港寫字樓租金冠全球

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）仲量聯行發佈最新全球優質寫字樓租金走勢報告，香港優質寫字樓租務開支繼續冠絕全球，倫敦和紐約分列第二和第三，中環配備一流設施的甲級寫字樓租賃成本較倫敦及紐約高逾50%。香港優質寫字樓每年每方呎租金達302美元(每月每方呎195港元)，相較之下，倫敦西區為197美元，紐約中城區為194美元。

值得留意的是，上述租金水平為香港有史以來新高，較一年前的262美元大幅增長。租金顯著上升主要由於內地企業進駐香港，導致需求暢旺而供應短缺。

中環格局料被重新塑造

仲量聯行亞太區研究部主管Megan Walters表示，鑑於經濟增張放緩及法律監管增多等全球挑戰，歐美銀行及金融機構紛紛縮減在中環的辦公室規模甚至遷離中環，導致中環格局重新被塑造。

反觀內地財富及資產公司為進一步提高市場地位而進駐香港，這種趨勢預計將隨着深港通開通持續下去。但由於上述企業尋覓的寫字樓面積一般不超過5,000方呎，預計市場將變得更加零散，長期而言將為租客及業主帶來挑戰。

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷亦指，空置率低企、缺乏寫字樓新供應及內地企業追捧頂級寫字樓物業，帶動2016年中環寫字樓租金增長強勁。但儘管該區租金高昂，區內租戶仍可選擇遷往鄰近商業區以節省開支，如黃竹坑、鰂魚涌及九龍東等交通便捷的鄰近商業區，以租金低60%至80%的水平租用寫字樓。最佳例子為兩家律師行於年內遷往鰂魚涌。

北京及上海租金排名分別跌至第四及第六位。東京超越上海位列第五，受惠於頻繁的租賃活動以及部分大樓面的預租個案。紐約優質寫字樓租金在2016年升逾10%。新加坡寫字樓供應增加導致租金下調，位列第18位。

十大寫字樓租金最昂貴城市或地區

1.	香港中環
2.	倫敦西區
3.	紐約中城區
4.	北京
5.	東京
6.	上海
7.	德里
8.	舊金山
9.	倫敦
10.	香港港島東

資料來源：仲量聯行
製表：記者 顏倫樂

■會德豐地產常務董事黃光耀(右四)昨出席中原銅鑼灣全新客戶服務體驗概念店開幕禮。旁為中原地產亞太區總裁黃偉雄(左三)。 梁悅琴 攝

中原稱明年會凍結人手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，一二手樓交投大減。中原地產亞太區總裁黃偉雄昨表示，明年未有裁員計劃，但也不會增加人手，分店數目會維持400間。現時集團擁有5,200名員工，其中4,800名為前線員工。

他續稱，集團投資了2,000萬元，租用銅鑼灣Tower 535及尖沙咀太子集團中心開設中原薈會所來款待客人。他稱，目前代理服務形式有所轉變，中原於加辣前租用銅鑼灣蘭芳道鳳鳴大廈地下1號舖作為全新客戶服務體驗概念店，於昨日開幕，面積約1,650方呎，共聘有約20人，設有互聯網新盤資訊等。同時，中原新增視頻睇樓服務，涉及6,900條樓盤影片，已上載至集團網站。

會德豐系今年賣樓套逾200億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年7月至10月一手盤銷情轉旺，發展商大豐收。會德豐地產常務董事黃光耀昨稱，今年會德豐地產及九龍倉集團主要銷售4個新盤，涉逾1,300伙，套現逾200億元，創集團歷史新高。

他預料，未來半年香港樓價平穩，成交放緩，料明年下半年市況明朗化後交投會轉旺，全年有溫和升幅。

他透露，明年推售4個住宅項目，其中會地包括將軍澳唐俊街項目、啟德沐寧街項目及日出康城第5期項目，九龍倉則推售山頂MountNicholson第3期。

他續稱，樓市推出辣招後，交投有所放緩，但依然有首置客上車，料辣招只影響投資者。料明年上半年港樓價平穩，成交放緩，下半年市況明朗化後交投會轉旺，全年有溫和升幅。

恒隆於大角咀浪澄新一批80伙昨日截票，四天累收3,817票，超額登記46倍。該批單位於今日抽籤安排揀樓次序，明日開售。

高爾夫·御苑往內地路演

正待批預售由恒基地產於粉嶺高爾夫·御苑計劃往內地路演。恒基地產營業(二部)總經理韓家輝表示，粗略統計內地查詢者約佔30%，計劃今年12月尾或明年初先到珠三角幾個主要城市推銷。

高爾夫·御苑提供分層及洋房，分層中佔19伙(7個頂層及12個地下)為特色戶，實用面積約900方呎至1,800多方呎，項目洋房及特色戶計劃以招標形式推售，預計不會一次全數推出，會分批招標。

娉廷3洋房加價3%

長實於元朗屏山娉廷決定採取惜售策略，將價單上的3幢「娉翠大屋」26、27及30號洋房全面加價3%，並將於本月28日起正式生效。

消息指，長實於紅磡維港·星岸昨售出第2座30樓B室，成交價4,941萬元，買家為內地客，扣除發展商代繳最多樓價10.875%印花稅，買家仍需自行繳付其餘945萬元印花稅。

元朗米埔村屋伊甸雅苑昨更新價單，將336號屋售價由2,043.1萬元上調至2,750萬元，加幅約35%；及320號屋售價由2,236.2萬元上調至2,880萬元，加幅約29%。

麥明詩：窮一生精力孭樓債好悲哀

特稿

港姐麥明詩及藝人黃翠如昨出席恒地於粉嶺高爾夫·御苑記招時，妙論樓市。

對於市場劏房頻現，越起越細，最新僅128方呎，2015年香港小姐冠軍麥明詩話：「呢個係供求關係，可能環境扭曲，唔係發展商或者買家任何一方嘅責任。」寄語年輕人「希望在明天」。

對於不少年輕人將買樓視爲人生目標，她突爆金句稱：「如果你一大學畢業，窮盡一生精力孭幾百萬（樓）債，其實係好悲哀！」

她又稱：「買樓目標是屋企（九龍站漾日居）附近，但較貴。不過，佐敦都有舊樓，不一定買新樓，反而舊樓可花多點心思，盡顯個性。有廳有房都ok啦！」

父親身家過百億元的黃翠如話自己是一個小市民，希望可以買到樓與家人同住。

■記者 梁悅琴

台晴空樹來港賣 入場1800萬元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，令不少代理轉攻海外盤。台灣遠雄房地產於台北內湖發展的台灣首幢綠色建築住宅晴空樹，於本周末透過中原獨家代理於本港推售首批9伙豪宅，包括3房及4房戶，面積分別為2,340及3,345方呎，入場費2,000萬港元。

發展商提供85折優惠及全屋裝修，首5名買家獲雙人星級尊貴來回台北之旅，單位折扣後售價約1,800餘萬港元起，包括2個車位，預計9伙可套現逾2億港元。

金匯動向 馮 強

通脹預期升溫 紐元升幅擴大

紐元本周初在70.70美仙附近獲得較大支持後迅速反彈，重上71美仙水平，周四往上衝破72.00美仙水平後升幅擴大，一度向上逼近72.25美仙附近約4周高位，延續上月下旬開始的反覆攀升走勢。新西蘭總理John Key本周初宣佈辭職，消息導致新西蘭匯價曾跌穿71美仙水平，不過新西蘭央行行長Graeme Wheeler本周四對新西蘭經濟發出樂觀言論，表示若果沒有重大意外影響，經濟在未來18個月將會表現偏強，並重申央行11月10日公佈的貨幣政策聲明，預期未來1年半的經濟增長年率將處於3.75%水平，顯著高於新西蘭今年第3季的2.8%增長年率。

另一方面，Graeme Wheeler對新西蘭經濟前景較為樂觀之外，同時預期今年第4季的通脹數據將顯示通脹年率正在邁向央行的1%至3%之間的目標範圍，預示通脹將逐漸上行。隨着經濟趨於好轉，不排除新西蘭通脹年率最快在明年重上2%水平，有機會導致央行的貨幣政策在明年逐漸偏向強硬，將有助紐元匯價表現，市場將關注新西蘭央行明年2月9日舉行的政策會議結果。受到美元指數本周四失守100水平影響，預料紐元將反覆向上衝破73.00美仙關位。

空倉回補 金價區間上落

周三紐約2月期金收報1,177.50美元，較上日升7.40美元。現貨金價本周初在1,157美元獲得較大支持後迅速反彈，並連日企穩1,165美元水平之上，本周四更大部分時間活動於1,173至1,178美元之間。美國10年期長債息率近日升幅放緩，未能重上2.4%水平，再加上美元指數本周四失守100水平，部分投資者傾向先行回補黃金空倉，有助限制金價跌幅。預料現貨金價料於1,160至1,190美元區間上落。

紐元兌美元

金匯錦囊

紐元：紐元將反覆向上衝破73.00美仙關位。
金價：現貨金價續於1,160至1,190美元上落。

美議息四劇本 宜跨資產配置

美國聯儲局下周四(15日凌晨)即將宣佈最新利率動向，加息態勢濃厚，在全球利率決策不一致情況之下，利用各資產不同的攻守特性，正是跨資產買進的最好時機。分析師指出，聯儲局利率決策前後，不宜只是重押股票、債券、商品單一資產，應該佈局靈活跨資產配置的基金，才能提升投資勝率。

■保德信投信

美聯儲局將於12月13至14日(周二、周三)議息，亞洲時段15日(周四)凌晨將公佈利率決策。保德信投信研究指出，可能出現四種極端情境的投資劇本：如果聯儲局如目前市場所預期的加息，會後聲明又偏鷹派，投資人若正面解讀是全球經濟回暖，可能出現第一種情境「股漲債跌」；反之，若加息速度加快，不利金融市場，則可能呈第二種情境「股跌債漲」。

加息後鷹或鴿 股債料分歧

倘若聯儲局出乎目前市場預料，採取按兵不動，會後聲明又偏鴿派，投資人若正面看待，解讀聯儲局正刺激景氣加速回暖，將出現第三種情境「股債雙漲」；而若聯儲局不加息，會後聲明又透露「全球景氣仍低迷」，則會是第四種情境「股跌債穩」。

保德信策略回報ETF組合基金經理人歐陽渭棠指出，2017年持續擴張的經濟環境，有利股市好倉延續，然而美國貨幣政策將收緊，在波動的股市中，仍需債券扮演穩定投資組合的角色，股票、債券、商品都不能偏廢，且需要有短、中、長期策略，才能達至「全球股市長期平均年化回報7%至10%」的目標。

歐陽渭棠認為，投資人不妨透過ETF組合型基金做好資產配置，在操作上，長期策略着眼5到10年，先回溯全球金融資產的歷史表現，找出符合投資目標且具投資效率（風險調整後回報佳）的核心配置，初步規劃為股票型ETF佔四成、債券型ETF佔四成半、其他類型ETF則佔一成半。以上投資比例將根據市場情況而隨時更改。

至於着眼3到12個月的中期策略，歐陽渭棠則會觀察總體經濟情勢，對核心配置靈活加減20%；短期策略（1到3個月）預計以好淡操作，增加投資彈性，當資產價值評估偏貴時，增持反向型ETF，超跌時則會增持槓桿型ETF。

美聯儲局利率動向四個情境分析

12月議息	會後聲明態度	投資人解讀	市場反應
加息	偏鷹派	**正面**：經濟增長穩固，全球需求回暖，加息速度加快是經濟好轉的印證。	股漲債跌
		負面：經濟增長尚未穩固，全球需求仍疲軟，加息速度過快將不利金融市場。	股跌債漲
不變	偏鴿派	**正面**：經濟增長雖逐漸復甦，聯儲局放緩加息步調，將有望加速景氣回暖。	股債雙漲
		負面：經濟增長疲弱，全球需求不振，加息暫緩是景氣低迷的證明。	股跌債穩

資料來源：彭博，保德信投信，2016年12月。

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美元回軟 日圓弱勢稍緩

日本政府周四公佈的調整數據顯示，第三季經濟增長速度遠低於最初估計，因資本支出枯竭，而且企業減少庫存；這再次引發外界對日本增長前景的憂心。

第三季GDP增長遜預期

內閣府稱，第三季國內生產總值(GDP)環比年率從初值的增長2.2%，大幅下調為增長1.3%。增幅僅略高過分析師預估中值2.4%的一半。當季資本支出從持平調整為減少0.4%，因鋼鐵與房地產企業減少投資。正面消息是，政府上調了消費支出數據。第三季民間消費上調為較前季增長0.3%，初值為增長0.1%，因日本家庭在食品飲料、電視和國內旅遊的支出增加。庫存調整後導致GDP增幅減少0.3個百分點，初值為減少0.1個百分點。

美元兌日圓走勢，上周四已見匯價高見至114.82，至本周一，再度嘗試衝擊115關口，但僅止步於114.77，隨後這幾日則呈緩步回吐，顯然在115這個心理關口仍未有足夠動力突破。同時，相對強弱指標及隨機指數均已自超買區域回落，故若短期匯價若115仍未可突破，預料將出現較大的調整幅度。較近支撐先看112及110關口。倘若以11月9日低位101.15至上周高位114.82的累積漲幅計算，38.2%及50%的回吐水平為109.60及108水平。至於向上的115水平，亦是25個月平均線位置，若後市終可跨過，預計延伸阻力將指向116及118水準。

歐元和美元周四持穩，貼近1.08水準，市場人士在周四歐洲央行政策會議之前保持觀望。歐元周一重挫至1.0505美元，為2015年3月來最低水平，受意大利總理倫齊憲改公投失利影響；但當日歐元兌美元又迅速回升。

技術圖表分析，相對強弱指標及隨機指數已闖進了超過80水準的嚴重超買區域，有機會經過近日的整理走勢後，或許於本周又重啟跌勢。1.05關口在周一勉力守穩，但若失守將會加劇歐元弱勢發展。

今日重要經濟數據公佈

05:45	新西蘭	11月電子卡零售銷售月率。前值+0.6%；年率。前值+4.2%
07:50	日本	第四季大型製造業景氣判斷指數。前值正2.9
08:30	澳洲	10月房屋融資。前值+1.6%
		10月投資性房屋融資。前值+4.6%
09:30	中國	11月居民消費者物價指數(CPI)
		11月工業生產者價格指數(PPI)
14:45	瑞士	11月未經季節調整失業率。前值3.2%
		11月經季節調整失業率。前值3.3%
15:00	德國	10月經季節調整出口月率。前值0.7%；進口月率。前值–0.5%
		10月經季節調整貿易平衡。前值213億盈餘
17:30	英國	10月建築業產出月率。前值+0.3%；年率。前值+0.2%
		10月對非歐盟地區貿易平衡。前值39.69億赤字
		10月全球商品貿易平衡。前值126.9億赤字
23:00	美國	12月密西根大學消費者信心指數初值。預測94.0。前值93.8；現況指數。前值107.3；預期指數。前值85.2
		10月批發庫存月率訂。預測+0.2%。前值–0.4%
		10月零售銷售月率。前值+0.2%