聯儲局或續「鷹派」加息 科技股ADR跌勢顯著

美議息前夕港股料受壓

美國聯儲局本周將議息，市場密切關注，特別是美國上周五公布的11月生產者物價指數(PPI)高過預期，市場憂慮聯儲局或提高明年的加息幅度，或延長加息周期，加上俄烏衝突持續，避險情緒升溫打擊下，上周五美股三大指數均受壓。港股在美國上市的預託證券(ADR)近全線向下，科技股ADR跌勢顯著，騰訊(0700)ADR較港股低2.6%，美團(3690)低3.9%，料今日恒指或低開近350點，下試19,500點水平的支持力度。

◆香港文匯報記者 周紹基

美國勞工部公布，11月PPI按年升幅由10月的8%回落至7.4%，升幅連續第5個月放緩，但仍高於市場預期的7.2%，按月升0.3%，同樣高於預期。當月扣除食品及能源核心PPI按年升6.2%，按月升0.4%，兩者都高於預期。另外，美國12月密歇根大學消費信心指數初值升至59.1，高過預期的57，所有數據都顯示，美國的通脹回落幅度沒市場預期般那樣快，令投資者擔心聯儲局的「鷹派」作風還會持續一段時間。

美通脹回落幅度未符預期

英皇證券研究部總監陳錦興預計，聯儲局下周議息仍將加息0.5厘。他指出，港股後市走勢與美元強弱息息相關，美匯指數日前下試250天線後，有可能正重整升浪，不利港股再升，而美匯指數在104這個位置相當關鍵，如果美元的長線升勢未完，104水平將有強勁的支持，而下周實際走勢如何則視乎聯儲局對美息的取態。

內地逐步復常有利大市

另一方面，美國明年經濟衰退情況也是大市的另一隱憂。但相對於歐美的衰退臨近，明年內地經濟增長反有望提速。陳錦興表示，內地逐步復常肯定有利通關，香港經濟也會獲明顯提振，餐飲、旅遊、保險及零售等行業收入增長將有望加快，盈利也會復甦，港股若短線回軟，其實是一個不錯的吸納機會。

技術而言，他認為，恒指本周將在19,500至20,000點這個主要阻力區上落，其後還需等待聯儲局的利率政策指引，以及內地經濟的疫後變化。重磅股在本周將先作整固，熱炒板塊則輪動炒作，恒指年底仍可挑戰20,000點大關。

資金回流亞洲湧入中資股

第一上海首席策略師葉尚志亦表示，港股近期走勢偏強，與背後有機構投資者積極買入支持有關，有理由相信國際資金正在加配人民幣相關資產。據國際金融協會最新數據顯示，自從聯儲局表示會放慢加息步伐令美匯應聲回落後，資金已大舉回流亞洲，11月外國投資者增持新興市場股票達374億美元，是今年單月最多，A股也錄得85億美元資金增持。資金持續湧入中資股下，港股強勢有望延續至明年。

他續說，港股在12月主要還看交投的情況，若大市成交保持暢旺、即有接近2千億元的成交額，將可維持市場現時的健康氣氛，資金也意願積極參與市場。但他同時提醒，內地防疫措施逐步開放，對經濟及企業的確帶來推動力，但已被過分反映，在企業業績未有大量改善下，投資者不宜盲目樂觀，估計恒指這一波行情要升穿並站穩2萬點以上，還是有一定難度。

◇恒指今日或低開近350點，下試19,500點水平的支持力度。 資料圖片

本港ADR上周五表現

股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化	股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
匯控(0005)	47.28	+0.16%	網易(9999)	109.27	–2.87%
友邦(1299)	84.48	–1.19%	小米(1810)	11.13	–3.01%
建行(0939)	4.65	–1.73%	阿里巴巴(9988)	88.9	–3.21%
比亞迪(1211)	210.53	–2.08%	美團(3690)	181.22	–3.86%
騰訊(0700)	317.05	–2.63%	京東(9618)	227.04	–4.12%

港鐵小蠔灣項目今招標 2030年入伙

◆港鐵鄧智輝表示，項目標誌圖案以藍色及綠色為主，意味坐落海岸線擁開揚海景，背後倚靠延綿山脈，將來是低碳環保的新社區。 記者曾業俊 攝

香港文匯報訊（記者 曾業俊）港鐵（0066）項目是近年主要的住宅供應來源之一，該公司物業及國際業務總監鄧智輝昨日表示，大嶼山小蠔灣車廠項目正式命名為「小蠔灣OYSTERBAY」，估計可提供約2萬伙住宅單位，第一期於今日（12日）開始招標，料可建1,200至1,600伙，最快2030年入伙，並指將來中標的發展商「不是開荒牛，而是飲頭啖湯」。他透露，項目涉及數百億元龐大工程，補地價已計算車廠搬遷及興建新車站等前期費用。

首期中標者「飲頭啖湯」

小蠔灣項目現已展開前期工程，包括車廠搬遷、興建鐵路設施、基建及設計等。鄧智輝表示，公司對項目寄予厚望，車廠未來會完全被「收藏」在項目下方，環境背山面海。而首期可建伙數預測範圍「拉得闊」是為發展商提供彈性，方便選擇興建較大型單位或者上車盤。

他形容項目首期發展將是「飲頭啖湯」，因位置最接近新車站，料可在2027至28年間推售樓花，2030年可以入伙，並同步開通車站及商場。雖然香港樓市最近亦受影響而交投緩慢，但他認為項目幾年後才推出市場，加上優質環境、鐵路效應及豐富交通配套，相信會有發展商認為項目是「筍盤」，希望可順利截標，得到市場認同。

他指，無人可以準確預測本港數年後的經濟和地產市況，但發展商都熟悉市況，並且會自己「計數」。而個人不會揣測發展商投地意欲及最終收到的標書數量，但強調項目罕有，對項目相當有信心。

大量前期工程已經落實

小蠔灣項目是次罕有地一筆過補地價，與以往做法不同。鄧智輝解釋，今次項目與傳統「鐵路+物業」項目不同，是利用現有鐵路土地改變用途，需要用市價補地價。由於規模龐大，估計耗時十年發展，因此現已落實大量前期工程，包括搬遷整個車廠、興建平台、建設新車站、鋪路軌及其他新設施，強調牽涉「好幾百億元」龐大費用，因此一次過補地價是考慮到將來工程需要。據港鐵與政府簽訂的換地文件顯示，項目補地價超過86億元，連同港鐵之前預計公司需承擔約360億元前期費用，合共最少446億元，以整個項目可建的私宅及商業總樓面逾926萬方呎計，每方呎樓面地價約4,800元。

整體項目提供逾2萬住宅

小蠔灣項目佔地約30公頃，將供應逾1萬伙私宅，另逾1萬伙為資助公營房屋，未來將設有30多萬呎商場、幼稚園、小學、中學及社福設施，並設大型公共交通交匯處及海濱長廊，社區人口料達6萬至7萬人，規模媲美將軍澳日出康城。首期住宅將坐落小蠔灣車站門口，下方直接駁入小蠔灣商場。

鄧智輝透露，小蠔灣商場的定位將是「中型商場」，以居民日常生活為依歸招租及設計規劃，暫未考慮引入高端零售租戶，會以「盡快服務居民」為目標，將分階段啟用商場。另外，鄧智輝指，大圍柏傲莊III已完成拆卸工程，開始重新興建，已有新關鍵日期，以及更換承建商，相信今次重建質量會符合標準。

叫價拉鋸 周末二手悶局

香港文匯報訊（記者 殷考玲）美國聯儲局加息陰霾持續，加上買賣雙方在叫價上爭持不下，剛過去周末（12月10至11日）二手交投成悶局。兩大行美聯物業成交與上周持平，中原則增加一宗。分析預期年底前交投難現突破，估計維持窄幅上落，樓價則預期繼續整固。

「中美」十大屋苑10成交

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，年結將至，發展商放緩推盤速度，加上樓價跌勢持續，吸引一批用家出動尋寶，期望以低價覓得心水筍盤，但由於買賣雙方在叫價上有落差，導致成交暫呈拉鋸，估計年底前交投難現突破，維持窄幅上落，樓價則預期繼續整固。美聯物業於周末錄得10宗二手成交，按周持平。

至於中原地產周末則錄得10宗成交，按周升11.1%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，內地放寬防疫措施，刺激市場憧憬內地和香港明年可以恢復正常通關，買家出動尋找筍盤，把握聖誕長假期前偷步入市。

另一方面，利嘉閣周末二手成交錄得11宗，按周跌8%，惟連續5周守住雙位數水平。利嘉閣地產總裁廖偉強稱，近期二手樓市仍然平穩，市場缺乏具體而明確的利好消息帶動，反而疫情上升及加息等不利因素仍存在，交投雖已逐漸回穩，但仍未轉趨熾熱。他預期臨近聖誕及新年長假期，不少市民計劃外遊，買賣雙方的積極性亦隨之下降，加上部分買家觀望本周美國及香港的加息情況，亦令買賣雙方拉鋸持續，拖慢成交步伐。

香港置業行政總裁馬泰陽稱，由於美國聯儲局加息陰霾持續，各區筍盤源亦開始短缺，加上買賣雙方在叫價上暫呈拉鋸，成交表現相對失色。該行周末錄7宗成交，按周跌逾46%。

凱滙逾2千萬沽3房單位

新盤方面，由於發展商放慢推盤，新盤市場以餘貨為主。信置牽頭發展的觀塘凱滙招標沽出2座55樓M室，面積880方呎，連724方呎天台，3房間隔，以約2,080萬元成交，呎價約23,636元。恒地旗下粉嶺北ONE INNOVALE-Cabanna昨沽3伙，套現約1,525萬元。

周末二手成交

代理	成交宗數	按周升跌
中原	10宗	+11.1%
美聯	10宗	持平
利嘉閣	11宗	–8%
香港置業	7宗	–46%

◆港鐵鄧智輝(左二)及港鐵總投資物業經理潘啟宗(右二)，與藝人馮允謙(左一)及姚焯菲(右一)出席活動。

願共渡時艱 商場出租率逾99%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）今年疫情反覆，零售市道一度在消費券支持下反彈，但最近又因大量港人外遊而受打擊。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝認為，經過3年疫情，現時零售市道與幾年前已有結構性轉變，以前以遊客主導，零售業及大部分商場都以高端產品為主，惟現時零售業主要視乎社區居民日常所需而經營。而疫情大幅改變市民消費習慣，不少人避免或者習慣減少聚會和減少外出，以致現時全港商場晚市幾近「消失」，不少店舖在晚上八九點已經關門，較以前10點後才關門早很多。

大圍站圍方已租出七成

對於今年港鐵商場表現，鄧智輝指出，港鐵14個商場整體出租率都逾99%，主要由於公司過去3年與商戶共渡時艱，大力減租達一半，疫情最嚴峻時刻甚至全部免租及全數退還租金。加上由高端至民生商場都有，多元組合的「抗逆能力」亦較好，不過整體而言，顧客消費及租金收入仍見輕微下滑，公司會繼續檢視商戶組合，以迎合社區居民所需。

港鐵旗下大圍站新商場「圍方」出租率已達七成，按現時工程進度，有信心明年夏季可以開幕，估計屆時出租率可達百分百。黃竹坑站商場「THE SOUTHSIDE」現時出租率達三分一，相信可如期於明年第四季開張。上述兩個商場均標榜服務區內居民為主，但基於功能不同，商戶組合和格調都有所差異。

鄧智輝續指，今年是杏花新城35周年，商場曾斥資好幾億元翻新，並引入新設施，亦因為物色到合適商戶現時出租率達百分百。港鐵其他商場，公司每年都會投放適當資源作更新。

今年聖誕新年零售難樂觀

年底向來是零售業界重要的「搶攻」時間，港鐵投資物業總經理龍子豪表示，去年底經濟及零售市道復甦良好，港鐵商場表現亦令人滿意；現時年底聖誕檔期人流不俗，但消費力則有待觀察，尤其入境檢疫措施「0+3」後大量港人外遊，難以估計尚有幾多市民願意留港消費，加上聖誕及農曆新年日子相距不遠，不排除今年有機會成為零售表現最差的聖誕節。

有關規劃許可申請的通知

現特通知元朗大棠第118約地段第1299、1301RP、1303S.A、1303RP、1304、1305S.A、1305S.B RP、1306S.A、1306S.B、1307、1308、1309RP、1310、1317RP、1318、1319RP、1360（部份）、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398S.A&B（部份）、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1433、1434、1435、1437、1441、1443S.A、1450RP、1536、1538、1539及1540號的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可在有關地段作臨時汽車修理工場及露天存放建築材料/預製組件、回收物料、建築機械及舊電器/電子產品連附屬工場及包裝工序用途（為期三年）。申請範圍地盤面積約3公頃。

成利工程有限公司
二零二二年十二月十二日