

亞太區房地產經得起考驗

儘管新冠疫情最嚴重的時期已經過去，但鑒於供應鏈中斷和通脹壓力尚未完全緩解，再加上近期出現的地緣政治緊張局勢和不明朗因素，反映疫情對全球經濟和房地產市場的影響仍然持續。雖然市場波動加劇，然而在經濟動盪中，亞太地區房地產市場近期的表現表明它能夠在未來環境中經得住考驗。

◆保德信房地產亞太投資研究部主管 Cuong Nguyen

過去一年，通脹預測已持續攀升。雖然此前也曾發生這種情況，但通常不會給房地產價值造成強烈衝擊，主要原因是租金往往會隨著時間過去而與通脹同步變動。但在房地產收益率處於歷史低位的情況下，構建一個能夠實現淨營業收入（NOI）穩定增長的房地產投資組合，對於減輕

與向高利率環境過渡中產生的相關風險而言至關重要。

數據中心容量需求激增

就板塊來看，市場對數據中心容量的需求激增，帶動供應也正努力跟上，從而提升淨營業收入具吸引力的長期增長前景。而且，投資者對該行

業的興趣越趨濃厚，尤其是它們還推出了聚焦數碼資產和基礎設施領域的數碼化戰略，投資者期望為他們的投資組合提供保障。

房地產債券與所有以收益為基礎的資產類別一樣，其回報損失極易受到通脹左右。因此投資者越來越關注過渡至高利率環境可能對房地產市場產生的影響。顯然，當前經濟增長放緩、債券收益率上升的局面對房地產行業的市場情緒、資本流動和定價都構成了威脅，儘管在今年一季度這一影響仍屬有限。

區內經濟前景提供支撐

亞太區內國家重新開放邊境以及各國有力的經濟形勢，都為區內經濟前景提供有力支撐。強勁的勞動力市場支持寫字樓需求增長，帶動房地產需

求不斷改善，物流和房屋租賃市場的結構性需求也依然強勁。

未來十年，預計亞洲主要房屋租賃市場將出現大幅增長，而日本以外的其他市場由於制度仍欠缺深度，因此為投資者提供投入到這個長期增長領域的可觀機會。

在物流板塊，澳洲、中國內地、香港和新加坡市場有望迎來更強而有力的增長。日本方面，在東京以外的區域市場中，現代資產開發項目也頗具吸引力。

對於寫字樓板塊而言，空置率下降及短期內供應有限，將進一步支持租金上升。然而，租戶會繼續視位於市中心地帶的優質寫字樓為首選，而擁有綠色建築認證的優越寫字樓則最受追捧。

(摘錄)

料央行下周續有緊縮行動 加元反覆上行

金匯動向

馮強



美元兌加元上周尾段觸及1.2965水平1周高位走勢迅速偏弱，本月初曾向下逼近1.2835水平。美國聯儲局上周發言偏鷹，美元指數反彈至105.65水平逾兩周高點，加上紐約期油上周三受制每桶114美元水平連日回落，該些因素帶動美元兌加元上周五再度重上1.29水平。

此外，加拿大統計局上周公布4月份經濟按月增長0.3%，連續3個月呈現增長，數據有助於抑制加元跌幅，加上紐約期油上周五持穩104美元水平便掉頭反彈至本月初的109美元水平，美元兌加元反而迅速回吐上周的大部分升幅。

另一方面，美元兌加元自5月中旬及6月中旬的升勢均顯著受制位於1.3075至1.3080之間的主要阻力位之後，過去兩周持續處於反覆下移走勢，而加拿大5月份消費者物價指數年率高處於7.7%近40年以來高點，大幅高於央行1%至3%之間的通脹目標範圍，加拿大央行下周三政策會議依然頗有機會作出加息行動，有助延續加元近期的反彈走勢。預料美元兌加元將反覆走低至1.2730水平。

金價料可望守穩1800美元

上周五紐約8月期金收報1,801.50美元，較上日下跌5.80美元。現貨金價上周五失守1,800美元水平跌勢轉急，在1,784美元水平尋得支持便掉頭反彈，迅速回升至1,800美元之上，本周大部分時間處於1,804至1,814美元之間。

雖然現貨金價過去兩周走勢偏軟，但隨着現貨金價仍守穩過去5個月以來位於1,780至1,785美元之間的主要支持區，加上美元指數本周初未能持穩105水平，有助抑制金價跌幅，預料現貨金價將暫時上落於1,800至1,830美元之間。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走低至1.2730水平。
金價：將暫上落於1,800至1,830美元之間。

近期低位盤整 紐元醞釀反撲動能

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

全球經濟衰退擔憂仍在支撐着美元，即使市場已降低了對美國加息的預期。市場目前預期美聯儲本月再次加息75個基點的可能性約為85%，年底前利率料達到3.25%至3.5%，2023年將會降息。美元指數周一居於105水平附近，仍然接近上個月觸及的20年高位105.79。本周市場人士將會關注周三美聯儲公布上月的會議紀錄，該次會議美聯儲將利率大幅上調了75個基點；另外，還有周五的美國就業數據也值得關注。澳洲央行則會在周二召開會議，市場已經消化了升息40個基點的押注。

美元兌日圓或迎來調整

美元兌日圓走勢，技術圖表可見，匯價於6月22日觸及高位136.71，6月29日高位136.99，其後則呈小幅回落，有初形成小型雙頂的初步跡象；再者，技術圖表亦見RSI及隨機指數均相應下跌，MACD指標更剛剛下破

信號線，似乎美元兌日圓很大機會即將迎來一段調整走勢。以最近一波的累計升漲計算，23.6%及38.2%的調整幅度為134.50及132.90水平，擴展至50%及61.8%則為131.65及130.40。阻力位則先會回看136及137關口，較大阻力則會指向140關口。

對於全球經濟下滑的風險，促使市場風險偏好受到抑制，紐元兌美元上周五下跌至0.6150，創兩年低位。隨着各國央行超積極地加息、美聯儲制定創紀錄的量化緊縮、以及中國維持其防疫動態清零政策，全球增長前景正在明顯惡化。另外，新西蘭央行7月和8月料會將其現為2%的指標利率提高50個基點，儘管最近的數據已顯出疲態，讓市場降低對利率峰值的預期。

紐元兌美元走勢，技術圖表可見，RSI及隨機指數已呈回升，估計紐元在短線有着反撲傾向，當前阻力料為25天平均線0.6350水平，這指標在近年來是紐元走勢的重要分界線；較大阻力看至50天平均線0.6390以至0.66水平。至於下方支撐則會留意0.6150水平，較大力支持則看至0.60關口以至0.5840水平。

今日重要經濟數據公布

14：45	法國	5月工業生產月率，預測+0.3%，前值-0.1%
15：45	意大利	6月服務業採購經理人指數(PMI)，預測51.5，前值53.7 6月綜合採購經理人指數(PMI)，前值52.4
15：50	法國	6月服務業PMI終值，預測54.4，前值54.4 6月綜合PMI終值，預測52.8，前值52.8
15：55	德國	6月服務業PMI終值，預測52.4，前值52.4 6月綜合PMI終值，預測51.3，前值51.3
16：00	歐元區	6月服務業PMI終值，預測52.8，前值52.8 6月綜合PMI終值，預測51.9，前值51.9
16：30	英國	6月服務業PMI終值，預測53.4，前值53.4 6月綜合PMI終值，預測53.1，前值53.1
22：00	美國	5月工廠訂單月率，預測+0.5%，前值+0.3% 5月扣除運輸的工廠訂單月率，前值+0.3% 5月耐用用品訂單月率修正值，前值+0.7% 5月扣除運輸的耐用用品訂單月率修正值，前值+0.7% 5月扣除國防的耐用用品訂單月率修正值，前值+0.6% 5月扣除飛機的非國防產品訂單修正值，前值+0.5%

資訊

香港安徽聯誼總會和香港陝西社團聯合總會合辦「同心慶回歸，同行創未來」活動

為慶祝香港回歸祖國25周年，由香港安徽聯誼總會、香港陝西社團聯合總會聯合舉辦的「同心慶回歸，同行創未來」主題聯誼活動日前在香港舉行。部分在港的港區安徽省、陝西省、西安市政協委員和資深委員代表，駐港中資企業代表及安徽、陝西兩省在港鄉親代表，在港學生代表參加活動。

全體人員矚目國旗、區旗莊嚴升起，飽含熱情高唱國歌，追憶香港25年以來日新月異的變化，祝福香港繼往開來展現新氣象、譜寫新篇章。

升旗儀式後，全體人員收看慶祝香港回歸祖國25周年大會暨香港特別行政區第六屆政府就職典禮。



中國香港海口聯誼會組織大專院校學生參觀慶祝回歸大型展覽

日前，中國香港海口聯誼會主席詹漢欽及常務副會長朱鼎耀帶領一眾骨幹會員及大專院校學生一起參觀在灣仔會議展覽中心舉行的鑒往知來—慶祝香港回歸祖國25周年大型主題展，讓他們全方位了解及回顧香港回歸祖國的歷程發展。

身兼深圳市政協委員、觀瀾湖集團副主席的朱鼎耀還特別邀請今年在觀瀾湖集團進行夏季實習的20名大專院校學生參與是次活動。他表示是次展覽有多重意義，除了慶祝香港回歸祖國25周年的大日子，展覽還回顧了香港回歸前的歷史、「一國兩制」的偉大構想，乃至實踐的非凡歷程。希望各同行的青年體會香港情懷與民族精神的交匯，提升國家認同感和民族自豪感。利用好香港及自身的獨特優勢，積極融入國家發展大局，為國家發展作出貢獻。

就讀香港中文大學二年級主修中國研究的林朗傑表示，感謝觀瀾湖集團提供暑期實習計劃。「參加這個展覽讓我們回顧過去25年『一國兩制』在香港實踐的情況，明白祖國與香港的密切關係。此外粵港澳大灣區是近年中央政府的重要政策，是次展覽也展示香港擔當的重要角色，例如成為亞太地區法律仲裁中心、人民幣離岸交易中心，為祖國日後發展、提升國力帶來積極的作用。最後，隨着中央更多惠港



措施的推行，如寬鬆的落戶政策，這令我們年輕一代思考和計劃將來在大灣區內地城市發展作好生涯規劃，裝備自己。」

就讀香港大學專業進修學院保良局何鴻榮社區書院的賀秋霜表示，「有幸參觀是次回歸祖國25周年大型主題展，感謝觀瀾湖集團邀請，副主席朱鼎耀親自擔任導賞員向我們解說。這是我在香港第一次參加展覽會，通過精簡的時間繞回溯了這段漫長而來之不易的歷史。作為青年一代受益匪淺，誠願祖國建設更加繁榮昌盛。」

中國海外集團舉辦電車廣告合影活動 慶賀香港回歸祖國25周年

為慶祝香港回歸祖國25周年，中國海外集團有限公司（下稱「中國海外集團」或「集團」）日前在西環屈地街電車廠舉辦電車廣告合影活動。中國海外集團董事、副總經理馬福軍及副總經理巢剛等出席活動。



慶賀香港回歸祖國25周年的電車廣告採用紅色為主色，寓意祖國繁榮；底部金色的浪潮代表中國海外集團的「領潮」文化，象徵着集團不斷超越、引領趨勢、勇立潮頭。日前，五架印上慶賀廣告的電車已正式運行。

該集團會繼續全心奮進、領潮前行，在推動香港經濟建設、社會發展和民生改善方面展現更大作為，奮力譜寫創建世界一流企業、助推「一國兩制」偉大事業行穩致遠的新篇章。

旅港三水同鄉會巴士巡遊理事換屆完成

日前旅港三水同鄉會舉辦慶祝香港回歸祖國25周年巴士巡遊暨80/81屆理事會交接活動。當天上午，76名新舊理事及部分家屬雲集在中環大會堂旁，登上兩部開蓬旅遊巴士，各人手持一面國旗和一面區旗，唱着歡快的歌曲，前往舉辦香港回歸儀式的會展新翼前紫荊廣場合照留念。之後旅遊大巴在維港兩岸旁邊的道路上前行，歌唱聲、歡笑聲為路上的行人帶來了歡樂。之後開蓬巴士駛往鯉魚門，新舊理事在一間食肆內舉辦了簡單而隆重的交接儀式。



◆旅港三水同鄉會巴士巡遊理事換屆完成。

在儀式上，連任的首席會長楊國全、理事長曾向東、監事長陸漢雄先後發表了簡短的講話，感謝80屆理事的辛勞和取得的成績。同時，勉勵81屆理事團結合作，服務好旅港三水鄉親。