

亞太區地產市場增長潛力佳

根據 MSCI Real Capital Analytics 資料顯示，亞太區商業地產市場於 2022 年上半年錄得的總交投金額為 923 億美元，按年下跌 11%。單單是 2022 年第二季度的交投量，按年便下跌了 22%，反映俄烏衝突、通脹及利率上漲等因素的影響。

◆施羅德資本房地產投資亞太區策略及投資者顧問主管 Andrew Haskins

目前，眾多亞太區貨幣對美元處於弱勢，加上與創紀錄的 2021 年上半年交投量作比較，上述跌勢便更覺明顯。若撇除匯率方面的影響，2022 年第二季度的交投量下跌 16%。縱使如此，亞太區內並非所有市場活動都有所減少，當中，新加坡的交投量便在 2022 年上半年錄得 54% 的增長。

亞太地產市場仍有望增長

我們認為，亞太區地產市場能夠為投資者帶來長遠的結構性增長機遇。

亞太區佔全球國內生產總值約 36%，區內人口比例佔全球總人口的半數，而在《財富》世界 500 強當中，亞太區公司亦佔 45%。

然而，亞太區在全球地產市場指數價值中僅佔 24%，在全球地產交投總額當中亦只佔 16%。

人口不斷向城市遷移聚居、巨型城市崛起、領先科技日增，以及企業在新市場設立生產和組裝業務，藉此與內地業務起到互補作用，都是亞太區內的主要趨勢。這些趨勢正在帶動區內經濟活動，亦意味著假以時日，地

產投資在規模及估值方面都可望迎來持續增長。

寫字樓交易上升趨勢不變

在未來一年，我們預計日本、澳洲和新加坡等較成熟和資金流動性較高的亞太區地產市場，將成為跨境投資的主要目標。對於作長線資產投資的發展商及增值型投資者而言，他們仍會在內地和香港找到不同機會，包括購買不良資產。從 2022 年上半年的數據來看，整個亞太區的寫字樓交易量上升 5%。我們

預期這增長率將於 2022 年內維持，原因是，追求收益的核心型投資者以及尋求重新定位機會的增值型投資者對投資寫字樓的需求將會持續，尤其新加坡、日本和澳洲會受追捧。

亞太區的工業物業和倉庫交易量在 2022 年上半年從高位下降 41%。物流業的收益亦已大幅收窄，因此不太可能出現快速回升。結構性因素亦意味著商舖市場不太可能出現強勁反彈，但該地產類別或在個別亞太市場開始出現投資機遇。

出租房屋需求料不斷增加

展望未來，我們認為亞太區規模較小和非傳統的地產類別有可能提供可觀的投資機會。鑑於區內對出租房屋的需求不斷增加，多戶型出租公寓，尤其在日本這個最成熟的市場，將提供穩定的投資收益，而該地產類別在澳洲和內地亦具增長潛力。

(節錄)

加息預期升溫 澳元續承壓

金匯動向

英皇金融集團 黃楚淇

美元周四高處走穩，受到對美國聯邦儲備理事會(FED)將繼續積極收緊政策的預期支撐。歐元兌美元回到平價下方，離上周創下的 20 年低點 0.9864 不遠。這扶助美元指數走穩，守住周二以來錄得的 1.5% 升幅。周二美國發布的 CPI 數據強於預期，美聯儲下周再度進行大幅加息似乎勢在必行。市場預期美聯儲加息 100 個基點的可能性約為 30%，加息 75 個基點的可能性為 70%。

澳元兌美元仍在近期低位徘徊，市場仍缺乏信心下，即使數據表現強勁也未能提供有力支持。市場傾向預測澳洲央行下個月加息 25 個基點。

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI 及隨機指數已呈顯著走低，10 天平均線跌破 25 天平均線形成利淡交叉，料澳元兌美元續呈沽壓。至於 25 天平均線 0.6865 將為短期的反制阻力，較大阻力則會回看 0.69 以至 0.70 關口，關鍵阻力則為 8 月中旬未能突破之 200 天平均線，目前位於 0.7110 水平。下方支持料為 0.67，預計較大支撐預估為 7 月低位 0.6682 以至 0.65

關口。在日圓方面，投資者仍在關注日本當局是否真的會進行干預，以支持今年已下跌近 20%、備受打擊的日圓；但有分析質疑日本欠缺打擊日圓暴漲的有效手段，單方面干預匯市對扭轉日圓跌勢的影響可能有限。

美元兌日圓料上試 145 關

另外，需留意下周將有四大主要央行公佈貨幣政策決定，首先是美國聯邦儲備理事會(FED)於周三晚公布決議，接着周四有日本央行、瑞士央行和英國央行公布利率決議。

美元兌日圓走勢，技術圖表同樣可見 RSI 及隨機指數仍告上行，而匯價仍可守住延伸自八月中旬的上升趨向線，可望美元兌日圓仍可維持上升趨向，當前目標先會指向近日未有突破的 145 水平，其後關鍵在 1998 年 8 月高位 147.63，當年正是日本央行上一次干預日圓弱勢的時點，在 1998 年 4 月至 6 月動用總計超過 3 萬億日圓去支撐匯率，故此區亦顯得更為重要，之後關鍵亦只有指向 150 這個心理關口。至於較近支持料為上升趨向線 142.20，下一級關鍵回看 140 關口以至 138。

美國零售數據下跌 日圓喘定

美元兌日圓



美元兌日圓上周尾段持穩 141.50 水平呈現反彈，本周三曾走高至 144.95 水平，再次向上逼近 24 年以來高點，周四大部分時間處於 142.80 至 143.80 之間。美國 8 月份核心通脹升幅顯著高於預期，美國 10 年期債息近日持續高企於 3.40% 之上的 3 個月高點，支持美元兌日圓表現。此外，日本財務省官員本周三對日圓的跌勢作出口頭干預，市場憂慮日本央行可能干預日圓匯價，同日美元兌日圓一度回落至 142.55 水平，但美國聯儲局周三晚頗有機會大幅加息，息差因素進一步不利日圓，該因素將繼續抑制日圓表現。

日本內閣府本周三公布 7 月份核心機械訂單上升 5.3%，大幅高於 6 月份的 0.9% 升幅，數據依然未對日圓構成太大支持。美國本周四公布 8 月份零售銷售按月上漲 0.3%，高於預期，不過核心零售銷售卻按月下跌 0.3%，遜於預期，美元指數未有擴大升幅，加上市場正等候聯儲局下周議息結果，預料美元兌日圓將暫時徘徊 142.00 至 144.00 之間。

金價料反覆走高

周三紐約 12 月期金收報 1,709.10 美元，較上日下跌 8.30 美元。現貨金價周三失守 1,700 美元，周四曾走低至 1,683 美元水平 8 周低位。美國 10 年期債息持續處於 3.40% 之上，不過美國 8 月份核心零售銷售掉頭下跌 0.3%，抑制美元指數表現，有助現貨金價守穩 1,680 美元支持位。預料現貨金價將反覆重上 1,710 美元水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將暫時徘徊 142.00 至 144.00 之間。

金價：現貨金價將反覆重上 1,710 美元水平。

資訊

青年義工團體贈街友物資過中秋



◆青年義工組織啟動文化協會與香港青年陽光力量聯同多個團體日前舉辦「中秋物資贈街友活動」，40 多位熱心青年參與。

日前，青年義工組織啟動文化協會與香港青年陽光力量聯同多個團體，匯聚一眾青年舉辦「中秋物資贈街友活動」，旨在鼓勵青年服務社區，以行動關愛弱勢社群。40 多位熱心青年齊心合力，把 400 多個月餅、牛奶及抗疫物資運送給深水埗、大角咀、南昌、旺角及尖沙咀的露宿者。

啟動文化協會主席麥綺琪 (Ariel) 與香港青年陽光力量聯合創辦人蘇俊杰 (Billy) 表示，希望「中秋物資贈街友活動」可以令更多青年對弱勢群體共感共情，身體力行幫助有需要人士，是次活動所涉及的物資及人員頗多，幸得一班青年義工同心協力方可成功舉行。

香港青年陽光力量創辦人蘇偉昇及何卓峰已經第六年帶領青年義工在中秋前夕探訪街友，贈送生活物資。蘇偉昇及何卓峰眼見青年義工在甚為炎熱的夜晚，主動積極派送「份量十足」的物資 (月餅、牛奶、口罩、藥油及連花清瘟膠囊)，都對青年人讚不絕口，感到非常鼓舞。蘇偉昇表示：「贈人玫瑰，手有餘香。希望更多青年人走進社區，幫助弱勢社群。」

活動物資由紫荊義工聯盟及啟動文化協會贊助，聯同香港東源青年會及慈善機構童理心 (Kidpathy) 合辦，以凝聚青年人關愛弱勢社群，共感共情，服務社區，建設美好香港。

香港灣仔區各界協會舉辦「灣仔優秀抗疫義工嘉許禮」



◆香港灣仔區各界協會舉辦「灣仔優秀抗疫義工嘉許禮」。

香港灣仔區各界協會日前假灣仔告士打道 108 號光大中心 38 樓舉辦「灣仔優秀抗疫義工嘉許禮」，中央駐港聯絡辦港島工作部副部長王卉，全國政協委員、立法會議員蘇長榮，立法會議員郭偉強、管浩鳴、林哲玄，民政及青年事務局局長政治助理張進樂，灣仔區議會主席黃宏泰，灣仔民政事務助理專員湯穎怡，灣仔警區警民關係主任陳宛求出席是次嘉許禮，當天更特邀機械人 yo-yo 加入該會義工行列。

第五波疫情以來，灣仔區一眾義工於疫情最嚴峻的時候，甘冒染疫風險，日夜奮戰在抗疫最前線，參與到不同的抗疫崗位。合共派發超過 103 萬份抗疫物資，援助居家隔離家庭 2,889 戶，並為區內 178 棟大廈進行消毒，受益住戶達 15,461 戶，為抗擊疫情做出不可磨滅的貢獻。嘉許禮共有 114 人榮獲「灣仔優秀抗疫義工」和 46 個團體榮獲「灣仔優秀抗疫團體」，實至名歸，期望各界上下一心，攜手並肩，早日戰勝疫情。

全新「維他奶新鮮植物奶+」推出

維他奶國際集團有限公司 (下稱「維他奶」) 一直致力推出以植物為本的產品，並率先帶來植物性健康飲食新方式，推出全新「維他奶新鮮植物奶+」系列，為消費者送上新鮮、香滑好味的味當體驗。「維他奶新鮮植物奶+」奶滑香醇，是都市人追求新鮮優質植物奶產品的理想選擇。



口感幼滑、奶味香濃的兩款「鮮燕麥奶」及「鮮杏仁奶」皆由香港廠房新鮮製造，為追求健康優質生活的都市人，帶來更健康、更好味的「鮮」植物奶選擇。

維他奶註冊營養師及集團營養經理陳芷婷建議：「在日常飲食中加入新鮮植物奶，既可以品嚐美味，又可以吸收優質的植物營養，非常適合加進穀物早餐或用以製作奶昔，提供豐富鈣質及維他命 D 等重要營養之餘，更增添香醇奶滑的口感。」

香港鐘表業總會就職典禮舉辦

香港鐘表業總會「創會 75 周年誌慶暨第 41 屆董事會就職典禮」日前假香港會議展覽中心順利舉行。當天儀式簡單而隆重，由財經事務及庫務局副局長陳浩濂主持監誓，立法會議員邵家輝擔任見證，政商各界及社會賢達貴賓出席，場面熱鬧。

連任新一屆主席的蔡宗富感謝在座各位嘉賓對鐘表業總會的支持，雖然在疫情下，行業發展舉步維艱，但同時亦讓大家暫且放慢腳步，留意身邊的人和事，深深體會守望相助的重要性。在今年年初，香港受到第五波疫情衝擊，該會撥款 40 萬港元購買防疫物資贈予社會上有需要人士，一眾董事會成員親身落區派發，向受影響的居民和商戶予以慰問。

蔡宗富亦表示，非常榮幸當選 2021 選舉委員會選委之一，期間不時走訪政府多個部門，為批發和零售界別發聲，例如要求暫緩取消積金對沖、盡早通關、縮短隔離時間、要求香港地產商在嚴峻經營環境下提高物業免租期等。他相信在多方努力下，香港鐘表業能夠取得更大的發展。

此外，該會對培育優秀的青年一代有着責無旁貸的使命感。除向中學生進行推廣工作，亦設立及贊助不同類型的獎助學金計劃，



◆香港鐘表業總會就職典禮舉辦。

並積極推動在職從業員繼續進修，使行業得以傳承。最後，蔡宗富表示，香港經濟雖然面對許多不確定性，但鐘表業扎根香港大半個世紀，對於未來的挑戰，他仍然充滿信心，同業們必定可以迎難而上，傳承不屈不撓的香港傳奇，他呼籲大家攜手跨越挑戰，一同建設更美好的香港，為香港長期繁榮穩定作出貢獻。