531

累計治癒
1,787,539 +55,195

收起



	累計確診	累計死亡	累計治癒
美國	1,537,830	90,694	288,842
俄羅斯	299,941	2,837	76,130
西班牙	278,188	27,778	150,376
巴西	261,567	17,375	100,459
英國	246,406	34,796	1,918
義大利	226,699	32,169	127,326
德國	177,289	8,123	154,600
土耳其	150,593	4,171	111,577
法國	142,903	28,239	61,728
伊朗	124,603	7,119	95,661
印度	101,139	3,163	39,174
秘魯	94,933	2,789	30,306
中國 (大陸)	88,423	4,634	81,785

COVID-19

2019冠狀病毒病個案的最新情況（截至2020年5月19日）

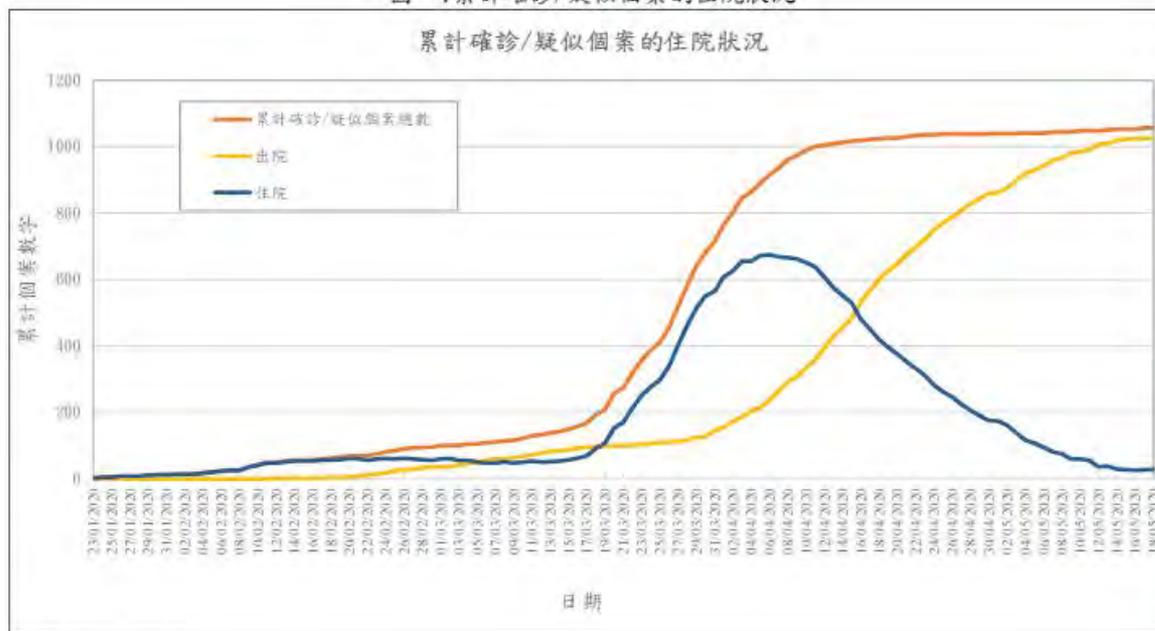
自2019年12月31日起，衛生署衛生防護中心共錄得1056宗2019冠狀病毒病個案，包括1055宗確診及1宗疑似個案（個案編號97）。當中，1025宗個案已出院，4宗個案死亡（個案編號13、55、89及99），其餘27宗個案仍然住院（圖一）。

表一：5月19日公佈的確診/疑似2019冠狀病毒病個案的詳情如下（過去公佈個案的詳情列在表五）：

個案編號	報告日期	發病日期	性別	年齡	入住醫院名稱	住院/出院/死亡	香港/非香港居民	個案分類*	確診/疑似個案
5月19日沒有新增2019冠狀病毒病個案									

*個案分類或會因應最新資訊而有所改動

圖一：累計確診/疑似個案的住院狀況



備註：四宗個案為死亡個案

COVID-19

- 限制社交距離措施將於星期四屆滿。食物及衛生局局長陳肇始表示，最多8人聚集的「限聚令」會延長兩星期至6月4日，豁免宗教場所，包括教堂、清真寺、廟等，但必須遵守部分規定，包括不准飲食，人數亦要設上限。而4類高危場所即卡拉OK、夜總會、派對房間及浴室的「停業令」則需延長7天至本月28日。
- 澳門最後一名新型冠狀病毒確診病人今日出院，已無確診留醫個案。澳門已連續41日無新增病例，個案數目維持45宗。澳門衛生局局長李展潤表示，澳門在第二波疫情要面對的35宗感染個案，仍做到零死亡，醫護人員零感染，有賴全社會配合。
- 李展潤稱，澳門現時屬於風險極低的地區，但由於外國仍不斷有新增個案，澳門所有的防控措施仍要維持一段時間。至於何時恢復與珠海及香港正常通關，李展潤指正積極同鄰近地區協商，會爭取為早日恢復正常經濟往來做準備。

國際學校今起陸續復課 31校全日復課



- 國際學校可率先在今日（20日）起按校本情況分階段復課，有72所學校擬於今日至周五（22日）內復課。

國際學校今起陸續復課 31校全日復課

- 雖然教育局指復課以半日上課為原則，避免在校除下口罩一同午膳，有**31**間學校按教育局指引在用膳座位作出特別安排後，所提交的全日復課申請已全數獲批，當中英基學校協會有屬校擬安排**2**節午膳時段，讓學生保持**1**米距離用膳。教育局表示，截至昨日共接獲**72**所提供非本地課程的私立學校（包括國際學校）提交的復課安排，當中**53**所學校擬於今日或周五（**22**日）起陸續復課，餘下**19**所學校則擬自下周一（**25**日）起陸續復課。
- 局方早前稱，因個別國際學校有偌大的飯堂，或可讓學生在用膳期間保持距離，減低衛生風險，如校方按當局指引安排用膳座位及其他防疫措施，學校可建議安排學生在校午膳，但必須就全日復課作出申請。
- 教育局昨表示，有**31**所學校（包括英基學校協會轄下的學校）已就全日復課作出申請，並就學生在校用膳期間的安排提供詳細資料。
- 教育局按個別學校的實際情況，檢視擬議的午膳安排，包括學校有否劃出特定的空間只限作午膳之用，以及在用膳座位安排和其他防疫措施方面，有否按教育局指引作出安排，讓學生在用膳期間保持距離，減低衛生風險。就個別學校提出的擬議安排，局方提出改善建議後，相關學校已跟進作出合適更改，**31**宗申請已全部獲批。

COVID-19

全球新冠肺炎疫情持續蔓延並對全球經濟造成衝擊，各國逐漸推進重啟，意大利開始大幅放鬆疫情管控措施；西班牙擬於6月下旬重開邊界；德國各地推動復工復產；俄羅斯27個地區準備逐步放鬆管控措施。此外，日本多地仍未達到解封標準，政府稱將關注疫情發展。

美國累計確診**1524107**例，特朗普稱將繼續使用抗瘧疾藥物

特朗普稱，他正在服用羥氯喹（**hydroxychloroquine**），服用藥物是個人決定。特朗普把該藥物稱之為一道防線。

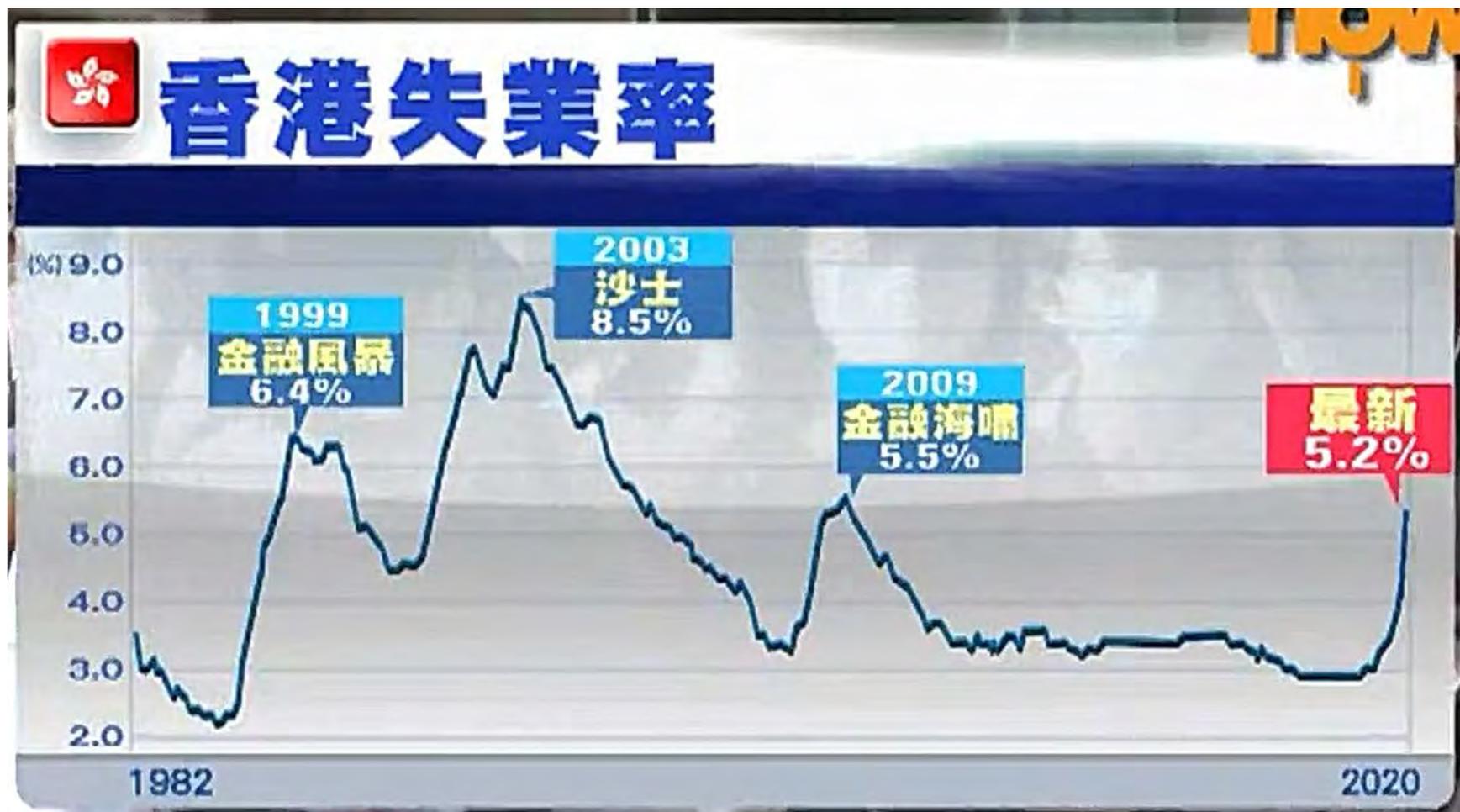
不過，美國福克斯新聞頻道健康新聞高級執行總編輯曼尼·阿爾瓦雷斯博士表示，特朗普這番言論是「非常不負責任的」。美國福克斯新聞主播在節目中直接告訴他的觀眾，稱「無論你是作為預防性治療，還是用它來治療新冠病毒，我必須強調一點，它會殺了你，千萬不要服用羥氯喹，會死人的。」

美國食品和藥物管理局強調稱，羥氯喹會引起心律問題和其他副作用，只能在正式研究中使用。另據紐約兩項大型觀察性研究發現，羥氯喹對**1400**名新冠肺炎患者無效，《英國醫學雜誌》研究也得出了同樣結論。

本港失業率升至5.2% 逾10年高

- 本港失業率連升7個月，升至**逾10年高位**，**超過20萬人失業**。政府統計處公布，本港經季節性調整的失業率，由1月至3月的4.2%，上升至2月至4月的**5.2%**，**超過10年來高位**；就業不足率亦由2.1%，上升至3.1%，為超過15年來的高位。
- **與消費及旅遊相關行業(即零售、住宿及膳食服務業)合計的失業率急升至9%，為超過15年來的高位**。就業不足率則急升至5.9%，為有紀錄以來的最高位。當中，餐飲服務活動業的失業率及就業不足率分別急升至12%及8.4%。建造業的失業率及就業不足率分別上升至10%及8%。
- 勞工及福利局局長羅致光表示，勞工市場在短期內將繼續面對巨大壓力。為保持經濟活力，政府已推出歷來最大規模的紓困措施，包括一系列保就業及創職位的措施。這些措施應有助保障員工就業。政府會密切留意相關情況。
- 總就業人數減少約6.26萬人，至365.74萬人；總勞動人口減少約2.24萬人，至385.98萬人。失業人數(不經季節性調整)增加約4.03萬人，至20.25萬人；就業不足人數增加3.58萬人，至11.86萬人。

本港失業率升至5.2% 逾10年高



港股兩日彈590點 憧憬疫苗救全球

- 美國新冠病毒疫苗研發取得正面成果，隔晚美股道指勁升逾九百點，港股跟美股續彈，兩日累飆590點或2.5%，一舉重返10天(現處24132點)、20天(現處24106點)及50天線(現處23930點)。
- 受美股沖喜推動，恒指裂口高開554點，報24489，收復10天線、20天線及50天線，早段曾飆617點，高見24552點，創一周高位，但美股期貨亞洲早段由升轉跌，港股升幅縮至379點，低見24314點，之後大市變化不大，在24400點附近爭持。恒指最終收報24388，升453點或1.89%；國企指數收造9883，升156點或1.61%。
- 大市成交1259.6億元，為4月17日後最多。
- 美國國家衛生研究院與生化藥廠Moderna合作研發的新冠病毒疫苗，首階段臨床試驗取得正面的成果。不過，Moderna於美股收市後公布，計劃以折讓3.1%至6.3%發行12.5億美元新股，用作生產及分銷該疫苗。
- 藍籌近乎全線上升，滙控(00005)揚3.3%；建行(00939)升1.5%；騰訊(00700)漲1.7%；友邦(01299)走高3.1%；吉利(00175)漲2.2%；銀娛(00027)升1%；太古A(00019)揚4.6%，為升幅最大藍籌，僅中移動(00941)及萬洲(00288)下跌，收市分別降0.7%和1.7%。

港股兩日彈590點 憧憬疫苗救全球

- **W股：** 恒生指數公司決定納入W股及第二上市公司，成為恒指及國指選股範疇，阿里巴巴(09988)升3.4%；美團(03690)曾創上市高，全日升3.2%；小米(01810)飆5.2%。另外，美國納斯特交易所(Nasdaq)據報將收緊中國小型首次公開招股(IPO)，港交所(00388)揚4.1%。
- **航空相關股：** 美國新冠病毒疫苗取得正面成果，加上憧憬全球封城措施有望放寬，航空股趁勢反彈。東航(00670)揚4.4%；南航(01055)炒高5.7%；國航(00753)漲4.1%；國泰(00293)曾飆6.1%，收市僅微升0.6%；中飛租賃(01848)也升2.2%；中銀租賃(02588)揚4.2%；首都機場(00694)飆6.8%；中航信息(00696)揚4.9%。
- **出口股：** 憧憬美國封城陸續放寬，相關股份有追捧。創科(00669)升4.1%；敏實(00425)勁升9.3%；耐世特(01316)抽升11%；德昌(00179)揚7%。新秀麗(01910)獲美國資本(The Capital Group Companies)上周四增持120萬股，全日更大升14.8%。
- **金礦股：** 隔晚美股抽升，市場避險降溫，隔晚金價創逾七年高位後倒跌，金礦股全線受壓。山東黃金(01787)吐3.9%；招金(01818)急吐5.4%；紫金(02899)下滑0.9%；中國黃金國際(02099)走低2.5%；SPDR金ETF(02840)跌1.7%。

京東來港第二上市 6月初招股

- 同股不同權及第二上市公司將可納入恒指，勢為中概股回流增添誘因。而內地第二大電商京東（JD.com）來港第二上市亦進入最後直路，據悉，京東將於下周尋求通過上市聆訊，倘若成功，最快6月初招股，預期於6月18日掛牌，集資約30億美元（約234億港元），京東今次將不會引入基石投資者。如上述時間表落實，京東很可能成為阿里巴巴（09988）之後，第二隻「回家」的中概股；京東截稿前未有回覆查詢。
- 事實上，6月18日對京東意義深遠，其創辦人兼董事局主席劉強東於1998年6月18日創業，後來成立京東，並把每年的6月18日定為店慶日，亦即現時的「618全球年中購物節」，為京東全年促銷力度最大的一天，聲勢足以與阿里巴巴的「雙11」分庭抗禮。
- 雖然京東強勢回歸，並有機會成為上半年集資額最高的新股，但投資界未必賣賬。大正資本創辦人兼投資總監陳惠仁表示，目前京東在美國納斯特上市，其美股估值不算吸引，故今次不會考慮認購，即使最終成功來港第二上市，他亦傾向購買京東美股，因為美股買賣差價較窄、交易費用較便宜，也有較多工具對沖。

恒生指數公司決定納入W股及第二上市公司

恒指公司諮詢總結重點

納入來自大中華區的同股不同權及第二上市公司至恒指及國指選股範疇，此類公司每隻股份比重上限為5%

- **同股不同權公司**：所有一股多票的股份在計算權重時，將被視為非流通股份
- **第二上市公司**：市值只根據其在香港註冊的股本部分計算，而由存託人持有作為海外存託證券/股票之相關香港股本，將被視為非流通股份

1

撤除對紅籌股及民企加入國指的額外挑選準則

2

恒指定位不變，繼續代表在港上市的大中華公司

3

不會對香港與內地成分股，以及金融股在指數裏的比例或比重作出限制

4

市場代表性仍是恒指成分股變動之主要考慮因素

5

信報

3 股份獲納入恒指選股範疇

阿里巴巴 (09988)



市值約
9644 億元

(以最新 CCASS 持仓股份計算，在港股份的市值)

美團點評 (03690)



市值
7102 億元

小米 (01810)



市值
2896 億元



本港十大市值藍籌

騰訊 (00700) 40409 億元	建行 (00939) 14762 億元	中移動 (00941) 11743 億元	友邦 (01299) 8258 億元	滙控 (00005) 7904 億元
平保 (02318) 5750 億元	工行 (01398) 4383 億元	中海油 (00883) 4054 億元	港交所 (00388) 3230 億元	新地 (00016) 2808 億元

恒生指數公司決定納入W股及第二上市公司

- 市場期待已久的同股不同權公司（W股）及第二上市公司應否「染藍」，諮詢結果昨日出爐。恒生指數公司收市後公布，在逾**90%**支持率下，決定有條件地納入大中華區域（即中港澳台）的W股及第二上市公司為恒指及國指選股範疇，惟此類公司個別成分股比重上限為**5%**，低於一般股票的**10%**。新政策將於**8月**指數檢討時開始實施，預計**9月**正式生效，意味阿里巴巴（**09988**）、美團（**03690**）及小米（**01810**）有機會「染藍」。
- 恒指公司亦設下其他條件，W股中所有一股多票的股份將在計算指數權重時被視為非流通股份；至於第二上市公司，其市值只根據在港註冊的股本部分計算，由存託人持有作為海外存託證券的相關香港股本將被視為非流通股份。諮詢結果顯示，逾九成回覆人士支持把W股及第二上市公司納入恒指選股範疇，惟是否限制成分股在指數中的比例則意見不一。**47%**認為毋須對W股比例設限，另有**14%**指應設定整體比重上限，**31%**贊成為個別成分股比重給予折讓。第二上市公司方面，**52%**覺得不應設限，同意設定整體比重上限及折讓個別成分股比重的分別有**19%**及**15%**。
- 目前有約**300**億美元被動基金及**ETF**追蹤恒指，恒指公司董事兼研究及分析主管黃偉雄表示，現為納入W股及第二上市公司的起步階段，為審慎起見，故定下**5%**的個股比重上限；至於未來會否上調，要視乎納入後的運作情況，跟隨市場發展，惟現階段未有檢討時間表。現時恒指成分股的甄選準則，要求染藍股份過去**12**個月的平均市值必須在所有股份總市值中屬最高比率的**90%**公司之一，以及過去**12**個月平均交投在總成交額中屬佔最高比率的**90%**公司之一，兼擁有**24**個月的上市紀錄。對於符合上述要求的股份，恒指公司會再根據其市值及成交額排名、不同行業在恒指所佔比重，以及公司財務狀況等因素，評估是否把其納入恒指。

惠理料內地經濟呈U型或W型復甦

- 惠理集團(00806)舉辦「中國市場展望及投資策略」研討會，發布對於新冠疫情下的中國市場和投資策略的最新分析和觀點。
- 惠理高級基金經理余辰俊預計，中國經濟在今年第三及第四季度將表現良好，對全年GDP的增長起重要的推動作用。他認為，中國經濟的復甦軌跡將呈現「U」型或「W」型，意味經濟可能在底部徘徊一段時間後，才出現真正的復甦。
- 他指出，「兩會」宣布召開釋放了新冠肺炎已經得到有效控制的重要訊號，預計兩會期間將會有更多財政刺激政策出台，並將給予明確的經濟增長目標，將有助於進一步刺激中國經濟的發展，並提振投資者的信心。
- 他續稱，中國A股和在香港上市的內地公司股票估值相對便宜，仍具吸引力，隨着中國長期發展而值得關注的投資主題，包括互聯網經濟、新能源汽車、5G新時代、製造業升級及醫療健康。該行看好主要由內需帶動的板塊，以及參與經構性增長領域的公司。
- 惠理亞太區分銷業務主管曾德明提到，從目前已掌握的訊息來看，中國是最早走出新冠疫情危機的國家之一，目前國指和恒指估值處於2008年全球金融危機時的水平，從這點看來，市場呈現眾多機遇。

Moderna疫苗救全球

- Moderna(MRNA.US)表示用於新冠肺炎的疫苗MRNA-1273是安全且耐受性良好的；預計在7月開始最終階段的疫苗試驗。該公司週一在公告中表示，這項研究的主要目的是觀察疫苗的安全性，在小型第一階段試驗中未顯示重大警告信號。該試驗與美國政府聯合進行，Moderna計劃繼續推進更廣泛的試驗。
- 疫苗mRNA-1273是一種抗新型冠狀病毒的信使核糖核酸（mRNA）疫苗，可針對病毒的刺突蛋白髮揮作用。刺突蛋白是病毒感染宿主細胞的關鍵所在，也是過去研發嚴重急性呼吸綜合徵（SARS）冠狀病毒疫苗和中東呼吸綜合徵（MERS）冠狀病毒疫苗時的靶點。
- \$吉利德科學(GILD.US)\$公司的抗冠狀病毒藥物瑞德西韋可能在未來幾天獲得歐盟有條件的上市授權。
- 美聯儲主席鮑威爾（Jerome Powell）在為週二參議院銀行委員會聽證會上重申，美聯儲致力於使用一切工具來應對空前的衰退，在新冠疫情期間保持市場運作併為所需要的人提供資金。鮑威爾在講稿中表示，美國經濟下行的範圍和速度史無前例，應該採取一切措施緩和困境。美聯儲將使用一切工具支持經濟，將維持利率在接近零的水平，直至經濟重回正軌。

- 美股回吐，受累多名疫苗專家質疑生物科技商Moderna研發中新冠肺炎疫苗療效，道指跌390點，報24206點，跌幅1.6%；標指跌30點，報2922點，跌幅1%；納指跌49點，報9185點，跌幅0.5%。
- 港股ADR跌227點
- 港股ADR收報24161點，跌227點或0.9%。恒指夜期偏軟，收報24283點，跌57點，低水105點，成交18,197張。
- 紐約期油4連升
- 原油價格個別發展，主要產油國落實減產，加上需求見回升迹象，紐約期油連升4日，收報32.5元，升0.68美元或2.1%；布蘭特期油則收報34.65元，跌0.16美元或0.5%。
- 中美關係緊張，加上市場對經濟如何復甦仍不確定，資金流入金市，紐約期金收報1745.6美元，升11.2美元或0.6%。現貨金報1748美元水平。

Allianz Income and Growth

Allianz Income and Growth - Class AM (USD) Dis.

Share Class

Class AM - (USD) ▼

Valuation Date
18/05/2020

Unit NAV
USD **8.07**

Daily Change(%)[^]
2.02% ↑

12-Month Unit NAV High/Low

High ¹⁰ USD **9.15**
Low ¹⁰ USD **6.68**

Dividend history of Allianz Income and Growth – Class AM (USD) Dis.

Ex-Dividend Date	Dividend Per Share (USD)	Annualised Dividend Yield ⁱ (%)
16/03/2020	0.06000	10.46
18/02/2020	0.06000	8.21
15/01/2020	0.06000	8.33
16/12/2019	0.06000	8.55
15/11/2019	0.06000	8.68
15/10/2019	0.06000	8.84
16/09/2019	0.06000	8.70
16/08/2019	0.06000	8.89
15/07/2019	0.06000	8.50
17/06/2019	0.06000	8.72
15/05/2019	0.06000	8.74
15/04/2019	0.06000	8.51

C1 二〇二〇年五月二十日 星期三



淘大特色戶成交
每呎2.1萬破頂



二手樓宇新高價成交，其中淘大花園德天台特色戶，每呎每呎2.1190元破頂，創歷新高。

利奧坊·曦岸收約300票 Campton乘勢今開價



▲利奧坊·曦岸正收票，料短期內開價。

新盤趨勢積極，其中利奧坊·曦岸正收票，已接獲約300票，預計將於本週內開價。The Campton亦加入戰團，將於今日開價，並於本月出售。

參觀情況不俗

恒基建設的利奧坊·曦岸，目前正收票，已接獲約300票，預計將於本週內開價。利奧坊·曦岸，預計將於本週內開價。利奧坊·曦岸，預計將於本週內開價。

項目設於中環南面的利奧坊·曦岸，屬兩層高，位於外島，雖然面積不大，但景觀優美。

今開放示範單位

由萬科香港發展的利奧坊·曦岸，今開放示範單位予外島參觀。該公司執行董事周錦雄表示，項目將於24小時內開價。在週內內推售，首張價單將及樓宇的示範單位。即約50伙，定價參考九龍核心區的新盤及二手價，亦會以合理價出售。至於該盤王11

及2房戶，佔項目總數的七成。相信可吸引年輕新移民或家庭。

萬氏亦指出，上月住宅成交額約4000宗，較年初約2000宗有所回升。可見市場回穩，屬理想開盤時機。此外，近日樓價疲軟，購買力逐漸釋放，成交及樓價均見回升。可見本地用家的刚性需求仍然存在。相信未來一年樓市會持續發展。而近期樓盤有新盤推出，地盤及每個項目均有特色，亦應有更多選擇。



▲萬科香港周錦雄(左)表示，The Campton將於本月內開價。



▲西半山摩羅廟街項目將於今日開放示範單位，料短期內開市。

摩羅廟街項目將推 主打中小戶型

樓市氣氛回升，這明多發展商同步步趨動。由新世界發展及太古集團，西半山摩羅廟街項目將於今日開放示範單位。該項目主打中小戶型，料短期內開市。地庫及車房，售價亦較快推步。由太古發展的高平山摩羅廟街4-10A發展項目，將於短期內登場。該項目為單層式設計，約50伙，高層合戶約200至400方呎，間隔涵蓋兩房式至2房，單位供應以兩房式及1房為主。到開價時合市場需求，料短期內將推市。

今開放示範單位

資料顯示，萬象今年將推建4個住宅項目，包括翠庭城豪宅上區項目，約57伙。至於下半年則推建2個豪宅，包括與建業發展及明發集團合作發展的灣仔海濱項目，約13幢洋房，面積約3700至1.1萬方呎，每伙淨得約萬餘。另外，另外兩項項目，提供兩種房，面積約200至300方呎。

萬會開放參觀及收票

另外，太古集團旗下九龍塘尚正收票，市場消息指，該盤開價，均屬在位單位，售價平均呎價約2800呎。大馬路位於新盤約60萬，百餘伙分層單位，佔項目總數約7%，主要分有2房、兩房2廳至67方呎，兩房1至1房兩廳，同時，項目還有4個複式單位。預計明日開放予公眾參觀。



一手盤接連出擊，其中天水圍Wetland Seasons Park 2期昨推價加推，涉及123伙，折實平均呎價12639元，較上一批單位呎價高出約7%；至於屯門OMA by the Sea，現時正收票，入票人士以至向調查，並以同區用家以及家庭客為主。

新地代理將推Wetland Seasons Park 2期第2度加推，涉及123伙，折實平均呎價12639元。較上一批折實平均呎價11779元為7.9%。若將批發售價折實平均呎價約11300元，則高出的11%。

較上批高約7%

新地代理將推Wetland Seasons Park 2期第2度加推，涉及123伙，折實平均呎價12639元。較上一批折實平均呎價11779元為7.9%。若將批發售價折實平均呎價約11300元，則高出的11%。



Wetland加推每呎1.26萬 OMA by the Sea吸家庭客

首張3房及4房單單位，定價601.69萬至123.71萬，維持10%最高折扣。折實價由495.04萬至1341.44萬，折實呎價1402元至15243元。

新地：屬原價加推

該盤特色本月開盤，是次開售均分

及A、B兩時段，其中A組為大平賣，買家可購買最少5伙的2房或以上單位，另B組可購買最多3伙的2房單位。該盤提供629伙，由8種分層住宅組成，另設6種別墅，面積由202方呎至1372方呎。預計開價日期2020年7月15日，樓花期長約14個月。此外，項目設於九龍區南面的利奧坊·曦岸，屬兩層高，位於外島，雖然面積不大，但景觀優美。

至於由太古發展的OMA by the Sea

在日前加推第一階段，消息指，目前正收票，由於該盤屬103呎，吸引不少一帶的買家注意，在主要為家庭客，也有部分為向投資。項目將於數月的示範單位，待續開

致于外島參觀，銷售情況亦早如加推的100伙，但適合戶型，銷售開放式至3房戶，佔整個單位總五成。此外，佔滿兩層及近兩層，折實呎價12189至15096元，折實平均呎價15416元，較有約12546元為約7%，亦較對上樓單12851元，高約4%。

參觀情況不俗

此外，太古沙田大馬路，以兩層形式推出式門，為3房及4房單位，面積2172方呎，為4房雙車房，樓49方呎呎呎及191方呎呎呎，地庫位以319%成交，呎價約37260元。



▲Wetland Seasons Park 2期推價加推123伙。

▲OMA by the Sea目前正收票。

港人買港樓積極 樓市不假外求



大行
觀點

近10年多，本港住宅市場每逢樓價高企或成交暢旺，也會被人指是由內地人及外國投資者購買港樓而推高樓市。但今年4月份，在新冠肺炎疫情衝擊之下，香港與世隔絕，無外人到來。港人買樓意慾積極，樓價表現堅挺，顯示本港樓市純靠港人需求，沒有借助外力。

本港樓市凡是出現熱鬧，必定有人批評樓市被內地人「買」起，所以在2012年政府實施15%的買家印花稅，目的是針對外來的內地買家。本港樓市去年中才見頂回落，之前仍有很多人覺得內地人將本港樓市推高。年初以來新冠肺炎疫情肆虐，再加上外國紛紛封鎖鎖國，停止或大幅減少客機往還，世界旅遊業陷入死寂，各國都處於經濟負增長境地。美國首季經濟收縮4.8%，中國收縮6.8%及歐盟收縮3.8%，香港更萎縮8.9%。

4月樓宇買賣 按月升約6.8%

霎時間世界經濟一沉不振，香港負經濟增長程度更「跑贏大市」，再加上早前本港又採取14日隔離令，又有嚴禁令，不少行業更要停業，經濟傷上加傷。4月份本港經濟情況，有機會更遜於首季。盡管如此，4月份樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄得4,866宗及383.5億元，按月上升約6.8%及7.1%。整體住宅4月份登記錄4,102宗及337.3億元，按月上升6.0%及6.2%，持續靠穩。

4月份本港以至世界各地均告斷絕往還，只有物資可以往來，商旅遊客數量比3月份暴跌的99%更慘重，經濟萎縮程度應會大於首季。但本港樓市成交量竟能逆市而升，可說是全賴內需，不假外力，買家絕大部分來自本地港人，再沒有



整體住宅4月份登記錄4102宗及337.3億元，按月上升6.0%及6.2%，持續靠穩。

內地客掃貨。本港經濟4月份仍是重創時期，樓市成交卻能逆市而升，變成淡市奇能。港樓動力來自本地，再沒有外力支持，證明港樓全靠港人亦撐得住。

以往許多買家和業主都有出外旅遊的計劃，使到樓市交易要拖得更久。現在買家和業主都因疫情問題不能離開香港，所有人都被困在這個城市，多了時間思考買賣事宜，可以加快決定交易。

疫情何時結束無人估計得到，但總有終結時，疫症應是短期問題，不會無了期。反而住屋是長期重要課題，除了應付量化寬鬆的銀紙貶值，更能居住及防疫，是重要必需品。

■ 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

