

洗衣街地價年削八成 商業樓估值受壓

本港近月先後有多個大型土地發展項目流標，日前開標的旺角洗衣街商業地，雖避過流標的命運，但中標價比市場估價低逾16%，更較一年前地皮被納入賣地計劃時最高估值228億元、每呎樓面地價1.5萬元大幅下跌八成。商業市場近期持續受壓，租金屢次見新低，今次低價批地，估計政府已接受現實。

隨著香港與內地恢復全面通關，本港經濟有望走出低谷，然而，高息環境以及外圍經濟不明朗的情況，無可避免影響香港復甦力度。地產市好景時，發展商投地出價自然較為進取，但目前市場充滿不確定性，目前甲级商廈空置率高企，未來多個地區還有新供應。競投大型商業發展項目，回本期長，投資巨大，入標投地自然傾向較保守。

早前政府的赤柱豪宅地，以及市建局觀塘市中心商業重建項目相繼便流標收場，其中一大原因是政府與相關機構對地皮的估值與市場力量有所偏差。旺角洗衣街大型商業用地再度推出，最後可以避過流標，最大原因相信政府在價格上能作出讓步。

是次每呎樓地面價較去年1月由其士國際中標的粉嶺安居街工業地、每方呎樓地面價3,387元還要低。此外，長實2001年10月以6.55億元、每方呎樓面價510元投得紅磡灣填海區商業地，現發展為服務式住宅高層軒，是次新地中標的洗衣街商業地，相信為逾21年來市區商業地每呎樓地面價最低。

發展商競投趨審慎及保守

在這個市場環境下，發展商在競投商業更趨審慎及保守，市場並調低了金鐘廊重建項目的估值，由本來約154億元大減至約107億元，減幅超過三成。至於曾經流標和遭撻釘的九龍東啟德第4C區4號地皮，在現時的市況下推出，或有再流標的可能。

除了商業地價，商業樓宇估值同時面對壓力，在銅鑼灣區內擁有多個商業項目，包括利舞臺廣場、利園一至六期及希慎廣場的銅鑼灣「大地主」希慎興業發盈警，料去年虧損11.6億元，主要因集團年約32.5億元的投資物業公平值虧損，而2021年同期錄得7.2億元的虧損。

九倉置業亦因年度投資物業的重估虧損總額可能是首六個月所錄得虧損的兩倍以上而發出盈警。

加息周期未完 衰退風險增

基金投資

美國聯儲局用作衡量通脹指標的1月份核心個人消費支出物價指數按年增長4.7%，不但高於市場



光大證券 國際
EVERBRIGHT SECURITIES INTERNATIONAL

預期，更扭轉上月跌勢。上述數據正正反映筆者之前所憂慮，勞動市場突出的表現將帶領工資增

長加快而推動物價表現，令美國通脹下降速度較預期為慢，而且更蘊藏掉頭回升的風險，同時亦意味着將影響聯儲局加息周期完結時間。

個人消費支出物價指數公布後，市場對聯邦基金利率峰頂隨即上調至約5.5%，若以0.25厘的加幅度計算，聯儲局的加息周期將延至六月才會完結，若稍後通脹未見回落，甚至不排除更長或更激進的加息步伐。貨幣政策影響經濟增長不但未見減退，同時亦令衰退的機會增加。國際清算銀行首席經濟師及摩根大通首席經濟師等多名知名經濟師更撰文指，聯儲局或會不惜令經濟陷入衰退，才可令通脹回落目標水平。

並創自去年5月以來新食品及能源的核心通脹5.6%，較前值高出0.3%，反映區內通脹仍熱過高行進一步加息應對。

筆者預期歐央行將於5月加息0.5厘，而5月加息幅度的走向，而維持加息信心已愈來愈大，利率峰頂3.75厘水平。激進的加壓通脹的上升，但同時長構成壓力，雖然歐元生產總值於第四季仍維

歐元區加息步伐更鷹派

除美國之外，歐元區加息步伐似乎將較聯儲局，甚至較其他主要國家更為鷹派，2月份歐元區調和消費者物價指數按年增長8.5%，雖較市場預期為高，但仍保持下降趨勢的收縮，同時德國2年國債孳息曲線倒掛幅度來最大，或預期區內最可能陷入經濟衰退，繼歐元區。

並創自去年5月以來新低。但撇除食品及能源的核心通脹則按年增長5.6%，較前值高出0.3個百分點，反映區內通脹仍然過高，或支持央行進一步加息應對。

筆者預期歐央行將於3月再次加息0.5厘，而5月加息幅度仍有待通脹走向，但維持加息0.5厘的幾率已愈來愈大，利率峰值料將升至3.75厘水平。激進的加息雖然可壓抑通脹的上升，但同時亦對經濟增長構成壓力，雖然歐元區整體國內生產總值於第四季仍維持正增長，

但亦只報0.1%，距離收縮只有一步之遙，而同期德國經濟則出現0.4%的收縮，同時德國2年期及10年期國債孳息曲線倒掛幅度創1992年以來最大，或預期區內最大經濟體將可能陷入經濟衰退，繼而拖累整個歐元區。

歐美國家經濟衰退一直為市場所關注，同時發生幾率正與日俱增，國際貨幣基金組織及世界銀行更警告，環球央行進取加息將抑制經濟增長，估計今年全球將有30%以上經濟體將面臨衰退。雖然面對高而不確定的環境，但投資者拋售固定資產並且選擇完全無風險似乎不太合適，因為現金的購買力一般會被通脹所蠶食，特別是現時通脹屢創近年新高的年代，購買力的損失更為重大，所以保持一定的投資比重更為重要。

高評級投資級別債受捧

而根據歷史數據回溯測試，高評級投資級別債於經濟衰退期間一般受到追捧，回顧1990年至今曾經經歷四次經濟衰退，期內投資級別債全都出現正回報，而平均回報更

超過4.5%，領先其他級別債券。預期2023年初期，投資市場仍處於動盪不安時期，若以分散風險為前提下，可考慮於投資組合內加入一定比例的投資級別債券，應能平衡組合的風險及回報。

當中可留意首源亞洲優質債券基金，基金主要投資於亞洲政府或半政府機構發行人以及在亞洲成立、在當地設立總部或經營主要業務的機構所發行的債務證券以達至長線回報，截至1月尾，高評級企業債券佔淨資產比例約50%，而政府及其相關債券則佔約37%，平均信貸質素為BBB的投資級別，有效存續期為5.34年。基金5年年化波動率僅5.74%，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1月年化息率約為4%，基金同時榮獲評級機構晨星的五星評級。



◆ 歐央行採取激進的加息雖然可壓抑通脹的上升，但同時亦對經濟增長構成壓力。
圖為比利時布魯塞爾的一條商業街。 資料圖片

[illegible]