

# 瓏碧首輪70伙賣兩成 套逾億元

【大公報訊】新盤魚貴登場。碧桂園（02007）旗下九龍城瓏碧昨日首推70伙，發展商指沽出14伙或佔20%，套現逾1億元。

以黃金41校網及鄰近宋皇臺站作賣點的瓏碧，惜開價過高未為市場接受，昨日開賣反應慢熱。據指，項目收約630



▲瓏碧昨日揀樓情況。

票，但出席不足20拾客，銷售反應慢熱。

碧桂園地產（香港）營銷管理部總經理林曉菁表示，瓏碧昨日進行首輪銷售，全日共售14個單位，套現逾1億元。售出戶型包括開放式至兩房，其中開放式的5樓B室，實用面積213方呎，成交價



▲林曉菁稱，瓏碧即日沽14伙套現逾1億元。

約530萬元；一房為20樓C室，實用面積281方呎，成交價約739萬元；兩房為8樓G室，實用面積414方呎，成交價約986萬元。

瓏碧昨日開賣的70伙，實用面積213至414方呎，折實499.8萬元至1092.2萬元，折實平均呎價24796元，媲美啟德價。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，瓏碧享宋皇臺站之便及名校網優勢，而且入場費低，吸引九龍用家垂青。鄰區新盤前日加推優惠，九龍多個新盤對壘，造成競爭，開價克制下消費者得益，預計本月一手成交可達2000宗，第二季樓價有機會升3%至5%，再創歷史新高。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，瓏碧位處41名校網區及鄰近宋皇臺站，加上東鐵線過海段早前通車，預料落成後單位呎租可達60元，租金回報約達3厘。

## 海茵莊園原價加推172伙

另九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園昨日加推5號價單，涉及172伙，實用面積204至428方呎，維持3%樓價折扣，折實504萬餘至982萬餘元，折實呎價20899元至24982元。發展商新增首兩年免息月供85%一按、首兩年免息90%一按，有關計劃同時適用於舊價單的指定單位。九建（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳表示，是次價單屬原價加

推，單位的價格是因應樓層高低及景觀而有所調整。

月月有樓賣的新地（00016），旗下何文田Prince Central前日新增優惠後，昨日開放現樓單位及收票，陸續有人到場，市場反應初步不俗。該盤前日更改1號價單50伙及加推2號價單11伙，新增包括東鐵過海段通車優惠等7%現金回贈。

至於人氣盤信置（00083）夥嘉華（00173）及中國海外（00688）的錦上路站柏瓏II，有望今日再加推單位及上載銷售安排，最快周四次輪揀樓。

# 道指連挫八周 近百年最長跌浪

## 券商：美企盈利存隱憂 中期波動風險猶在

### 風高浪急

美股跌跌不休。道指周跌3.9%，連續第八周下跌，據悉為1923年以來最長跌浪；納指、標普500指數分別周跌3.8%、3.45%，亦均已連跌七周。前者已較歷史高點跌約36%，後者更瀕臨熊市邊緣，且創近21年來最長周跌紀錄。另有數據顯示，截至本周收盤，美股全部公司總市值約55.3萬億美元，年內累計已蒸發約12.5萬億美元（約55萬億港元），相當於37個貴州茅台的總市值。受訪專家認為，美股零售龍頭疲弱的業績，正引發市場對美國經濟增長和企業盈利前景的憂慮，投資者應警惕美股中期波動風險。

大公報記者 倪巍晨

隔夜美股延續震盪市，並上演「过山车」式行情。當日，三大股指集體高開，但不足一句鐘便悉數轉跌，其中，納指跌幅一度超3%，標普500指數跌幅亦曾逾2%，曾低見3810點，較今年1月高位跌逾兩成，一度跌入熊市區。截至周五收盤，納指跌0.3%，報11354.6點；道指略升0.03%，報31261.9點；標普500指數微漲0.01%，報3901.36點。

### 標普500曾跌入熊市區

中金公司研究部策略分析師劉剛認為，美股零售龍頭疲弱的業績，已引發市場對未來美國經濟增長，以及企業盈利前景的憂慮，並成為近期誘發美股大跌的最直接因素。他續稱，當前美股已呈現一定程度的悲觀情緒與超跌跡象，其估值水平正處中性附近，「美股估值雖不算貴，但在金融條件持續收縮、整體貨幣政策緊縮環境中，美股估值仍可能承壓。」

### 六大科技股年內累跌逾20%

美股罕見動盪背後，美國正經歷着數十年來最嚴重的通脹形勢。沃爾瑪等零售商發布業績預警，通脹高企，投資者懷疑消費者是否願意支付更高的價格。隔夜美股中，美國折扣百貨連鎖巨頭羅斯百貨收跌逾22%，創2020年3月以來新低，梅西百貨、美元樹（折扣雜貨店運營商）的股價分別下跌6.2%和5.67%。

值得一提的是，以蘋果為首的科技股，是美股本輪下跌走勢的主導者。同



### 券商看美股

大公報記者倪巍晨整理

2022年有三次衝擊，即「通脹衝擊、利率衝擊、衰退衝擊」，本輪「熊市」或在10月19日結束，標普500指數在3000點，納指在10000點

美銀分析師 Michael Hartnett

美股的拋售表示已轉向「定價衰退」，過去11個加息周期中有8個最終以衰退告終。經濟放緩將嚴重影響消費者支出和企業利潤，並導致主要股指繼續下跌

德意志銀行分析師 Binky Chadhat

美股估值水平、市場情緒均未到極端狀況，市場對美國經濟增長预期的企穩，才是最重要因素，不排除美股短期維持盤整乃至動盪的可能性

中金公司研究部策略分析師 劉剛

受二季度企業盈利增速放緩影響，美股業績消化估值的能力較弱，科技股驗證若遜預期，市場弱勢時間或拉長，美股仍有中期波動風險

申萬宏源證券策略首席分析師 王勝

花順數據顯示，今年以來，蘋果、微軟、谷歌、亞馬遜、特斯拉、Meta等六大科技股累計跌幅均在20%以上，在熊市中苦苦掙扎。其中，亞馬遜、特斯拉累計跌超35%，Meta跌超40%。而FANG等科技龍頭股已連跌八周，周內市值蒸發2200億美元（約合1.72萬億港元）。

### 尚未見恐慌 小心拋售潮

Aptus Capital Advisors的投資組合經理David Wagner認為，一周的跌勢讓人感覺，市場似乎開始認識到，企

業的盈利能力可能面臨危險。

儘管走勢震盪，但末見市場投降跡象。VIX（恐慌指數）周五收報29.43。SentimenTrader的分析師Jay Kaeppel表示，市場有恐慌，有焦慮，但還沒有投降，還沒有人拋售股票，但這一天早晚會到來。從歷史上看，當恐慌指數達到40至45的水平時，市場會大幅下跌。所以當恐慌指數達到45時，說明時機就到了。

展望後市，德意志銀行分析師Binky Chadhat團隊在給客戶的研報中指出，在過去11個加息周期中，有8個

最終以衰退告終；經濟放緩將嚴重影響消費者支出和企業利潤，並可能引發主要股指的繼續下跌。

「美股的中期波動風險依然存在。」王勝強調，受二季度企業盈利增速放緩影響，美股業績消化估值的能力較弱，後續時段科技股驗證若不及預期，市場弱勢的時間可能拉長。另一方面，在美聯儲啟動加息後，代表美國商業周期強度的PMI已高位回落，美股整體EPS（TTM）增速或呈現「前高後低」之勢，這無疑也會對市場風險偏好構成壓制。

## 美行業巨頭掀回購潮 提振信心

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：美股劇震對市場情緒帶來衝擊，不少上市公司選擇「回購股票」提振信心。

繼蘋果上月末宣布，追加900億美元回購股票後，卡特彼勒（Caterpillar）、淡水河谷等公司也紛紛發布股票回購計劃。

### 亞馬遜蘋果相繼發布計劃

由於預期美股回購潮持續，高盛已將2022年美股回購規模預期，調升至創紀錄的1萬億美元，較去年增長12%。

公開資料顯示，亞馬遜（Amazon）早在3月就透露，將回購最多100億美元的

股票，高露潔、百思買（Best Buy）等也發布了50億美元的回購計劃。

卡特彼勒本月17日宣布了一項規模150億美元的股票回購計劃，相當於該公司總市值的13%。該公司2018年曾宣布規模100億美元的股票回購計劃，截至今年一季度末還剩下14億美元額度。

同一天，淡水河谷亦宣稱，已完成去年10月啟動的股票回購計劃，共計回購2億股，平均價格為每股17.56美元，總耗資35.13億美元，公司計劃在未來一年半時間內，最多回購5億股普通股及其ADR（美國存託憑證）。

早前內媒引述天風證券副總裁郭勝北預計，在美股市場流動性和企業利潤下降的雙重壓力下，今年美股將現階段性下跌。一方面，美聯儲今年開啟的加息及縮表周期，將對美股流動性產生衝擊；另一方面，一季度美股企業盈利增速出現回落，今年全年美國企業利潤增速預計較低甚至為負值。

中金公司策略分析師李求索認為，經過近期劇烈回調，美股市場估值回到均值。結合當前美股市場流動性環境和企業盈利等指標來看，美股當前估值依然難以為美股市場提供支撐。

## 女股神連續四季減持特斯拉

【大公報訊】自2017年以來的多數時間內，Tesla始終是方舟投資創辦人、有「科技女股神」之稱的Cathie Wood（圓圖）旗下ARK Innovation ETF（下稱，ARKK）持倉市值排名第一的股票，已於近日降至第三位。截至周五收盤，ARKK已連續四個季度減持特斯拉（Tesla），流媒體硬件供應商Roku奪得該基金持倉榜首。目前，ARKK持有的Roku和Tesla股票市值分別約6.96億美元、6.56億美元。

ARKK連續減持Tesla並不令人意外，



面對美聯儲政策的持續緊縮，以及美國經濟面臨的衰退風險，成長型科技股已開始承壓。

市場數據顯示，周五Tesla股票跌6.42%，至663.9美元，市值蒸發約440億美元（約合3432億港元），刷新去年8月以來新低。Tesla較去年11月的歷史高點下跌幅度已經超過40%。市值蒸發超4500億美元（約合超3.51萬億港元）。

相比之下，以機頂盒銷售起家的流媒體頭部平台Roku公司，定位為第三方開放平台。憑藉流媒體業務的高成長性，及疫

## Roku成新歡

情帶來的催化，Roku股價在四年內上漲約26倍，明顯高於Netflix和傳統電視Discovery。

較之ARKK，股神巴菲特旗下巴郡最新披露的持倉報告顯示，截至3月31日公司持倉規模達3635.54億美元，環比增加9.8%，10大重仓股集中度為87.2%。

具體看，一季度巴郡增持蘋果、雪佛龍、動視暴雪、通用汽車等7隻股票，做多西方石油公司、花旗集團、派拉蒙B類股、McKesson等8隻股票，並在減持威爾森、Kroger等4隻股票的同時，清倉富國銀行、艾伯維、百時美施貴寶。

## 聯儲緊縮政策任重道遠



李靈修

筆者在上期專欄中提到，在西方能源體系去俄化、製造業體系去中化的背景下，全球通脹水平易漲難跌。近日美國公布4月份通脹數據，其中CPI（消費者物價指數）同比增速由上個月的8.5%下滑至8.3%，核心CPI同比增速下滑至6.2%。雖然整體降幅低於預期，但畢竟出現下滑趨勢，被不少分析人士解讀為通脹見頂信號。但真實情況的確如此嗎？

供應端方面，由於俄烏衝突持續，有色金屬、鋼鐵價格已飆升至歷史高點，芯片及電池成本也在大幅增加，再加上中國疫情對於全球供應鏈產生擾動，直接導致美國汽車庫存屢創新低。同時，銷售量持續疲弱。數據顯示，上月美國涵蓋零售及非零售新車在內，總銷量預計將達到120萬輛，較去年下降21.5%。

運輸成本方面，雖然美國港口擁堵緩解速度快於預期，但由於中國收緊疫情防控，離開以及進入亞洲的集裝箱規模受到影響，並且中美進出口需求不平衡，導致空集裝箱仍在美國港口積壓。

就業方面，新冠疫情已導致美國55歲至65歲人群中，500萬

至550萬的人口永久性退出勞動力市場。又由於疫情後美國對臨時和永久工作簽證的發放數量大幅縮減三分之二，勞動力增量無法覆蓋缺口。這也是為什麼我們看到美國薪資漲幅驚人的主要原因之一，「工資—價格」螺旋刺激通脹水平居高不下。

消費方面，令分析師頗為意外的是，即使美國財政對居民收入補貼政策已經退出，但這並未影響私人消費支出的動力，這部分歸咎於「棘輪效應」的顯現。「棘輪效應」是指，人的消費習慣形成之後有不可逆性，即易於向上調整，而難於向下調整。也因此，消費者易於隨收入的提高增加消費，但不易於收入降低而減少消費。

而今年以來，隨著美國全面解封，美國居民信用卡的申請數量顯著增加，同時隨着旅遊旺季的臨近，酒店、機票價格也在環比大漲。此外，美國住房價格環比增長仍在持續，其對美國核心服務通脹的貢獻度超過了30%。具體來看，4月美國房租租金和自住房租金同比增速分別創下三十年以來新高，環比增速也重新回升至今年2月份的高位。

如此看來，美國的通脹前景並不樂觀，聯儲緊縮政策任重道遠。