

恐慌指數飆13% 港股波動恐加劇



港股美國預託證券(ADR)表現個別發展

港股(代號)	美國預託證券相對股價(港元)	變化(%)
長和(001)	90.816	-2.855
滙豐控股(005)	74.05	-1.194
新世界發展(017)	11.421	2.465
東亞銀行(023)	31.719	3.087
銀河娛樂(027)	71.35	-2.153
香港交易所(388)	248.94	-3.308
中國石油股份(857)	5.326	-2.374
中國移動(941)	71.648	0.308
中芯國際(981)	9.859	-4.992
聯想集團(992)	3.972	-2.692
友邦保險(1299)	67.425	-1.389
中銀香港(2388)	36.576	-2.055

◀ 中美貿易戰爭升溫打擊全球股市信心。

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：中美貿易關係劍拔弩張，未有紓緩迹象。分析稱，當前「政治市」之下，港股走勢難以掌握，料未來一至兩個月會持續波動，宜採取觀望態度；即使入市「博反彈」者，亦應採取「即日鮮」策略，不應坐貨過夜，料短線波幅介乎 29400 點至 30400 點。

各方上週初以為中美貿易戰稍為降溫，豈料於上週四(5日)及上週五(6日)再度升溫，其中商務部罕有於上週五晚上召開記者會，就美國考慮額外對中國1000億美元商品加徵關稅措施作出反擊，消息導致上週五美股三大指數急跌逾2%。道瓊斯工業平均指數跌572點或2.34%，收報23932點；標準普爾500指數跌58點或2.19%，收報2604點；納斯達克指數跌161點或2.28%，收報6915點。

政治市忌坐貨過夜

中美貿易戰陰霾正酣，市場恐慌情緒再度急速升溫。反映市場恐慌情緒的VIX波動指數週五急竄13.46%，報21.49。港股美國預託證券ADR比例指數跌幅較美股為細，報29759點，跌85點或0.29%。

個股ADR方面，滙控(005)ADR、中移動(941)ADR及中海油(883)ADR升幅介乎0.14%至1.37%；中石油(857)ADR跌2.374%，報5.33元；中人壽(2628)ADR跌0.83%，報21.27元。

按技術分析，港股低於100天線(現處30486點)已屆一周，至於10天線(現處30379點)更於上週五跌穿

100天線，現「死亡交叉」，顯示中短線走勢全面轉弱。分析稱，現時250天線處於28140點，若後市跌穿2月低位29129點，恒指難免要下試牛熊分界線。

邱騰華：不需自己嚇自己

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：中美貿易糾紛未有紓緩之際，商務及經濟發展局局長邱騰華認為，貿易戰多數涉及政治原因及受制雙邊關係，他認為香港須保持高度警惕，但不需要「自己嚇自己」。

邱騰華出席電台訪問時稱，中美雙方仍處於「講數」階段，且各自提出清單及銀碼，在未有確實情況下，雖然仍需審慎留意，但未至於達到恐慌的階段。

無意調低出口增長預測

邱騰華續說，經分析中美互相威脅向對方500億美元貨品加徵25%關稅的清單之後，他認為美

方清單對香港影響較大，但由於目前整體環境仍向好，故無意調低香港今年6%的出口增長預測。

由於美國向進口鋼鋁加徵關稅的措施後，對香港造成嚴重影響，邱騰華指，港府因此已兩次向美方提出交涉，正等候美方的回應，決定下一步是否需要在世貿框架下，爭取香港的應有權益。

另外，對於美方就「301調查」結果提出向中國進口商品加徵關稅方面，邱騰華指中美雙方仍在談判中，暫時毋須過分惶恐，但強調港府已做好三方準備，包括客觀準確分析影響、透過駐外辦事處進行游說，以及透過商會了解行業情況，政府將持居安思危的態度，繼續擴闊市場。

現階段不宜貿然低吸

富昌金融研究部總監譚朗蔚稱，恒指低於100天線逾5天，加上騰訊(700)、平保(2318)以及港交所(388)等權重股走勢轉弱，料市況將整體偏淡，將易跌難升。中國泛海證券投資策略部聯席董事阮子曦預期，當前股市非常政治化，即使個別藍籌的估值已跌至合理水平，惟不應於現階段吸納。

光大新鴻基財富管理策略師溫傑則表示，中美兩國的貿易新措施均沒有切實執行日期，反映雙方旨在增加各自談判籌碼；預料後市將以消息主導，在未來一至兩個月將會持續波動。

嘉湖車位 146 萬 兩週內三破頂

【香港商報訊】天水圍嘉湖山莊一個車位賣到146萬元。中原副區域營業經理馬斯力表示，麗湖居一個單車車位近日以146萬元易手，再創屋苑車位新高。據悉，車位已租出，月租約2500元，租金回報2厘。據悉，原業主去年2月以93.8萬元購入車位投資，持貨1年多帳面獲利52.5萬元，物業升值56%。

天水圍嘉湖山莊翠湖居地庫單車位，早前4月4日以145萬元成交，成交價創屋苑車位新高，但短短5天紀錄即被再破，價錢再推高1萬元或0.7%。該翠湖居車位原業主於2017年2月以95萬元入市，持貨約1年，帳面獲利50萬元，升值53%。

另外，上月底嘉湖山莊美湖居單車位以144萬元沽出，原業主2014年7月以50萬元入市，帳面獲利94萬元。

馬斯力透露，目前購買車位的顧客主要為用家，僅有一個半個炒家，佔比極低。用家到底有多需要車位，他說屋苑的車位基本都已泊滿。買家年齡層方面，老、中、青各個年齡段的買家都有。一年前，嘉湖山莊一個車位約90萬至100萬元。目前車位租金要價約在2800元至3000元之間，他相信屋苑內車位後市仍會繼續走高，到年底，有望再升一成。



天水圍嘉湖山莊車位成交近日屢創新高。

何文田豪宅明寓 呎價近37000元

【香港商報訊】九龍何文田太子道西新盤明寓，5樓B室以招標方式售出，成交價4808.1萬元，成交實用面積呎價36872元。單位實用面積1304平方呎，以3房雙套連儲物房間隔。

佳明集團營業及事務總監顏鳳凰小姐表示，項目自3月22日開放現樓示範單位僅約2周時間已錄得首宗成交，對項目成交價及銷情感滿意，有信心項目高層單位造價可更理想。鑑於不少客戶查詢標準單位，故會加快銷售程序。

明寓提供18伙大宅，包括12伙標準戶及6伙複式大宅。項目以一梯兩伙低密度式發展，單位全以大宅大戶為基調，實用面積由逾1300至逾2700平方呎，間隔以三房兩套及四房兩套為主。

灣仔匯匯呎價 25000元

另一方面，灣仔半新盤匯匯鄰近港鐵站，亦吸引不少買家。世紀21亞洲地產分行經理利宏基表示，新近錄得匯匯二期成交，單位為3座低層J室，實用面積601平方呎，以1518萬元沽出，實用面積呎價25258元。

據了解，原業主於2014年1月購入上述單位，當時作價1362萬元，持貨4年轉售，單位期內升值約11%，業主獲利156萬元離場。

利宏基說，短期來看，匯匯的價錢會「平穩住先」，因為周圍陸續有新盤落成，因此買家會觀察比較，長線依然有上漲空間。不過，新盤的呎價通常都會高於該樓盤。目前購買匯匯的多為長線投資者，通常用以收租，目前租金回報率約3%左右。他估計到年底，該盤樓價還會升多半成。



何文田太子道西新盤明寓提供18伙單位。

力寶禮頓大廈 銀主盤 1.13 億成交

【香港商報訊】金輝集團(137)公布，以1.13億元，向東亞銀行(023)收購銅鑼灣力寶禮頓大廈兩項物業。這兩個銀主盤包括：20樓全層及16樓A單位，價錢分別為7200萬元和4100萬元。金輝集團預期，兩項物業代價中約50%將以銀行融資，而餘下50%則以內部資源撥付。

上市公司絲路物流控股(988)前稱樓東俊安(988)，其前主席蔡德新及前行政總裁柳宇等持有共31項物業，包括赤柱富豪灣(6伙)、跑馬地樂天峰、大埔比華利山別墅(14伙)等，早前悉數淪為銀主盤。該批物業的主要銀主東亞銀行委託第一大平戴維斯以網購式一籃子招標出售，終以流標收場。後來，東亞銀行選擇物業以屋苑或項目(商廈)分類形式出售，以求快速變現。

十大屋苑成交跌至單位數

利嘉閣十大指標屋苑假日成交量價變化

地區	屋苑	買賣成交宗數		實用面積呎價(元)
		本周末日 7-8/4	上周末日 31/3-1/4	本周末日 7/4-8/4
港島	太古城	0	2	—
	康怡花園	1	1	17462
	杏花邨	0	0	—
九龍	黃埔花園	0	0	—
	麗港城	0	2	—
	新都城	0	2	—
	美孚新邨	3	3	14332
	總計	8	12	—

資料提供：利嘉閣地產分行網絡

過去一周以美孚新邨成交最多。

【香港商報訊】近期中美貿易戰升溫，股市以至環球股市表現高低起伏，令市場觀望氣氛濃厚，減緩二手市場成交。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在剛過去的周末日(4月7日至8日)十大指標屋苑錄得8宗二手買賣個案，較上周末(3月31日至4月1日)的12宗回落33%，跌至單位數水平，為近四周以來表現最差。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，中美貿易戰令環球股市表現波動，部分買家或擔憂現時會摸頂入市，選擇暫作觀望和延遲入市步伐；而業主方面亦有可能調整叫價，令成交節奏減慢。另一方面，二手市場盤源短

缺，相信亦是導致成交量偏低的原因之一。

買家轉趨審慎

剛過去的周末，利嘉閣十大指標屋苑買賣當中，新界區錄得4宗成交，較上周末增加2宗，為交投最活躍之地區；九龍區則只有3宗成交，按周急跌57%；至於港島區則有1宗成交。若以屋苑劃分，美孚新邨成交最活躍，錄得3宗成交，其次為嘉湖山莊及映灣園，各錄得2宗成交；康怡花園錄得1宗買賣，而其餘6個屋苑則未錄得成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，投資者對入市或會較猶豫，再加上美國加息等因素，部分選擇靜觀其變，拖慢交投進度，加上樓價升勢急，普遍二手業主叫價進取，令準買家考慮及適應時間增加。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，從活躍的樓樓活動反映，市場對置業的需求未減，不過隨着4月起大量新盤準備推售，相信焦點會轉移至一手，二手成交或會受到一定程度的壓力。

獅子山學會舉辦研討會探討港人住屋問題。理工大學社會創新設計院總監凌嘉勤指出，2030+規劃第四代新市鎮，例如新界北及東大嶼山都會，當中棕地綜合發展是新發展區的主要組成部分。他認為，香港未來必須創造容量，令香港可持續發展。中原集團主席兼總裁施永青同意，增加容積率(地積比率)的做法。

獅子山學會董事會成員王弼提出，粉嶺高爾夫球場只要改變場內球洞分布及周邊建築位置，即可在不喪失一個球洞的情況下，保留高球場，同時提供十萬個住宅單位。

萬科3月銷售超506億

萬科(2202)宣布公司3月份公司實現合同銷售面積363.7萬平方米，合同銷售金額(人民幣，下同)506.8億元。第一季度，公司合共實現合同銷售面積1048.2萬平方米，合同銷售金額1542.6億元。

3月份公司新增項目13個，其中長春、太原、佛山、合肥項目為公司持有全部權益，其餘項目為合作項目，新增物流地產項目8個，位於蘇州、寧波、上海、無錫、泉州，全部為公司全權擁有。

長城汽車3月銷車88247台

長城汽車(2333)公布，其3月份汽車總銷售為88247台，按年增長3.3%；其中汽車出口銷量為4607台，按年增長31.97%；至於SUV汽車銷量為74025台，按年增長1.07%。累計今年首3個月，公司汽車銷售為256623台，按年增長0.97%；汽車出口銷量為10488台，按年增長50.99%。

獅子山學會籲放寬地積比率

市場動態