

真金白銀投中國經濟信心一票 嘉里163億上海再買地

內地近年收緊房地產行業監管，部分內房企捲入嚴重債務危機，加上中國經濟下行壓力大，不少人不看好內地的地產行業。不過經已布局上海30年的嘉里建設（0683）卻無懼淡市，繼去年11月購入上海地皮之後，昨日再大手筆出資133.29億元人民幣（折算約162.61億港元）投得上海黃浦區一幅舊改地皮，計劃發展成為地標式綜合發展項目，真金白銀對中國經濟投下信心一票。

◆香港文匯報記者 黎梓田

嘉里建設昨日公布，全資附屬公司卓妙成功在招標中購入上海市黃浦區規劃和自然資源局就黃浦區廣場社區地塊出讓的土地使用權，代價133.29億元人民幣，將用作綜合發展之用。該地總面積為3.81萬平方米（約41萬平方呎），其用途之中，住宅、辦公及商業用途年期分別為70年、50年及40年。

綜合項目樓面逾213萬呎

根據集團公告，黃浦區廣場社區土塊包括C010102單元064-01、065-01、066-01、067-01地塊（位於東至盛澤路、南至人民路、西至浙江南路、北至寧海東路）。嘉里稱，該地位於上海黃浦區核心地段，毗鄰外灘、豫園、南京東路步行街及人民廣場等地標。該地總建築面積約19.85萬平方米（約213.7萬平方呎），將包括住宅公寓及石庫門聯排別墅（約134萬平方呎），零售、酒店及配套設施（約52.7萬平方呎）及低密度辦公樓（約26.9萬平方呎）。

集團提到，該地珍罕之處，是其位於上海黃浦區深化城市有機更新及歷史風貌保護計劃之中心位置，展望項目連接

外灘與淮海路、新天地與老城廂區域，為集團提供於上海核心區域營造地標的機會。作為城市有機更新計劃的一部分，指定歷史遺蹟及歷史建築物將得到修繕和重建，該地將發展成為地標式綜合發展項目。

配合策略 強化資產組合

嘉里又表示，對項目長遠前景樂觀，相信可配合集團的策略，強化高端住宅物業及優質投資物業資產組合。期望隨着項目分階段推售，帶來不俗銷售收入，並循着內地發展的步伐，貢獻經常性租金收入和資本增值。

翻查資料，嘉里建設早在1992年就開始布局上海。近30年來，嘉里在當地發展的項目包括靜安嘉里中心、浦東嘉里、嘉里不夜城、嘉里華庭等多個項目，涉及住宅、商業、辦公等多種物業。

除本次項目，嘉里最近一次在上海拿地在去年11月，同樣由卓妙取得黃浦區項目。而去年2月，嘉里亦聯合GIC以60億元人民幣拿下浦東區超大綜合體地皮，雙方按40%及60%比例持有及發展項目地塊。



◆嘉里所購土地鄰近上海地標大世界。 記者孔雯瓊 攝

嘉里最近內地業務收入情況

種類	收入(港元)	該種類收入佔比
合約銷售	61.7億	佔內地及香港合約總銷售75%
物業租賃收入	19.9億	佔租賃總收入75%

截至2021年6月30日中期業績
資料來源：嘉里建設及市場資訊 製表：記者 黎梓田



◆嘉里所購之地位於延福公園旁邊，距離外灘約1公里。

資料圖片

近年嘉里在香港及內地買地情況

地區	項目	時間	總建築面積	金額(港元)
內地	上海市黃浦區綜合地皮	22年1月	19.85萬平方米	約162.61億
	上海市黃浦區外灘地皮	21年11月	65.5萬平方米	未公布
	上海浦東新區綜合地皮	21年2月	39萬平方米	約73.55億(合資)
香港	土瓜灣鴻福街/銀漢街項目	21年12月	逾44萬方呎	55.878億
	元朗十八鄉路及大棠路地50%股權	21年7月	逾28萬方呎	3.15億
	將軍澳日出康城第13期	20年10月	154.7萬方呎	補地價55.68億(合資)

花旗料港GDP增3.8% 不建議再派消費券

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）本港新冠肺炎疫情表現反覆下，花旗預料本港今年經濟增長3.8%，主要由消費所帶動，料年中本港或有大規模通關，而下半年隨着互聯網企業盈利有改善，恒指可上望28,000點。花旗又指，本港在疫情期間支出大增，加上通關預期，認為政府應留更多庫房儲備作中長期布局，不建議再派消費券。

失業率料回落至3.5%

花旗銀行研究部香港經濟師雷智顏昨預計，本港去年經濟全年增長6.6%，今年增長料減慢至3.8%，通脹率則料將由去年1.6%升至今年2.5%，至於失業率料將由去年5.1%回落至今年3.5%。她特別提到，因應本港防疫措施會逐步收緊，故料本港最快年中或有較大規模通關，不過仍視乎最新疫情發展而定。

雷智顏亦預期，美聯儲今年或加息3次。問及本港會否跟隨美國加息，她認為現時本港銀行體系結餘仍十分充裕，就算美國如市場預期年內加息3次，相信本港最優惠利率亦無需上調，港元拆息則有機會趨升。她亦提到，由於市場上游資仍較多，料加息對股市影響不大。

美國加息 看淡黃金

花旗銀行研究部中國股票策略師劉顯達指出，參考以往數據，很難有一個市場會連續兩年「跑最尾」，料恒指今年上半年將反彈至26,000點，而下半年隨着互聯網企業盈利改善，恒指全年有望進一步升至28,000點。他提到內地政府近

來積極推動共同富裕政策，加上經濟逐步復甦、企業成本下降，因此眾多板塊中，特別看好交通、科技、汽車醫療保健及工業板塊，而在美國今年或會加息的預期下，看淡黃金投資。

內地去年強監管政策令港股表現大受影響，劉顯達認為近期很多監管措施其實早已在去年提出，對股市最大的衝擊已經過去，今年只是細節上的執行，投資者相信早已心中有數，因此料相關因素對股票市場的衝擊不會太大。問到有關中國恒大的債務違約風險，他認為有關風險可控，因當局視穩定為底線，加上不少貸款來自國企銀行。不過，他提醒整體情況亦視乎集團資產速度。

港大料首季增長3.2%

另外，港大香港經濟及商業策略研究所亞太經濟合作研究項目預計，今年首季實質經濟將按年增長3.2%，較去年第4季放慢2個百分點，並料全年經濟保持2.8%至3.8%的溫和增長。該行解釋，本港經濟增長放緩，料主要受變種病毒威脅或影響消費者信心，以及疫情引發的環球供應鏈危機等不確定因素影響。

去年第4季失業率為3.8%，港大預期數據進一步改善，今年首季將跌至3.5%。港大亦預計，首季本港貨品出口和進口分別增長2.2%及3.7%，低過去年第4季預測數字的10.1%和8.1%；首季私人消費開支增長4.4%，低過去年第4季預測數字的6.7%。



◆花旗銀行雷智顏（右）預計本港今年通脹率提升至2.5%。旁為劉顯達。 記者 馬翠媚 攝

大行預測與真實情況比較

大行及機構	2021全年GDP預測*	2021全年GDP政府預測	2022全年GDP預測
中銀香港	+5%		+3%
滙豐私銀	+4.3%		—
渣打	+4%		+2.3%
星展	+4%	+6.4%	+3%
大新	+3.6%		+2.3%
花旗	+3.5%		+3.8%
香港總商會	+3.5%		+2.8%
大行	2021年底恒指預測*	2021年底恒指收報	2022年底恒指預測
花旗	30,054點		28,000點
滙豐私銀	29,970點		28,030點
高盛	29,700點		—
摩根士丹利	28,700點	23,397點	25,000點
建銀	23,500—29,500點		22,000—28,600點
瑞銀	28,500點		27,000點
瑞信	30,000點		24,000點

註：*數據取於各大行2020年底至2021年初之預測

製表：記者 馬翠媚

渣打：灣區企業營商信心轉弱

香港文匯報訊（記者 岑健樂）內地經濟增長下行壓力持續，影響大灣區內企業的營商信心。在昨日公布的渣打大灣區營商景氣指數（GBAI）顯示，GBAI商業活動現狀指數從去年第三季的52.7下降至第四季的50.3，為連續第二個季度下降。不過，展望今年新一季，渣打認為隨着近期中央宏觀政策更偏向增長立場，中國人民銀行於上月全面降準，相信

內地經濟增長會逐步企穩，有助支撐2022年第一季營商信心的恢復。渣打與貿發局合作對大灣區開展運營的1,000多家企業展開季度調查，由此編制的渣打大灣區營商景氣指數（GBAI）顯示，經過2021年的挑戰後，大灣區企業營商信心前景有所轉弱。渣打大中華區高級經濟師劉健恒昨於記者會表示，儘管近期見到零售與消費等數據有所改善，但只要香港

未能實現與外界全面恢復通關，香港經濟難以回復至疫情前的水平。

新變種病毒抑香港增長

貿發局研究副總監黃醒彪昨則表示，預計今年香港會繼續保持經濟增長，但增幅不大，主要原因是Omicron變種新冠病毒帶來的各種不穩定因素，可能會推遲恢復通關的時間。

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）隨着保供穩價措施持續顯效，2021年12月財新中國製造業PMI升至50.9，較11月回升1個百分點，重回擴張區間，且為2021年下半年以來最高。但外需仍然低迷，就業壓力增大。

出廠價格落入收縮區間

PMI報告顯示，製造業供給強勁，需求改善，通脹壓力緩解。隨着供給約束進一步改善，生產指數連續第二個月在擴張區間上升；內地散發疫情影響可控，需求景氣度由降轉升，新訂單指數為近四個月內第三次位於擴張區間。通脹壓力繼續緩解，其中製造業出廠價格指數自2020年5月以來首次落入收縮區間，企業降價促銷驅動較強。同時，市況回暖，製造業企業採購量較前月大幅增加，調查顯示，部分銷售狀況較好的企業開始主動補充庫存。

但另一方面，海外需求繼續低迷，隨着海外疫情壓力加大，集裝箱運力不足，運費高漲，新出口訂單指數連續第五個月低於50。與此同時，就業指數連續第五個月低於榮枯線，並為2021年三月以來的最低，顯示就業壓力增加。企業家擔憂疫情及其對供應鏈的負面影響，企業家樂觀情緒轉弱。生產經營預期指數降至2020年5月以來最低。

早前，國家統計局公布的2021年12月製造業PMI上升0.2個百分點至50.3，連續兩月處於擴張區間。

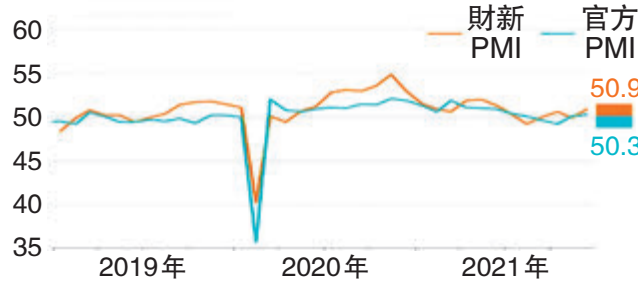
就業承壓「穩經濟」成主線

財新智庫高級經濟學家王喆表示，統計局製造業PMI與財新中國製造業PMI均顯示製造業景氣度平穩恢復。製造業景氣度恢復，供求有所改善，通脹壓力緩解，但就業市場依然承壓，經濟基礎恢復不牢固，企業樂觀預期有所減弱，疫情反覆和海外需求仍是不穩定因素。「穩經濟」將成為2022年經濟工作的主線。

王喆說，就業承壓是當前經濟面臨的最突出問題，財新和統計局製造業PMI就業指數分別連續5個月和9個月位於榮枯線下。近期多項數據均指向就業市場改善動能邊際趨緩，未來一段時期，政策層面應強化就業優先導向、加強對中小企業的定向支持以及增強政策連同性、穩定性和可預期性。

市場分析，2022年首季，在專項債發行前傾和重大項目施工加快的共同作用下，投資發力將是穩增長的重點，但同時小微企業經營狀況惡化、高校畢業生就業壓力加大等問題不容小覷，更多穩增長措施有待明確。

財新中國製造業PMI走勢



◆渣打大中華區高級經濟師劉健恒（右）及香港貿易發展局研究副總監黃醒彪。 記者岑健樂 攝