



請員工意大利旅遊十日

世紀21日昇地產黃文龍：穩軍心 迎樓市復甦

虎年遇苦，本港樓市受第五波疫情及加息影響，一、二手樓交投持續下挫，大中型地產代理行都面對蝕錢壓力，臨近年尾更要裁員及縮減分行。世紀21日昇地產執行董事黃文龍在接受香港文匯報訪問時表示，由於公司規模不算大，無需減分行裁員，慶幸仍有微利，趁低潮提升員工實力、穩住軍心，去年底更趁盈利達標及政府放寬入境檢疫限制，重新組團與15名員工去意大利旅遊十日以激勵士氣，迎接今年樓市復甦。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆黃文龍（後排左三）去年底與15名員工去意大利旅遊十日激勵員工士氣，為迎接今年樓市復甦做準備。

去年受到疫情反覆、本港與內地未正常通關、息口趨升等多項負面因素夾擊，據一手網資料，2022年首11個月整體新盤成交僅錄約8,955宗，按年下挫45%，為2008年金融海嘯後新低。而首11個月二手住宅註冊量則為34,412宗，按年亦下跌39%。持牌地產代理人數一度於2022年2月升至42,408名新高，其後逐步回落至11月的41,239名，以近月每月只有約3,000宗一、二手成交量計，依然要7人爭一單生意。

調整好心情應對困難

面對成交低迷，僧多粥少的困局，黃文龍坦言：「我1997年入行至今，其間已經歷過6次樓市跌市，早已學會在掌聲中跌到、噓聲中成長，調整好心情應對困難。2021年疫情下樓市仍好景，公司的盈利亦創新高，但2022年本港樓市受第五波疫情及加息影響，一、二手樓買賣於第一季及第四季相當淡靜，尤其是本港加息後，到11月、12月成交量更十分少，其中一手盤每月只有200多宗，同事入息當然會減少。猶幸第二及第三季逐步放寬防疫措施後交投見反彈，公司仍有

錢賺，彌補個別蝕錢月份，全年計公司佣金收入按年減少一半，但仍有微利。」

「遇上買賣成交淡靜的月份，會鼓勵同事多做租務、車位以至工商舖等交易，同時又會加強員工培訓，提升同事的銷售技巧、知識，及加強貼心服務等。」他舉例指，「會為放盤中業主提供細心服務，如一些交匙盤的交吉單位，由於在疫情時及加息後都會少人出來睇樓，每當打風落雨，便會叫代理同事上門看看有否關好門窗等，令業主更有信心將單位繼續交予公司放盤。同時亦會增加宣傳，吸納更多盤源，方便準買家有更多選擇。」

珍惜員工 培養歸屬感

近月中原、美聯等大行因月月蝕錢都大吐苦水要瘦身，黃文龍直言，「中原好比大笨象，成交持續低迷難免要瘦身！世紀21日昇規模不算大，共有3間分行及30名員工，現時未有減分行、裁員的打算。」不但不會瘦身，世紀21日昇更因能盈利達標，趁政府調整入境檢疫至「0+3」之際，重新恢復疫情前每年盈利達標便會由公司出錢組團出外旅遊的獎賞。

由於已有兩年未有外遊，去年加

碼由以往去東南亞，升級至去意大利旅遊十日，共有15名員工參與其中，去年12月10日出發，以每名團費2.6萬元計，涉及金額約39萬元。黃文龍認為，有九成同事已在公司工作逾十年，過去三年相關同事都好努力，應該要感謝他們，同時亦要激勵士氣，珍惜員工，令他

們有歸屬感。

樓市料第二季回穩向好

黃文龍又相信，本港樓市最差的時候已過去，隨着內地優化防疫措施，內地與香港免檢疫通關，美國息口料年中見頂，相信第二季本港樓市會回穩向好。

美聯黃瑞麟：勤力CALL客應對淡市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）去年樓市氣氛欠佳，一、二手樓成交俱跌，依靠佣金收入的地產代理苦不堪言。在屯門工作多年的美聯物業首席高級營業經理黃瑞麟向香港文匯報記者表示，的確去年是十分難捱，過去是在網上落廣告、拍攝視頻放在網上平台，然後「等客自己上門」，而去年就要多做些基本功，例如主動COLD CALL溫客，雖然上頭沒有硬性規定要打多少次，但最好CALL到有客可以跟進為止，笑言「不斷有嘢做」才不會「亂諗嘢」。

黃瑞麟指，1997年至2018年所發生的事（金融風暴、美國加息、沙士疫情），去年一次過發生。他透露，自己同時也是「供樓一族」，幸好之前的市況好賺取較多收入，所以能「好天斬埋落雨柴」，今年能應付供樓之餘，也不用節衣縮食，但看到供款單上面的數字有很大差別，心理上也會不舒服。

樓價平了，放盤選擇增加，準買家在平均每間代理行都要睇2至3次樓，跨區睇樓次數也增加，做決定的時間相應延長，由以前十宗有五宗「即睇即簽」，變成現在十宗裏只有一宗「即睇即簽」，變相工作量大增。

有目的針對換樓需求

他又分享，自己並非漫無目的地CALL客，主要致電賣樓前或賣樓後的業主，也會打給一些準備換樓的客人，有針對性的尋找賓客。他也會集中在盤源供應較多的大型屋苑尋找放盤及客源，會較單幢樓及小型屋苑更容易配對客源。

被問及去年曾遇上難忘的事，黃瑞麟指最難忘的是，去年區內有一個放盤市價600萬元，業主叫價大約550萬元，但有準買家以屋苑成交最低價（530萬元）作為還價起步點，只肯開價500萬元左右，後來業主願意減下來，但該準買家得寸進尺，見「到價」卻縮沙不落訂，最後花費一大輪唇舌，該單位再減一口至485萬元，該準買家才願意落訂。

專業分析能促進成交

黃瑞麟指，由於樓價下跌，勢頭由賣方主導變成買家主導，「開天殺價」的準買家自然增加。他稱，無論面對什麼樣的客人，心得是「樂觀面對」，然後就是做足功課，把市況及分析詳盡地講解給客人聽，並針對該客人的要求多做嘗試，至少能爭取一個做生意的機會。他說，準買家反反覆覆，其實很多時候是他們因為缺乏方向感，透過專業的市況分析為客人提供方向感，往往能加快其決定。

業主方面，黃瑞麟也會多做功夫，例如多跟業主溝通，嘗試找出業主心目中的底價，之後才約準買家上門睇樓，準買家了解業主底價後，也減少其「開天殺價」的機會，交易也更容易促成。

投資理財

聯儲局幣策未改

基金投資



聯邦公開市場委員會，簡稱FOMC，隸屬於美國聯邦儲備系統，負責公開市場運作。聯邦公開市場委員會每年舉行八次定期會議。委員會於每次會議上審查經濟和金融狀況，確定適當的貨幣政策，並評估其價格穩定和可持續經濟增長的長期目標面臨的風險。最後，該年度擁有貨幣政策投票權的委員將對最終結果進行投票。

聯邦公開市場委員會總有12名成員具有投票權，而聯邦儲備系統理事會理事和紐約聯邦儲備銀行行長共7名委員具有永久投票權。其餘4個投票席位由11間儲備銀行行長，分為四組別輪流任職一年。由於具有投票權的聯邦公開市場委員會委員的貨幣政策取態將對下一年貨幣政策會議結果有決定性的作用，所以市場對何人輪席亦高度關注。

點陣圖顯示明年才可能減息

聯儲局於12月的議息會議更新反映利率走向的點陣圖，顯示委員認為聯邦利率峰值將會上調至5.1厘水平，高於9月時的4.6厘預測，主席鮑威爾表示緊縮性貨幣政策或將維持一段時間，而根據點陣圖所顯示，預計2024年才有減息的機會出現。雖然換屆後，投票權主要落入較為偏鴿的委員之上。但我們認為貨幣政策的走向應

首季宜控制風險

取決於宏觀經濟環境之上，換言之若通脹仍未出現回落的機會，聯儲局加息的壓力仍然存在，個別委員偏鴿的取態並不足以改變以收緊貨幣政策緩解通脹對經濟影響的大方向。

政策轉向還看經濟數據

自今年3月美國聯儲局開啟加息周期以來，被聯儲局用來衡量國內通脹的核心個人消費支出物價指數和核心消費者物價指數均於9月後見頂回落，但二者均高於聯儲局2%的通脹目標。而近期通脹回落，主要受惠於供應鏈得到舒緩，以及能源價格回落，但需要注意的是，現時美國勞動力市場仍然保持強勁，當中平均時薪增長曾在11月創下2022年初以來新高，工資增長速度持續，或會令到由工資帶動物價上升，通脹雖不可能再大幅上漲，但或會代替供應鏈及能源，成為支持通脹居高不下的重要因素，迫使聯儲局的加息周期時間較預期更長。我們預計聯儲局將於2023年

2月繼續加息0.5厘，3月再下調加息幅度至0.25厘。所以貨幣政策影響經濟的情況預期將至少維持至今年首季，同時亦意味着經濟下行壓力將持續，甚至有機會出現衰退。所以建議於2023年初期，應在資產組合中加入一定比例的投資級別債券，以分散經濟下行風險，同時獲得相對穩定的回報，為主要投資策略。

高評級債券回報穩定

當中可留意木星動力債券基金，主要投資於環球定息證券，截至去年11月尾，政府債券比例佔淨資產比率約34.5%，平均信貸質素為BBB的投資級別。基金於2020年衰退時期，全年總回報約為7.19%，表現較同類別內平均約5.6%更為優勝。基金10年年化波動率僅4.55%，達到回報與穩定性兼備。基金設有每月派息類別，當中美元類別11年年化息率約為8%，適合尋求投資於高信貸評級，同時需要一定利息回報的投資者。

歐元1.10關口遇阻回落

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

自本月上旬美元大幅下滑之後，自上周開始則開始呈現低位橫盤狀態，美元指數1月18日觸低至101.51的八個月低位，而本周一的再次下探亦僅觸低至101.57，其後已見稍告走穩，周三持於102水平附近。聯邦基金利率期貨市場預計，美聯儲只會再加息兩次，每次25個基點，到6月達到5%左右的峰值，然後從今年晚些時候開始降息。美聯儲自己堅稱還會再加息75個基點。

歐元區企業活動呈復甦

歐元兌美元周三則見顯著走低，縱然此前數據顯示，歐元區1月企業活動意外恢復溫和增長，調查顯示，歐元區企業活動1月出人意料

地恢復了溫和增長，德國的服務業活動自6月份以來首次出現增長，儘管價格壓力仍然很高。

歐元兌美元走勢，技術圖表見RSI及隨機指數剛自超買區域呈初步回落的跡象，加上本周匯價兩度上探1.10關口未果，短期料歐元兌美元即將面臨回調，較近支撐先回看延伸自去年11月的上升趨向線位於1.07水平。黃金比率計算，23.6%及38.2%的回調幅度在1.0550及1.0355，擴展至50%及61.8%的調整度則見至1.02及1.0040水平。至於向上阻力繼續矚目於1.10關口，下一級指向1.12水平。

金價處超買區間

倫敦黃金方面，技術圖表所見，RSI於本月在超買區間呈現着兩個小型頂部，此外，由去年11月低位1,615.50延伸至今的上升趨向線現

位於1,895美元，即是說若果金價後市跌破此區，則這兩個多月以來的上升趨勢亦會被扭轉。黃金比率計算，23.6%及38.2%的回吐幅度為1,864及1,818美元，若進一步擴展至50%及61.8%的幅度則為1,782及1,745美元。至於向上阻力料為1,940美元，下一級見於1,950以至1,980美元。

倫敦白銀方面，技術圖表見10天平均線正向下跌破25天平均線，而近日價格的盤整底部位於23美元關口，故後市一旦跌破此區，料銀價將會迎來一波調整走勢，延伸較大支撐看至22.50以至250天平均線21.76美元。至於上方阻力則留意延伸自去年2月1日高位下降趨向線，在本月的兩趟高位亦剛好受制於此指標，至今則形成重要阻力在24.40，另一關鍵參考25關口以自去年4月18日高位26.21美元。

玄學股市



岑智勇
百惠證券策略師

送虎迎兔 淺談雙春兼閏月

文章刊出之日，應為農曆年大年初五，先在此祝讀者們新年進步，財運亨通。不少人都提到兔年是一個「雙春兼閏月」的婚嫁好時年。出現雙立春的原因，是因為今年的大年初一在立春之前，而龍年的大年初一（2024年2月10日）則在立春之後，故使兔年的一頭一尾各有一個立春，加上是年閏二月，才組成一個「雙春兼閏月」的組合。不過，若從廿四節氣的角度去看，立春（2月4日）後才真正進入癸卯（兔）年，故現時仍在經歷壬寅（虎）年最後一個節氣 - 大寒。

參考香港天文台資料，大寒的時間為2023年1月20日 16:30，其八字為 壬寅年癸丑月 戊寅日 庚申時。戊土日元，自坐寅木為七殺，月柱癸水為正財，丑土為劫財，年柱壬水為偏財，寅木為七殺；時柱庚金為食神，申金為食神。戊土生於丑月，本應偏向身強。不過，月支丑土被七殺及財星包圍，而且未有印（火）生，故應以身弱論命，要以火及土為用神。

此造正財及偏財透干，但沒有根，意味縱有財運，也可能是短暫出現，未必穩固。由於財星出現在年干及月干，反映大型公司的財運，又或者長輩們的財運會較佳。然而，天干戊癸未能合火（印），也反映財運較為反覆。另一方面，地支1申沖2寅，也得擔心市況波動。

後市還看公司盈利表現

恒指自10月31日低位 14,597.31點升至1月16日高位 21,947.55點，在約2.5個月升近7,350.24點或50%，升勢和升幅都甚為可觀。參考恒指公司的資料，恒指市盈率由2022年10月的8.26倍，升至11月的10.46倍及12月的11.26倍，累計升幅為36.32%。換言之，恒指價格（點數）的增長，高於盈利增長，也反映投資情緒的改善。現時恒指市盈率仍較1973年5月至今的平均數14.15倍為低，然而問題是恒指成份股的盈利的反彈幅度能否追得上，使其市盈率變得合理。短線而言，在壬寅年最後一個節氣，指數可能仍會受制於22,300點水平。

（筆者為證監會持牌人士，無持有上述股份。）

申請酒牌續期公告 CAFE A

現特通告：梁國威其地址為香港城市花園道32號歷山酒店，現向酒牌局申請位於香港城市花園道32號歷山酒店地庫一層A部份CAFE A的酒牌續期，其附加批註為酒店。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CAFE A

Notice is hereby given that LEUNG, Kwok-wai Andy of Hotel Alexandra, 32 City Garden Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CAFE A situated at Portion A of B1/F, Hotel Alexandra, 32 City Garden Road, North Point, HK with endorsement of hotel. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th January 2023