

# 東涌流標商業地再招標

疫情雖嚴峻，但政府未有因此減慢推地部署，昨日公布按時間表重推東涌第57區商業地，將於2月10日開始招標，3月25日截標。由於地皮曾於2020年10月流標，而當時亦正值疫情影響本港商業市道時期，今次重推剛好又遇上第五波疫情的高峰期，因此招標反應受到關注，業界指流標風險仍然存在。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

政府早前公布賣地計劃時安排本季重推東涌第57區商業地，據了解，地皮位於迎東邨以東，地盤面積約132,774方呎，可建樓面約1,261,347方呎。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，該地佔值45.4億元至46.66億元，每呎樓面地價約3,600元至3,700元，他對商業地前景看淡，並指該區有一定商業樓面競爭，加上項目發展需時，依然有流標風險。

發展需時業界憂再流標

翻查資料，地皮曾於2020年推出，並



截收3份標書，來自新地、長實，以及由信置與嘉里合組之財團，不過由於全部出價未達底價，政府宣布流標。市場當時認為，流標除了因疫情重挫本港商業市道外，地皮所處的東涌新填海區亦被詬病，由於鐵路站預計要到2029年才建成，導致地皮回報期變得非常長（約20年以上），加上項目規模大，更增加投資風險，最終導致政府與發展商出價之間出現較大落差。

政府去年底公布賣地計劃時，本港尚未進入第五波疫情，但時間僅僅過去一個多月疫情已急速變壞，嚴厲的



限舉措再次出招，卻依然無法杜絕「社區爆發」，有專家更憂慮數幾何級增長，商舖生意亦大受打擊。不過疫情嚴峻並未利政府賣地部署，地總署昨公布東涌商業地於下周四正式招標，下月25日截標。

事實上，政府亦知道地皮吸引力低，去年底被問到東涌地重推有否於賣地條件上作出調整時，發展局局長黃偉倫回應指，今次地皮新增了用途，例如加入數據中心用途等；另外，對上一次招標時政府要求在辦公室和商場的比例上，辦公室比例要較

◆是次重推的東涌第57區商業地，位於迎東邨以東，地盤面積約132,774方呎，可建樓面約1,261,347方呎。  
資料圖片

## 太古廣場去年銷售額增逾27%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）經歷了兩年的疫情，在低基數效應下，本港零售市道反彈，部分發展商旗下商用物業銷售額及出租率錄得按年增長。太古地產（1972）昨公布，截至去年12月底第四季，太古廣場購物商場租用率仍然保持在96%水平，2021年全年零售銷售額增長為27.4%。

公司又指，太古中心出租率維持100%，零售銷售額升8.8%；東薈城名店倉出租率升1個百分點至100%，零售銷售額升21.6%。

太古廣場寫字樓租金降4%

寫字樓方面，太古廣場去年第四季租用率升至98%，租金調幅仍然維持下調4%。太古坊整體上季租用率按季微跌至97%，租金則錄4%升幅。港島東中心及太古坊一期季內租用率同樣回落至99%，租金上調一成；其他太古坊辦公樓租用率則有所上漲，錄97%。

內地方面，去年底太古匯辦公樓租用率維持95%；頤堤港一座租用率升至93%；香港興業中心一座及二座租用率升至100%。零售物業方面，三里屯太古里、廣州太古匯、頤堤港、成都遠洋太古里及上海興業太古匯租用率分別為97%、99%、100%、96%、97%，零售銷售額分別升27%、33.4%、11%、21.9%、28.8%。

太古坊二座料年中落成

在建項目方面，太古坊正全力發展成為國際商業區，其中太古坊二座預計於2022年年中落成。項目落成後將為太古坊新增100萬方呎甲級辦公樓樓面，並獲私人銀行瑞士寶盛承租四層（約9.2萬方呎），成為該幢全新辦公樓項目的首個主要租戶，公司亦正與多間準租戶積極洽租。

# 業界冀減辣增二手成交



◆溫偉明（左三）建議政府考慮撤銷樓市辣招或減辣。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府即將公布新一份財政預算案，嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明冀望政府可為商界提供直接或間接資助，尤其是飲食及零售業受疫情衝擊較大，建議政府可考慮撤銷樓市辣招或減辣，如減低BSD稅率來吸引人才來香港，及放寬SSD稅率規限期由3年改為2年，增加二手樓成交量。

啓德嘉峯匯特色戶料月內推

集團旗下啓德嘉峯匯至今累售約990

伙，目前剩餘特色戶及洋房待售，預料月內推出招標。

128 WATERLOO單日沽2伙

新盤成交方面，萊蒙國際及俊和合作發展何文田128 WATERLOO昨日連沽2伙，套現逾5,600萬元。該2伙透過招標售出12樓D室2及8樓D室，實用面積均為842方呎的三房單位，成交價分別為2,921.74萬元及2,745萬元。萊蒙國際集團銷售及市場總監蘇誦豪稱兩宗成交的買家為同區家庭

客。另外，新鴻基地產旗下沙田九肚雲端推出7伙於下周二起招標發售，當中包括1座洋房，2伙複式戶，1伙連天台戶及3伙三房單位；遠東發展旗下沙田大埔公路畢架·金峰為首推12伙標售單位提供90天現金付款，另提供「730天提早入住付款計劃」；萬科香港發展的西環15 Western Street 昨更新5C號價單，新增24個月及36個月租金回報付款計劃。

## 投資理財

### 風險偏好趨強 美元上行料受限

市場風險偏好的變化在2月份，風險偏好的變化將是影響外匯市場的最主要因素之一。在美聯儲加息預期持續帶動利率上行的背景下，歐美股票市場能否持穩將決定美元指數的上行空間。從截稿前的幾天看，美國股市已經有了一些初步回穩的跡象。如果2月份Omicron疫情好轉，供應鏈瓶頸問題持續改善，股票市場的持續下跌態勢將得以緩解。風險偏好的邊際轉強將會與貨幣政策分化邏輯展開拉鋸，這將令美元走出1月上旬那樣的階段性回調行情，從而限制美元的整體上行空間。

其他主要央行對通脹壓力的政策應對在1月末和2月初，英國央行、歐央行和澳聯儲將召開議息會議。市場將會關注在Omicron疫情邊際改善和通脹壓力高企的背景下，這些央行何時會跟進美聯儲的緊縮步伐。我們預計，歐央行可能會繼續打壓2022年的加息預期。儘管歐洲也面臨高通脹問題，但薪資等勞動力市場的指標還不足以讓歐央行很快跟隨美聯儲。

英澳加息或提速

相比歐央行，英國央行在面對通脹壓力的時候顯然更加激進。他們已經在去年12月份啟動了加息周期，並預計通脹可能會在今年1季度達到6%。這促使他們在2月3日的會議上繼續加息，並開始討論縮表相關的問題。澳洲聯儲在1月31日召開1月議息會議，面對勞動力市場偏緊的壓力，市場預期澳央行可能會結束QE，並提示更快加息。

內地有望再降準

其他主要央行的動向或將會影響貨幣政策分化邏輯的變化。內地穩增長政策的進一步發力在1月的新聞發布會中，央行副行長劉國強表態「要抓緊做事，前瞻操作，走在市場曲線的前面」。因此，市場期待更多穩增長政策的出台。我們預計春節後央行可能會進一步調降存款準備金或公開市場操作利率。貨幣政策的發力或將有利於投資和消費信心的穩定恢復。

人幣或小幅回調

貨幣政策分化或令人幣小幅回調。我們認為，中美貨幣政策分化有可能是2月份美元人民幣匯率走勢的主要邏輯，美國的加息「箭在弦上」，另一方面，中國與大部分考慮貨幣政策緊縮的主要國家相反，一系列穩增長的貨幣寬鬆政策正在有序出台，在此背景之下，中美的貨幣政策的分化可能會凸顯得更为明顯，因此我們認為美元兌人民幣匯率或將小幅走高，2月底預測目標為6.38，2月預測區間為6.30至6.45。在中長期，人民幣偏高的估值可能還需要進一步糾偏，我們維持年底美元兌人民幣位於6.65水平的預測。（摘錄）

◆中金公司

# 內地市場虎年迎三大利好

全球華人於今年2月1日迎接農曆新年，慶祝虎年的來臨。回顧2021年，從房地產至科技產業，內地一波接一波的加強監管政策，使全球投資人對內地市場的投資信心動搖。投資人經歷過充滿挑戰的牛年後，富達國際股票投資總監Catherine Yeung指出，展望虎年，三大利多因素將支持內地市場迎來虎嘯豐年。

◆富達投信

近期市場焦點集中於通脹憂慮、政策緊縮言論、投資風向轉變、資金從「偏貴」成長股流出等趨勢，分散投資及留意評價變得較過往任何時期更為重要，而目前內地市場正符合這兩個條件，相信虎年將為投資人帶來巨大契機。

全球幣策有異 放寬空間大

目前歐美貨幣政策取向與中國內地分歧特別大，彼此亦明顯處於經濟周期中的不同階段。在疫情爆發初期，內地沒有如西方各國以寬鬆貨幣政策應對，使人行在面對2021年經濟開始放緩時，有更多空間可推出刺激經濟措施，如近期是人行自2020年4月以來首次調低中期借貸便利(MLF)操作的利率。

總體而言，儘管富達並不預期內地對房地產的嚴厲監管態度將於短期內逆轉，以助推動產業朝更健康、更少投機的方向邁進，但預料將會看到房地產政策持續微調，如最近推出的支持房市措施，且部分內地城市已出現加快房貸審核的跡象，未來仍有不少進一步為房市鬆綁的空間。

經歷過新監管政策及收緊監管力度的時期後，對於部分企業而言，營運環境變得更具挑戰。保持長遠目光依然重要，同時應記取過往曾經經歷的監管收緊時期，如內地於2018年加強對線上遊戲的監管。

再者，我們不應忽視有關經濟發展和推動產業創新的長遠目標，以及達標的優先順序。要實現這些目

標，顯然需要一個健康且不斷發展的私營市場，因此，儘管去年投資情緒轉弱，我們認為內地市場正提供具吸引力的長線投資機會。此時確是入市良機，即使仍未是過度收緊監管的高峰期，特別是針對科技產業的監管，我們預期今年的監管力度將較去年及前年溫和。

監管趨溫和 科技股機遇漸現

同樣重要的是，全球各國近期均推出許多改革措施，如科技巨型企业及相關業界衍生的反壟斷、數據安全及隱私等挑戰，又如收入不平等世界各地均需應對的難題。鑑於其他經濟體也要面對這些挑戰，各地政府可能會採取行動，但反應速度也許不及內地迅速。

正如過往每次股市重整，監管風險相對較小的類股也會遭到拋售，浮現吸納機會。許多小型公司，即使理應是如反壟斷等加強監管舉措的受害者，也可能面臨倒閉。

此外，儘管部分市場亦面對類似的監管挑戰，惟現在內地市場與全球其他市場的評價差距較大。根據目前的評價水平，富達認為中國市場的風險回報水平，明顯對投資人有利。

內需續增長 消費股料受惠

評估中產階層繼續擴大，支持內需市場持續成長，富達持續看好專注於這市場的企業。除了消費類股可受惠於此趨勢，醫療保健類股及科技類股，也應被視為內需消費主題股。根據歷史經驗市場波動狀況每每是提供最佳投資契機的時刻。我們預期未來12個月，內地市場的企業獲利成長將逾15%。目前內地市場的本益比，無論是相對於其歷史平均水平，或是相較全球其他市場現有的水平而言，均具吸引力。

## 加息預期消化 英鎊料區間波動

央行的目標。

歐央行偏鷹加劇匯市波動

值得注意的是，歐洲央行行長拉加德在提問環節中沒有重申2022年加息的可能性不大，或許表明鷹派立場在逐漸壯大。不過，她重申，在淨債券購買停止之前不會加息，將在3月份決定未來的債券購買速度。在英國央行和歐洲央行利率決議的雙重衝擊下，匯率市場短線波動加劇，英鎊兌美元上漲至1.36上方，歐兌美元急升1.2%至1.14上方，隨着歐元和英鎊大漲，美元指

數一度大跌超100點至95.23。

英國央行方面迎來18年來首次連續加息，貨幣政策委員會成員立場比預期鷹派（部分提議加息50個基點），利好英鎊。英國國債收益率全面上揚，2年期國債收益率創2011年以來的新高。

英國央行表示將允許其持有的政府債券在到期時退出資產負債表，並將出售規模小得多的公司債券。隨着市場已經消化英央行多次加息的預期，英鎊在近期進一步走高的空間不大，料匯率將在1.3400至1.3700區間波動。

美元兌加元阻力料於1.2720

鑑於市場對美國股市繼續偏軟交易，美元兌加元目前大致於1.26560至1.26570水平上方徘徊。至於油價方面，雖然國際油價在2022的升勢洶湧，不過在投資者普遍維持謹慎的基調交易的情況下，疊加烏克蘭及俄羅斯地緣政治的風險，油價對加元的支撐似乎不大，美元兌加元短線仍可能繼續面臨上行的風險，暫時關注1.2720至1.2730短期阻力。

◆華僑永亨銀行 王灝庭