

# 鐵路盤秣價 沿線9個屋苑「打8折」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年樓市受多項利淡因素困擾，包括加息及疫情，過去一直價格硬淨的鐵路盤，亦經不起今次跌市。據中原地產樓市大數據顯示，2022年截至11月，全港56個鐵路沿線屋苑僅錄得4,872宗二手買賣登記，較去年同期7,904宗大跌近四成。年內更有逾9個屋苑跌價逾兩成，等如買樓打8折。

中原城市領先指數CCL今年以來已累跌近15%，不少屋苑樓價跌幅更高於整體。56個鐵路屋苑之中，今年暫時有逾九成共51個屋苑樓價下跌，其中9個屋苑跌價超過兩成，並以市區樓佔多，包括天后栢景臺、九龍站濠日居、元朗朗城匯、將軍澳日出康城MALIBU、九龍灣德福花園、土瓜灣龍騰灣、荃灣綠楊新邨、東涌東堤灣畔及尖沙咀

港景峯。

**天后栢景臺呎價跌26%最大**

其中坐落於港鐵天后站上蓋的豪宅屋苑栢景臺，呎價跌幅最大，目前平均呎價跌至21,763元，與去年底29,468元比較，大跌26%；其次是濠日居，呎價由去年底26,952元，跌至上月20,408元，跌幅24%。朗城匯及MALIBU呎價更跌穿2萬元，上月低見16,263元及15,511元。

另一方面，年內首20個成交量最活躍的二手鐵路屋苑中，以馬鞍山迎海跌幅最大，今年首11個月登記量跌穿100宗水平，僅98宗，比起去年同期的228宗，大跌57%，創5年新低；其次是元朗YOHO Town，年內暫錄得122宗成交，較去年同期279宗大減56%；之後



◆港鐵朗屏站沿線項目的朗城匯呎價上月跌穿2萬元，低見16,263元。資料圖片

是大圍名城及馬鞍山新都城，宗數按年亦大減51%及50%。

天水圍嘉湖山莊及沙田第一城仍然是全港最多成交的鐵路沿線屋苑，不過，兩屋苑年內合共僅808宗成交，分別417及391宗買賣登記，較去年同期615及481宗，減少32%及19%，料見有紀錄以來新低。

## 中原預測：明年新春前後CCL下試144點

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多項利淡因素影響下，樓市持續下滑，代理對後市看法亦變得保守。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓市氣氛疲弱，成交低迷，樓價走勢持續向下。中原城市領先指數CCL最新報159.16點，較2021年8月初的歷史高位191.34點，暫計68周累跌16.8%。

### 較歷史高位跌約25%

黃良昇估計，2023年新春前後CCL再下試144點，將較歷史高位跌約25%，屆時跌幅或將超越2008年金融海嘯時的23.3%。而今輪跌市所需時間約75周，預料會較2008年金融海嘯的41周及1997年亞洲金融風暴時的67周為長，反映今番跌浪極為漫長。

翻查資料，自1994年CCL有紀錄以來，樓價經歷數次跌市。由每次高位跌至低位計，以1997年亞洲金融風暴的跌幅最大，當時67周累跌55.7%。2018年中美貿易戰的跌幅最少，當時25周累跌9.9%。

## 投資理財

### 金匯動向

馮強

美元兌加元上週早段觸及1.3645水平3周高位便遭回吐壓力，本月初曾走低至1.3385水平1周低位。美國上週五公布11月份新增26.3萬個非農就業職位，高於市場預期，僅略低於10月份的28.4萬個增幅，失業率則為3.7%，與10月份相若，數據帶動美元指數迅速反彈至105水平，美元兌加元曾向上觸及1.3520水平。

此外，加拿大同日公布11月份新增1.01萬個就業職位，顯著遜於10月份10.83萬個的增幅，不過依然是連續3個月呈現就業增長，而11月份失業率則下降至5.1%的4個月以來低點，數據未對加元構成負面，主要是美元指數上週尾段受105.60阻力之際便迅速掉頭下跌，本月初曾回落至104.10水平5個月低點，進一步延續過去1個月以來的反覆下行走勢。

另一方面，紐約期油自上週初持穩每桶73美元水平便掉頭反彈，上週尾段至本月初連日徘徊80至83美元之間，走勢有進一步上移傾向，支持加元表現。雖然加拿大9月份與10月份的通脹率均為6.9%，皆是今年4月份以來低點，但隨着通脹率階段仍大幅高於央行1%至3%之間的通脹目標範圍，加拿大央行10月份會議未有改變其緊縮立場，央行本週三會議頗有機會作出加息行動。預料美元兌加元將反覆跌穿1.3300水平。

### 金價將反覆走高至1820美元

上週五紐約2月期金收報1,809.60美元，較上日下跌5.60美元。現貨金價本月初向上觸及1,810美元5個月高位便遭回吐壓力，一度回落至1,793美元水平。美國11月份非農就業數據好於預期，但美國10年期債息依然未能持穩3.60%之上，加上美元指數連日下跌，支持金價延續升勢。預料現貨金價將反覆走高至1,820美元水平。

### 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆跌穿1.3300。  
金價：將反覆走高至1,820美元水平。

# 全球新興股市迎來資金淨流入

## 投資攻略

美國聯儲局主席暗示12月會放緩加息步伐，而持續釋出的經濟數據正負交錯，也使股市過去一周內走勢震盪。根據美銀引述EPFR統計顯示，過去一周全球新興股市迎來資金淨流入，其餘地區股市普遍呈資金淨流出，資金流向分歧。

◆安聯投信

回顧近期股市，過去一周前半市場觀望美國聯儲局主席談話，而後其偏鴿的論調加上降溫的通脹相關數據使得市場得到激勵，但隨後發布強勁的就業數據報告又引發聯儲局恐會轉為鷹派的擔憂，加上好壞參半的經濟數據干擾，使股市過去一周仍有波動，不過美股四大指數終場仍多收紅。

包括聯儲局在內等央行今年以來的貨幣緊縮政策提高了明年經濟衰退隱憂，市場波動延續；觀察近來數月通脹壓力及服務業的狀況，導致核心通脹恐變得較為廣泛及僵固，或會使本波升息循環時程走得較預期為久，恐進一步壓抑企業盈利及評價。

### 續加息恐壓抑企業盈利

考量貨幣政策效果大多有滯後特性，隨着各國央行的升息循環進入下半場，預期市場的焦點將由升息轉向經濟衰退的議題，如此將有助於引導



◆美國聯儲局主席鮑威暗示12月會放緩加息步伐。資料圖片

利率的走低。由於全球經濟呈放緩趨勢，能源通脹及企業獲利下修變數仍存，未來波動恐延續，在股市的投資上宜留意質量及防禦特性，聚焦高質量及需求彈性較小之防禦類股及低波動部位，降低投資組合波動風險。

在區域市場的面向，目前美國經濟從數據來看相較其他市場更具韌性，另外日股亦將持續受惠日圓貶值效應，布局全球股市為可相對看好。

# 風險情緒續受控 澳元走穩

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

周一歐元兌美元升見五個月高點，因為中國一些城市部分放寬防疫措施提升信心，投資者買入風險資產。周末，中國金融中心上海和西部的烏魯木齊等城市宣布放鬆新冠疫情防控措施。樂觀情緒幫助歐洲貨幣兌美元反彈，歐元兌美元周一升見至1.0580水平上方，為6月28日以來最高水平。

另一邊廂，美元最近表現疲軟，主要是由於市場預期美聯儲在進一步收

緊貨幣政策時將不那麼激進。美元指數跌見104.10，為6月28日以來最低，於11月份下跌5%，為2019年以來表現最疲軟的一個月。上週五數據顯示美國11月增加26.3萬個工作崗位，遠高於預期的20.0萬，美元一度應聲跳漲；此外，11月平均時薪增長0.6%，高於預期的0.3%，以及勞動參與率下降至62.1%。然而，隨着投資者在周末前獲利了結，以及美聯儲官員就前景發表講話，美元回吐漲幅。

歐元兌美元在周一剛好觸及250天平均線，而在11月以來，匯價在1.05

水平附近亦兩番受挫，此外，技術圖表更見到MACD指標剛正下破信號線，亦示着歐元即將面臨回調的傾向。

### 歐元即將面臨回調傾向

下方支持預估在1.04及1.0280，關鍵在1.02水平，若後市失守此區，將見歐元重陷弱勢，延伸目標將會看至1.0160水平。至於向上較大阻力將參考5月高位1.0786至1.10關口。

受惠於有更多跡象顯示中國放鬆防疫政策，澳元兌美元周一續告走穩；市場人士正在等待澳洲央行周二的利

率決定。上週公布的最新月度消費者通脹數據顯示，通脹可能已見頂，或將促使央行透露加息即將停止的信號；市場預期此次會議加息25個基點的概率為70%。預計利率在3.5%左右達到峰值，低於一個月前預期的4.1%。

技術圖表所見，RSI及隨機指數正自超買區域回跌，而匯價在11月份向上大致受制於0.68關口以及100天平均線，預料澳元兌美元仍會有進一步調整傾向。倘若以過去兩個月的累計漲幅計算，23.6%及38.2%的回吐幅度為0.6590及0.6510，擴展至50%及61.8%的幅度則為0.6445及0.6380水平。至於上方阻力預估在0.6850，下一級看至9月高位0.6915至0.70關口。

## 資訊



◆香港重慶總會希望能讓大眾品嚐重慶特色小吃並了解重慶的「山城文化」。

## 重慶火鍋美食匯圓滿舉行

為加大大眾對重慶文化的認識，在香港民政事務總署、香港賽馬會、重慶市商務委員會與重慶市文化和旅遊發展委員會的支持下，香港重慶總會（總會）「以食會友」主辦了「重慶火鍋美食匯」。是次活動除了重慶火鍋聚餐，還設有問答遊戲、抽獎、表演等精彩環節。總會亦在現場設置攤位，擺放各種重慶特產供市民憑券領取，讓大眾既能品嚐重慶的特色小吃，又能了解重慶的特色「山城文化」。

在火鍋活動開始前，總會在現場組織義工派發800份重慶特產禮券給市民，讓各位來參觀的民眾也能品嚐重慶的特色食品。禮券內容非常豐富，有火鍋底料、重慶小麵調料、涼糕、山城啤酒等極具代表性的重慶特產，現場還設有各種特產的簡介，讓市民能夠了解到這些特產的獨特歷史背景與文化內涵。總會還準備了多個易拉架展示重慶在旅遊、美食、文化、經濟等方面的資料，讓大家在享用火鍋之餘，也能更加了解重慶。

是次活動參加人數達上百位，總會副會長鄧飛、向均鈞表示，這次活動十分有意義，除了能享用美味的重慶火鍋，還能與各位會員一起學習重慶文化，並表示總會來年將會舉辦更多類似活動，讓更多朋友能夠參與其中。

# 秉承「以客為本」服務優勢 致富集團李兆豐：積極發展多元化投資業務

根植香港超過40年的致富集團，一直「以客為本」，擁有完善分行網絡，透過專業投資理財團隊，積極發展多元化業務及提供一站式投資服務，從證券、財富管理服務到海外置業發展，為客戶規劃其財富管理，提供專業意見並貼身跟進，竭誠成為客戶可信賴的創富夥伴。

致富集團行政總裁李兆豐表示，致富集團創辦人周松培一直堅持做生意不為賺最大的利潤，而是要對客戶公道。因此四十多年來在經營理念上堅持秉承「以客為本」客戶服務的優勢，協助投資者分析宏觀經濟，掌握世界的經濟脈動，從而完善資金部署策略。

### 秉持誠信務實原則

李兆豐介紹指，集團一直秉持誠信務實的原則，為客戶提供一站式多元化的投資理財產品和投資方案，理財專業團隊更具豐富經驗，會定時與客戶檢視投資組合表現，根據客戶的風險承受能力及投資理財目標，因時制宜調節策略，更準確地提供穩健的全面理財方案，幫助客戶建立均衡的資產組合。

李兆豐續稱，致富集團作為業內跨界投資的服務典範，深明用戶需要，早著先機提供多元化的金融理財產品，包括港股、期貨、期權、滬深港通、保險、基金、債券及環球置業等以切合不同投資者的需要，幫助客戶實現理想的回報收益。

### 進一步提升客戶體驗

科技發展一日千里，致富集團為了配合擁有不同使用需要的用戶，早於2018年推出自家研發自動化手機交易平台「致富通」，為客戶帶來既穩定又方便快捷的平台體驗。

李兆豐表示，致富集團亦於2021年引進「致能助理」客戶服務，為客戶提供多一個渠道查詢所需，簡單快捷，進一步提升客戶體驗。在過去疫情影響下，客戶無法到分行，「Chief AI致能助理」服務更見成效，能全天候24小時為客戶排疑解難。服務範疇包括最新優惠、開戶、新股暗盤、香港環球股票、期貨期權及其他理財產品等，能處理客戶對該等產品及服務的一般查詢，協助他們選擇合適的產品或服務和提供申請資訊。

### 「致富鳥」吸引年輕客戶

致富集團致力把專業投資資訊與社交媒體結合，早前推出全新吉祥物——「致富鳥」。透過



◆致富集團行政總裁李兆豐表示，致富竭誠成為客戶可信賴的創富夥伴。

致富鳥的有趣形象，以輕鬆貼地的方式推廣產品給大眾，吸引更多年輕及着重手機智能服務的客戶。

李兆豐表示，致富鳥將會於不同渠道出現，融入客戶的理財生活，例如將會推出盈虧一覽，讓客戶可以更趣味的方式與朋友分享投資生活；亦會推出致富鳥WhatsApp貼圖，讓致富可以輕鬆趣味方式融入客戶日常生活當中，給予客戶「線上有速度，線下有溫度」的服務，全面提升用戶體驗。另外亦不定時於社交平台上，透過致富鳥與客戶分享市場最新走勢及市況，亦會分享不同投資產品資訊，讓客戶於投資路上更加得心應手。

此外，今年致富主辦第七屆聯大投資比賽，共有超過1,500名來自香港、內地及澳門的學生參與，較上屆增加六成。是次比賽目的是讓大專學生透過網上模擬投資平台，認識真實股票市場運作，將理論轉化為實際的買賣操作，讓大專生建立正確的投資理財觀念並能與本地、內地及澳門的同學交流切磋。