

中原料舖位租售價明年升一成

本港經濟迎來復甦，加上港府積極抗疫，與內地正常通關在望，令今年工商舖市場百花齊放，交投量對比過去皆見升勢。中原(工商舖)昨指工商舖市場今年暫錄約6,690宗成交，涉資約1,416.97億元，按年升約56%及83%。董事總經理潘志明看好明年市道，料舖位整體租售價上升約10%，民生區舖位售價升幅高於大市，升幅約15%；在「北都」效應下，周邊工廈及舖位將跑贏大市。

●香港文匯報記者 黎梓田

潘志明又表示，集團於今年佣金收入約6億元，按年上升50%，現時員工約600多人，於明年有意增加約15%，涉約100人；至於分行方面，料僅輕微增加一至兩間分行。他補充，「北都會區」效應將會延續至明年，預料工廈及舖位市場受惠最大。

北區舖位有望跑贏大市

工廈受惠於活化政策延長，以及政府研究降低抽強門檻所影響，全幢或大型工業項目將繼續獲支持，當中以北區等地的工廈會直接受惠；而舖位市場亦會受惠於「北

都」概念，新界區及非核心區舖位將跑贏大市。

舖位市場方面，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，租賃市場見回升趨勢，今年暫錄約5,069宗舖位租賃成交，按年多出約5%，商戶對租舖開業信心增加，以核心區舖最受歡迎，租客步伐轉積極，更帶動核心區舖空置率改善。黃氏分析，2022年舖位市況會持續旺勢，租務成交可望再創高峰至5,500宗，而買賣宗數會有2,000宗，涉及金額約500億元，而全年舖位價格可望會平穩向上至10%。

商廈市場方面，中原(工商舖)寫

字樓部董事陳雁樓稱，今年暫錄得約1,096宗寫字樓買賣成交，總成交金額約374.94億元，按年分別上升約43%及29%；至於租務成交暫時有約6,541宗，對比去年增加約24%；總成交金額則錄得約6.95億元，亦比2020年上升約23%。陳氏續表示，今年商廈租賣市場主要依賴本地企業需求，欠缺重要中資購買力。他預測，2022年全年會錄得1,200宗水平，成交金額會達400億元，買賣價則會有5%至10%上調空間，而租賃則料會有6,500宗水平，受到高企的空置率拖累，料租金僅會有0%至5%升幅。

工廈熱度料延續至明年

至於工廈市場，中原(工商舖)工商部董事郭楚華提到，今年暫時已錄得約24宗全幢工廈成交，為2014年後新高，反映發展商及財團對大型工業項目信心十足。郭氏稱，施政報告大力推動「再工業化」，而且許多傳統工業區正逐步轉型，支持工廈價格。由大額全幢工廈至中小額的新式工作室，包攬不同類型買家的投資意向，預測2022年工廈買賣宗數及金額會有10%至15%升幅，而租務宗數亦會突破10,000宗水平，租金升幅約10%。



●中原(工商舖)昨日舉行2021年回顧及展望記者會。左起：郭楚華、黃偉基、潘志明及陳雁樓。

房委會明年51折推近九千伙居屋

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)消息指出，房委會將於明年推售7個新居屋項目，共涉8,926伙，是復售居屋以來最多。據悉，今次除了單位數目多外，選址亦多元化，不乏來自港島及市區「靚盤」，包括北角驥華苑、土瓜灣冠山苑、安達臣安秀苑、啟德啟欣苑、東涌裕雅苑、沙田愉德苑、將軍澳昭明苑。消息指，今期居屋以51折推售，售價由124萬元至531萬元不等。雖然最平單位來自啟德啟欣苑，售價低至124萬元起，但最細面積僅186方呎。

啟德啟欣苑最平 124萬入場

據了解，新一期居屋將在明年第一季接受申請，第二季攪珠，預計揀樓日期是明年第四季。今期居屋以以北角驥華苑成為「樓王」，最高售價531萬元，平均呎價高達9,950元，入場費248萬元起；而最平單位則來自啟德啟欣苑，入場費124萬元，以綠表買家首期5%計，最平約6.2萬元首期就可上車。雖然啟欣苑共提供1,840伙，但當中有320伙是186呎至189呎的細單位，共佔17%。

未補價轉售限期加至5年

據悉房委會擬收緊轉售限制。若買家在未補價前，欲轉售單位予綠表或白居二等買家，必須要購入單位第5年起才可轉售，較以往延長了2年。至於若希望在補價後於自由市場出售，就必須要滿15年，比之前限制的10年多。

除此之外，今次居屋亦會一併發售27伙貨尾單位，當中有房協的將軍澳翠嶺峰、屯門翠鳴臺、沙田綠怡雅苑，當中有大單位供應，例如翠嶺峰及綠怡雅苑，分別可提供685呎及741呎的大單位。



●消息指房委會明年推售7個新居屋項目，共涉8,926伙。圖為觀看模型居屋的市民。資料圖片

The YOHO Hub 或再加推 最快周日賣樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產旗下元朗站上蓋The YOHO Hub連日收票理想，新地代理總經理陳漢麟昨表示，該盤日前首度加推111伙後，市場反應熱烈，料日內有機會再加推單位應市，料不少於106伙，並具加價空間；料日內同步公布銷售安排，有機會最快於12月26日(即將到來的周日)進行首輪推售。

他指出，The YOHO Hub客源分布以市區客為主，其中港島區客佔15%，九龍區佔25%，整體市區客佔40%，數字是以往同系元朗樓盤未曾見過，不少入票人士是換樓客及投資者；他認為，主要受惠於屯馬線通車後，新界東及西連成一線，交通十分便利，故吸引市區客入票。新界區

客戶則佔六成，主要來自元朗、屯門、天水圍及荃灣等地區。同時亦不乏大手客入市個案。

新地會董事總經理謝文娟指出，新地會會員認購指定價單單位的買家可享1%售價折扣優惠，會員只要成為新地會「珍惜·愛家人」facebook專頁的粉絲，並入票登記認購The YOHO Hub，即有機會獲得100元一田百貨現金禮券；參觀示範單位之會員更可參加「新地會會員參觀示範單位大抽獎」，有機會贏取Apple Watch Series 7 1隻，名額共4名。

#LYOS推複式戶獎賞吸客

長實集團高級營業經理楊桂玲表示，洪水橋#LYOS的290伙分層單位已全數沽

清，最高成交呎價逾1.96萬元，連同已售出的16伙「層層疊趣」花園複式戶，項目套現逾17億元。適逢聖誕佳節，該盤將聯同四家代理行送出「層層疊賞」予「層層疊趣」花園複式戶買家，總值約45.6萬元。即日起凡經四大代理選購「層層疊趣」花園複式戶的買家，將有機會獲贈由相關代理安排及送出的「層層疊賞」指定禮品乙份，每份獎賞價值約3.8萬元，各代理行名額3個。

九建(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳表示，將軍澳海茵莊園已進行3輪銷售，合共售出484伙，套現逾29億元，平均成交呎價約2.2萬元。為迎接聖誕及新年長假，由12月24日至1月2日期間，凡參觀項目示範單位者，即可獲贈神秘禮品。

九建(市務及銷售部)高級市務經理鄭子宏指出，第三輪銷售中，一位大手買家來自深圳灣，因疫情滯留本港，參觀過項目示位後隨即入票，最終連購2伙，其中1伙一房戶作出租，另1伙兩房戶作自用，反映項目吸引投資者，預料內地與港通關後，將吸引更多購買力。海茵莊園尚餘246伙已公布價單待售單位，他指短期內不會調整價錢，預料項目最快明年農曆新年後將取得入伙紙，屆時將安排現樓發售。

會德豐銷售331億創新高

會德豐地產常務董事黃光耀表示，集團今年至今新盤累計約2,100伙，套現金額高達約331億元，銷售數字創集團歷來新高

紀錄，明年將會有多个新盤項目推出，包括啟德MONACO ONE第2期、茶果嶺KOKO HILLS第3期、日出康城第12期項目，以及啟德跑道區兩個項目。

他指，藍田KOKO HILLS自去年開售至今已累售200伙、套現23.87億元，項目已開價待售單位約80伙，預計KOKO HILLS短期內可獲批入伙紙。他稱集團部署於聖誕節後，開放該盤現樓示範單位予公眾預約參觀，項目將如期於明年9月交樓，而KOKO HILLS發展項目街道正式命名為高嶺道。

永義旗下九龍塘萬睿昨推出「188按揭貸款」優惠，首3年供息不供本，首年定息為1.88厘，一按貸款額達樓價80%，按揭年期達25年。項目至今已累售32伙。

投資理財

●責任編輯：黎永毅

金匯動向 馮強

澳元上周四受制72.25美仙阻力走勢偏軟，本周初失守71美仙水平跌幅擴大，曾向下逼近70.80美仙水平約兩周低位，周二呈現反彈，一度重上71.35美仙水平。美元指數上週尾段顯著反彈，重上96.69水平，加上市場憂慮變種新冠病毒Omicron蔓延，油價連日下跌，布蘭特與紐約期油本月初曾分別下跌至每桶69及66美元水平逾兩周低位，抑制商品貨幣表現，澳元上周末未能企穩72美仙水平後遭週週吐壓力。

另一方面，澳洲就業職位經過7月份至10月份連續3個月的下降之後，澳洲統計局上週四公布11月份新增36.61萬個就業職位，4個月以來首次出現職位增長，失業率則下降至4.6%，較10月份5.2%顯著回落。就業數據顯示澳洲11月份全職職位較10月份掉頭增加12.83萬份，而兼職職位亦有23.78萬份增幅，就業市場表現有迅速改善傾向，有利第4季經濟表現，澳元上週四再次向上觸及72美仙水平。

此外，美元指數本週早段連日升幅放緩，加上原油價格周二反彈，市場避險氣氛相應緩和，澳元在71美仙之下仍獲得較大支持，預料澳元將反覆重上72.20美仙水平。

金價料走高至1815美元

周一紐約2月期金收報1,794.60美元，較上日下跌10.30美元。現貨金價本週初受制1,804美元走勢偏軟，周二大部分時間處於1,788至1,798美元之間。美國聯儲局政策立場偏鷹，市場對聯儲局明年加息的預期升溫之際，美元指數過去1個月卻依然徘徊95至96水平之間，未能進一步攀升至97水平，美元指數升幅有放緩傾向，支持金價反覆上移。預料現貨金價將反覆走高至1,815美元水平。

金匯錦囊

澳元：將反覆重上72.20美仙水平。
金價：將反覆走高至1,815美元水平。

越南股市潛力不容小覷



2021年即將進入尾聲，越南股市表現可圈可點。根據統計，今年以來至12月20日，全球主要股市表現，越南股市以上漲33.8%表現奪冠，勝過費半指數33.5%、標普500指數21.6%、中國台灣加權股價指數19.9%、納斯達克指數16.2%、MSCI世界指數12.1%，表現搶眼。越南坐擁經濟、人口、外資、股市等4大資本紅利，加上今年以來防疫有成，有望加速崛起，投資人不妨伺機進場布局。

日盛越南機會基金研究團隊表示，今年在10月份解除疫情管制令後，越南政府加快推出寬鬆及財政支持政策，讓市場逐漸恢復信心；2022年-2023年期間，預計將端出刺激方案，內容涵蓋減稅、降貸款利息、扶

植供應鏈、刺激消費、交通基礎建設等，投資者對明年的復甦保有期待，是推升股市持續走高的原因。

外資直接投資仍保小幅增長

此外，從今年外資對越南的直接投

資來觀察，儘管受到疫情影響，但外資FDI仍能保持小幅成長，而且投資項目的質量及規模都有提高的趨勢，至2021年前11月越南的FDI註冊資本總額已達264.6億美元。值得注意的是，FDI企業註冊增加投資的規模激增，達到約80億美元，較同期增長26.7%，當中包含LGDisplay增加投資21.5億美元，遠東紡織集團增加投資6.1億美元。

此外，包括LEGO、三星在內的一些國際企業，甚至宣布計劃擴大於越南的生產。LEGO集團即於12月8日宣布，將於越南建立新廠，投資規模超過10億美元，預計創造4,000個工作機會，該廠也將成為LEGO集團的第一家綠能工廠。過去24年裏，三星在越南的總投資額高達177.4億美元，其

中29%是在過去5年中追加到位。日前三星耗資2.2億美元在越南首都河內建設一座新的研發中心，這也是韓國以外的首座高級研發中心。

日盛越南機會基金研究團隊分析，世界經濟論壇(WEF)2019年《全球競爭力報告》顯示，越南在全球排名上升10位至第67位，較2018年有飛躍性成長，為全球競爭力改善最顯著的國家。越南快速崛起，代表投資越南甜蜜點已到，以投資越南胡志明證交所指數試算，在過去10年任一月底進場，採「定時定額」方式投資越南股市，假設持有1年的正報酬機率80%且平均報酬率達10%，持有2年效果更優化，而持有3年正報酬機率更拉高至九成以上、平均報酬達26%，長期投資效果顯著。

英鎊未見脫離弱勢

金匯出擊 英皇金融集團 黃楚淇

全球風險偏好的反彈推動英鎊兌美元周二小幅走高，此前英國首相約翰遜警告稱，可能需要採取進一步封鎖措施。對Omicron冠狀病毒變種迅速蔓延、歐洲可能採取封鎖措施的擔憂，以及美國總統拜登財政支出計劃的受挫，在周一曾激發投資市場的避險情緒；然而，隨著周二走勢的逆轉，英鎊與其他風險敏感型貨幣同步

回升。英國首相約翰遜周一表示，將在必要時收緊限制措施以減緩Omicron變體的傳播，並將形勢描述為「極其困難」；但英國媒體表示，大臣們反對在聖誕節前推出新的限制措施。

技術走勢而言，英鎊由去年9月低位1.2672升至今年6月高位1.4248，累計升幅近1,570點，隨後迎來一浪下跌至今，同時匯價亦仍見繼續受壓於一眾中短期平均線，預料英鎊兌美元弱勢仍見持續。估計其後下試目標參考250周平均線1.3150，暫見英鎊

過去三周時間低位亦剛好止步於此指標上方，因此需慎防一旦跌破此區，英鎊將開展新一波的下跌走勢；預計其後較大支撐將指向1.30關口以至1.2850。阻力位回看25天平均線1.33及50天平均線1.3465水平，關鍵看至1.3660水平，此區為延伸自6月的下降趨向線。

美元兌日圓有力再上揚

日本央行總裁黑田東彥周一表示，現在考慮貨幣政策正常化還為時過早，這支持了日本央行在削減貨幣刺激措施方面將落後於其他央行的觀點。他表示，截至2021年9月，日本

央行的資產規模增幅相當於GDP的135%，遠遠超過美聯儲的36%和歐洲央行的66%，他承諾在考慮財務穩健的情況下採取適當的政策。

美元兌日圓走勢，技術圖表可見，向上已見初步突破25天平均線，目前25天平均線處於113.80，若匯價後市仍可居於此指標之上，而同時亦見MACD指標剛上破訊號線，或可望美元兌日圓有力再作上揚；較大阻力料為115.51，此區是2017年3月10日觸及的高位，亦將是當前重要參考，下一級指向117.50以至118水平。支撐將可留意7月高點111.65以至110關口，關鍵指向9月險守着的109關口。

就業市場改善 澳元看漲