

看好樓市 美聯增聘1000經紀

料樓價延續次季反彈 全年升達5%

樓市於上半年經歷疫情衝擊，首季表現遜色，據美聯樓價指數顯示，第一季樓價下跌約3.3%，但去到次季隨着限聚措施放寬，樓價亦由低位回升，季內暫累升約1.84%，樓價跌幅亦收窄至1.56%。展望下半年，該行料樓市將延續次季反彈走勢，料全年樓價升幅可達5%。為此美聯將進行擴充，目標增聘1,000名前線人手及增設30間分行。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，上半年樓市「先挫後揚」，首季疫情嚴峻，大市氣氛偏靜，新盤市場幾近冰封，但次季染疫人數由高峰回落，加上限聚措施陸續放寬，刺激次季一、二手交投升溫，樓價亦由低位「U形」回升。據該行數據，本港第一季樓價下跌約3.3%，第二季開始收復失地，季內暫累升約1.84%，本年迄今樓價跌幅已收窄至1.56%。

上半年新盤創銷售新例後新低

成交量方面，上半年二手住宅成交量錄約22,000宗，創2年半新低，一手交投方面，預計上半年新盤銷售量錄約5,500宗，創2013年銷售新例後新低。事實上，受到疫情影響，不少發展商押後推盤，至次季才逐步加快步伐，然而傾向惜售手上貨源，未見減價促銷，而是採取「貼市



◆美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明(左)、美聯物業首席分析師劉嘉輝(右)。

價」策略試水溫，反映未來供應緊絀，累積貨尾量由去年底13,640伙升約5.4%至今年5月14,371伙。

布少明預計，「波叔Plan」及東鐵過海段通車等利好因素會繼續逐步浮現，料加快下半年新盤銷售進度，一手成交可望重上逾萬宗水平，二手料緊隨上升。儘管美國已重啟加息周期，不過本港低息持續，加上短期住宅新供應難大增，支持樓價。美聯物業看好後市，下半年將繼續擴充，目標增聘1,000名前線人手及增設30間分行。

私樓需求大 成支撐樓價因素

展望下半年，該行睇好樓市前景。美聯物業首席分析師劉嘉輝分析，未來10年(2022至2031年)平均每年私樓落成量預測約15,700伙，難以滿足市場對私樓的龐大需求。在本港低息環境持續，加上房屋供應短期內難以大幅上升的格局下，將是支撐樓價的重要因素。

此外，目前業主持貨力強，相信業主未有大幅減價沽樓的壓力。據政府統計處公

布的2021年人口普查資料，業主供滿樓比率達66.1%，比起2016年多了約5.9萬個家庭供滿樓。

即使上半年失業率上升，但集中在零售、住宿及膳食服務，相關失業率達10%，金融、保險、地產、專業及商用服務業影響相對較少，失業率約3.1%，顯示較高收入人士就業情況穩定，對樓市有支持。

布少明預期下半年有機會登場的全新盤供應或涉逾2.2萬伙，若發展商推盤步伐持續，下半年新盤銷售宗數預料約10,500宗，較今年上半年預料約5,500伙，急增約9成。二手方面估計延續次季升勢，成交量將由今年上半年估計錄得約22,000宗，增逾36%至30,000宗。

而適逢美聯集團(1200)6月8日上市27周年，美聯品牌邁向50周年，該行同時宣布推出限量版「美聯成立邁向50周年紀念」NFT(非同質化代幣/Non-Fungible Token)，合共50個，贈予業績表現亮麗的前線營業員及主管，以作嘉許及鼓勵。

一年內兩度入市 黃光耀1,900萬購基隆街舖



◆黃光耀斥資1,900萬元購入太子基隆街一個雙號地舖，目前租金回報約2.5厘。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本地疫情持續受控，有個別地產商高層對舖位物業情有獨鍾，持續低位入市民生區舖位，為香港經濟前景投下信心票。有市場消息指，會德豐地產常務董事黃光耀斥資1,900萬元購入太子基隆街一個雙號地舖，目前租金回報約2.5厘。

而黃光耀本人亦向香港文匯報記者證實消息，稱睇好基隆街一帶前景，有潛力可發展成餐飲及文青地段，形容是「今日羅素街、明日基隆街」。黃氏一年內兩度入市民生舖位，涉資3,620萬元。

每月租金回報率約2.53%

消息指，太子基隆街2-16號寶樓樓地下2號舖，建築面積約850方呎，門闊約11呎1吋，舖深約60呎，租客順達電器行，每月租金4萬元，租期至2024年5月，以約1,900萬元成交，回報率約2.53%。原業主於2000年2月以363萬元買入，期內升值4.2倍。

黃光耀回應本報記者查詢時表示，現時商舖價錢已經回落至合理水平，

是次購入的舖位處民生地段，投資風險不高，而且對面就是樂風重建項目，預計租金回報超過2.5厘。他又表示，基隆街一帶發展成餐飲及文青新地段，並形容「今日羅素街、明日基隆街」。

盛滙商舖基金創辦人李根興認為，把基隆街與銅鑼灣羅素街睇齊應該是「開玩笑」，要變身成遊客旺區難度較高，但認同基隆街將來的發展會比現在好，因為基隆街一帶會有不少收購或重建項目出現，加上基隆街本身就近港鐵太子站，本身區內也有不少文青咖啡店，如果把該區發展成精品零售、打卡咖啡店集中地，對年輕人會有一定吸引力。

翻查資料，黃光耀曾於去年斥資1,720萬元購入北角渣華道8號威邦商業中心地下7號舖，呎價逾3.8萬元。黃光耀表示買入舖位用作私人投資，認為該舖位於民生地段，租金回報不俗，並看好區內未來有大型重建，預計舖位未來租金回報超過3厘。他當時認為，商舖市場最壞時刻已經過去，會繼續留意會否再有合適舖位作投資，較看好民生區地段的舖位。

華置42億重建及活化英國120 Fleet Street



◆重建完成的120 Fleet Street(圖右二為Ever-go Tower，圖右三為每日快報大樓)(模擬圖)。

香港文匯報訊 華人置業昨宣布，將斥資約4.29億英鎊(約41.96億港元)，把位處英國倫敦核心商業區的旗艦項目120 Fleet Street重建及活化，作為紀念集團成立100周年的重點工作之一。

華置2011年1月進軍英國物業市場，以總代價約2.80億英鎊(當時約34.47億港元)購入首個當地投資項目

120 Fleet Street，其中包括名為River Court的商業建築及二星級歷史建築物每日快報大樓(Daily Express Building)兩棟主要建築物。該項目於去年10月獲倫敦市決議授予許可重建，其拆卸工程預計於今年第三季施工。展望新大樓於2026年上半年落成，目標為出租予跨國金融企業或相關機構。

必嘉坊擬今日上樓書 周六開示範單位



◆恒基代理營業(一)部總經理林達民。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)由恒地發展的999年地契舊樓項目、紅磡必嘉坊第1期必嘉坊·曦匯，銷售部署已進入直銷，恒基代理營業(一)部總經理林達民表示，項目最快今日上樓書，本周末向公眾開放

示範單位，計劃本周內開價，首張價單將參考九龍區新盤，例如同系啟德的THE HENLEY系列及近期港鐵上蓋物業的成交價。

分3階段發展 首階段涉千伙

林達民提到，必嘉坊分3個階段發展，首階段名為Baker Circle One，涉及3座住宅、約1,000伙，將共享一個逾3萬方呎的大型園林會所，命名為CLUB BAKER，位於屋苑的2樓和3樓，提供約40項設施。

CLUB BAKER特別邀請到日本室內設計顧問GARDE主理，更是GARDE首個於香港的住客會所設計項目，希望展現不一樣的藝術美學。

另外，會德豐發展的啟德MONACO MARINE，落實周五再推售120伙，會德

豐地產常務董事黃光耀表示，因應市場對市區鐵路盤的需求不斷增加，項目自4月推售，現累售293伙，佔發售單位數量近8成，合共套現逾37億元，周五推售的120伙中，21伙為首次推出的低座單位，首置客或家庭客均可以透過「財爺Plan」入市低座住宅。

MONACO MARINE周五再推120伙

MONACO MARINE亦再售出1伙，為1B座高層D室，實用面積435方呎，屬2房連開放式廚房間隔，成交價1,252.8萬元，呎價28,800元。同系九龍東KOKO HILLS亦沽出1伙，為2座高層B室，實用面積899方呎，屬3房1套連工作間及洗手間設計，成交價2,116.2萬元，呎價23,539元。

投資理財

觀望央行會議結果 英鎊暫炒上落

金匯動向

馮強

英鎊本周二持穩1.2430美元水平迅速反彈，一度向上逼近1.2600美元水平，周二大部分時間處於1.2515至1.2595美元之間。雖然美國聯儲局將分別於6月15日及7月27日會議作出加息行動的預期大致被市場消化，但紐約期油過去1個月持續處於反覆上升走勢，本周三更向上觸及每桶121美元水平3個月以來高位，增加通脹的上行壓力，不排除聯儲局將在9月21日政策會議進一步加息以遏抑通脹，該因素有助美元指數近日反彈至102水平，抑制英鎊表現。

通脹年率或升至雙位數字

另一方面，本周二公布的英國5月份服務業PMI回落至53.4的15個月以來低點，而上周三的英國5月份製造業PMI亦下跌至54.6的7個月低點，數據不利英鎊走勢，不過英國通脹年率從3月份的7%急升至4月份的9%近40年高點，顯示通脹升勢加劇，通脹年率有上升至雙位數字的

風險。

此外，英國將於本月22日公布5月份通脹數據之際，市場已頗為關注英國央行下周四公布的政策會議結果，而英鎊本周二企穩1.24美元水平，跌幅有放緩傾向，預料英鎊將暫時上落於1.2430至1.2630美元之間。

周二紐約8月期金收報1,852.10美元，較上日升8.40美元。現貨金價周二持穩1,837美元後反彈，一度重上1,855美元水平，周三大部分時間處於1,844至1,853美元之間。紐約期油反覆上升，美國本周五公布5月份通脹數據之前，美國10年期長債息率近日已持續在3%水平徘徊，不過美元指數近日連番受挫102.80及102.85之間的阻力升幅有放緩傾向，有助抑制金價跌幅。預料現貨金價將反覆重上1,870美元水平。

金匯錦囊

英鎊：將暫上落於1.2430至1.2630美元之間。
金價：將反覆重上1,870美元水平。

美元近日喘穩 尚未擺脫下跌趨勢

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元本周表現持穩，商品貨幣普遍走低，而在歐洲央行四會議之前，歐元則相對走穩。市場普遍預計歐洲央行將在本月宣布結束債券購買，這將為7月進行11年來的首次升息鋪平道路。貨幣市場現在預期歐洲央行在9月前加息75個基點，這意味著交易員預計在7月或9月會議上會進行50個基點的加息。

另一邊廂，美聯儲似乎肯定會在下周會議上第二次加息50個基點，這與日本央行相反，日本央行沒有顯露出終止寬鬆政策立場的跡象。美日兩國利差持續影響下，美元兌日圓周三再創20年高位至134水準上方。

日本央行總裁黑田東彥周三告訴國會，只要走勢穩定，日圓走弱對經濟是有利的，他還表示，外匯政策不是日本央行的職權。

美元指數走勢，雖然近日稍作回穩，但美指尚未能升破25天平均線，自5月23日跌破此指標之後，則一直受壓其下，目前25天平均線處於102.85，若可上破此區才見美元指數有初步回穩跡象；較大阻力看至104及105關口。不過，由於10天平均線下破25天平均線形成利淡

交叉，MACD指標亦已跌破訊號線，預計美指中期走勢仍傾向繼續走弱。當前支撐先會留意50天平均線101.80。

關鍵支撐參考延伸自二月的上升趨向線，目前處於101.20，後市一旦失守此區，料美元弱勢將告加劇。倘若以自2月4日低位95.14起始的累計漲幅計算，38.2%的回吐幅度為101.25，擴展至50%及61.8%則為100.10及98.90水準。

紐元中短期有望續走穩

紐元兌美元走勢，技術圖表可見，10天平均線剛升破25天平均線，而且匯價亦已明確闖過上升趨向線阻力，估計紐元在中短期有望繼續走穩，當前阻力料為50天平均線0.6580水平，進一步看至0.6630及0.68水平。

至於下方支撐需留意25天平均線，自五月下旬突破此指標後，紐元則保持於此區之上，目前25天平均線處於0.6420，本周低位勉力守於此區；而較大支持則看至0.6360及0.6280水平。

今日重要經濟數據公布

19:45	歐洲	央行議息決議 初請失業金人數(6月4日當周), 預測20.7萬, 前值20萬
20:30	美國	初請失業金人數四周均值(6月4日當周), 前值20.65萬 續請失業金人數(5月28日當周), 前值130.9萬

申請酒牌續期公告
彩軒園林茶館

現特通告：黃道雄其地址為新界西貢西沙路泥涌村10號E一樓，現向酒牌局申請位於新界西貢第167約，第1068號及1078號地段，西沙路泥涌村地下10E及10F號舖及10E及10F號舖舖前露天座位彩軒園林茶館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2022年6月9日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE COUNTRY INN

Notice is hereby given that Wong To Hung of 1/F, No. 10E Nai Chung Village, Sai Sha Road, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Country Inn situated at No. 10E & 10F, G/F, And Open Seating Accommodation In Front Of 10E & 10F, Nai Chung Village, Sai Sha Road, DD 167, Lot 1068 & 1078, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 9th June 2022