

投資者追入細價工廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港物業市場投資氣氛旺，造價持續高企，非人人也能應付高位入市。部分投資者轉投銀碼較細的工廈，當中500萬元以下的細價工廈受到追捧。據資料顯示，今年細價工廈（成交價低於500萬元）成交量已佔整體工廈買賣近七成，為工廈交投支柱。

受惠多個工廈項目拆售，今年全年工廈買賣註冊宗數有望挑戰近5年來的新高。據美聯工商資料顯示，今年首11個月，市場共錄得4,593宗工廈買賣註冊，涉及總值約337.4億元。至於成交金額500萬元以下的工廈買賣暫有3,155宗，佔整體工廈買賣近七成，當中更有2,041宗買賣屬300萬元以下。

無辣稅 工廈拆售火中澆油

由於不受買家印花稅BSD及額外印花稅SSD約束，令工廈物業成交量明顯上升，並刺激發展商及財團推出多個工廈項目，如宏基資本推出的大角咀宏創方，項目提供242伙單位，入場費介乎250萬至300萬元，年中拆售即已沽出近八成，現時甚至已有個別單位呎價突破1萬元。至於星星地產旗下葵涌星星中心亦於上半年陸續入伙，入場費約250萬元，平均呎價介乎6,500元至7,000元。

提供智能化設備等招徠

隨著部分工廈拆售項目銷情理想，令工廈拆售熱潮持續，不同類型的拆售項目亦接連登場，例如以設有獨立洗手間、智能化設備等作賣點。樂風集團今年先後於觀塘推出多個拆售項目，日前剛首推50個工作室的Lofter Grand，更於推售首日即沽出約20伙，售價由90萬至近300萬元不等。

葵涌細碼工廈入門門檻低

另外，有部分原用作出租的工廈，業主將單位改裝再分拆出售，葵涌維京科技商業中心A座拆售項目Young Pro，早前共推出18個單位，加上全新裝修，目前有9個單位獲承接，最高成交價為187.8萬元，可見細碼工廈因入門門檻低，近年深受不少用家及投資者追捧。

對於細價工廈成為主流，美聯工商助理營業董事陳樂民表示，除受投資氣氛帶動外，網絡及科技等發展迅速，令香港創業氣氛升溫，不少小型公司隨之冒起，加上轉投自由職業（Freelance）市場的人數上升，導致工作室、展覽室等空間的需求日漸增加，迷你工廈單位隨即應運而生，當中更有不少拆售項目是主打年輕人市場，以配合渴望自主的年輕用家。

投資回報理想吸引買家

此外，網購盛行，不少商家都需要使用儲存倉，而在比較租用迷你倉的成本和設備後，很多都會選擇購買細價工廈。這些經改裝的工廈單位，無論在價錢、大廈管理、消防系統等各方面，都非常切合這些用家的需求。而且，細價工廈上車門檻低，價格與車位差不多，長線投資回報理想，故吸引不少用家和新晉投資者爭相購入，令細價工廈成為工商舖中的「新興市場」。



圖為荃灣中染大廈。資料圖片

中染大廈設共用工作間

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港興業國際集團昨公佈，與香港數碼港管理公司簽訂租賃協議，以三分之一市值租金將荃灣中染大廈20,000平方呎的辦公室空間租賃予數碼港，設立首個園區外的共用工作間（Smart-Space）。

涉2萬平方呎 1/3市值租金

是次與數碼港的合作是支持香港特區政府推出的「青年共享空間計劃」，藉此推動科技發展及鼓勵青年創業。至今，集團是撥出最多樓面支持「青年共享空間計劃」的發展商。

數碼港是在香港引進共享空間的先導者，早於2009年便推出Smart-Space，為本地初創及海外公司提供靈活的辦公室選擇。一直以來，Smart-Space獲得多個優秀科技公司進駐，包括Dragon Law、Lat-tice、A Privacy及BULL.B。

集團副主席兼董事總經理查懋成表示，期望能與數碼港攜手支持香港創科的持續發展。數碼港主席林家禮表示，荃灣設立數碼港首個園區外共用工作間，服務對象為從事數碼科技的年輕創業家。此荃灣項目已經是數碼港設立之第八個共用工作間。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉國圖



H 按享雙重好處

受大型招股活動、年結資金緊張、美國加息等因素影響，導致近期一個月銀行同業拆息（Hibor）大幅抽升，已超過一厘水平，供樓人士都顯得憂心忡忡，擔心供樓負擔大增。另外，打算置業人士則有疑問，究竟現時應該選用H按、P按還是定息計劃比較划算？我們一起作以下分析。

要考慮選用哪種按揭計劃，首先要清楚它們的特性。坊間所說的「H按」，即以銀行同業拆息為基準的按揭計劃，一般會以一個月銀行同業拆息加某個百分比率作為按揭利率，如H+1.3%。而銀行通常會設有「鎖定按息上限」的機制，俗稱為「封頂位」，通常「封頂位」等同P按的息率，即2.15%。

另一種是以最優惠利率為基準的按揭計劃，亦即P按，現時市場上P按有兩種，有俗稱「細P」（5%）及「大P」（5.25%），分別由不同銀行採用。在P按計劃中，實際利率為最優惠利率減去某個百分比。例如按揭計劃之息率為P-3.1%，而當時銀行採用的最優惠利率為5.25%，實際按息則等如5.25%-3.1%，即2.15%。

除了以上兩種的浮息計劃外，市面上亦有首年定息的按揭計劃，即首年以固定利率計算供款，其後息口便會以合約內的指定息率，例如H加某個百分比計算。

現時市面上的定息計劃為首年1.7%，其後以H+1.3%繼續供款。如選用定息計劃，即使首年內香港加息，供款都不會受到影響。

設封頂位 供款增加有限

經絡預計，短期內拆息仍徘徊於1厘以上水平，很多人便問會否多了業主由H按回使P按？然而，因H按設有封頂位，供款增加有限，拆息一旦回落時，選用H按的人士始終能享有較低息及安全網的雙重好處，因此優勢始終較P按為多。加上筆者相信拆息上升是短期影響，往後以H按供款始終較P按着數。值得一提的是，現時市面上的定息計劃相當吸引，以現時的定息計劃首年1.7%來說，比H按封頂位或P按有0.45%的息差，而且可以穩定首年供款，無須擔心浮息和加息帶來的額外支出，對於一些認為來年會加息的業主來說是不錯的選擇。

根據經絡按揭轉介及金管局的數據顯示，10月份選用H按的買家比例由9月份的93.4%，按月微跌至93.1%，相反選用定息的買家比例再有上升的跡象，由9月份的1.8%，增加至10月份的2.3%。但由於坊間提供定息計劃的銀行不多，未來選用定息按揭計劃的上升空間很視乎計劃的普及程度，短期內相信H按仍然會是主流的按揭計劃。

黃大仙新光中心轉手賺逾8億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場錄得大額投資物業易手，消息指，老牌酒家新光酒樓新近售出黃大仙新光中心地下入口、1樓至4樓一籃子物業，涉及樓面達95,340方呎，成交價約8.8億元，折合呎價9,230元。

新光於1986年斥3,872萬元一手購入物業，持貨逾30年，迄今轉手賬面勁賺逾8億元，大幅升值近22倍。

據悉，物業目前收租約260萬元，料新買家可享3.5厘回報。翻查資料，物業早於2014年放售，當時新光叫價一度高達14億元。迄今轉手，市傳成交價較叫價累減37%。

商廈價格不斷攀升，近月整體商廈買賣持續暢旺，其中乙級商廈仍有不錯水位，成為一眾投資者的目標。

資深投資者許峻豪最近斥資約4,000萬元，買入銅鑼灣廣旅集團大廈中層全層，以每層建築面積3,230方呎計算，樓面呎價約12,384元。

銅鑼灣商廈全層4,000萬沽

物業現時分別由兩間美容公司租用，每月租金合共約87,800元，物業租金回報率約2.61厘，但據悉未來將作為許氏旗下「國森集團」的公司總部。

美落實加息 風險性資產仍吸引



一如市場預期，美國聯儲局昨晨宣佈加息1碼，聯邦基金利率區間從1-1.25%，上揚到1.25-1.5%，並且預期明年加息三次。由於市場已提前反映加息預期，消息宣佈後，無論長短期美國國債收益率都不升反降，美股道瓊工業指數與納斯達克指數同步收高，僅標普500指數小跌0.05%，影響有限。基於歐、日央行維持量寬，明年整體資金面維持供給，仍有利風險性資產表現。

■第一金投信

第一金全球大四喜收益組合基金經理人許靄勻表示，美國聯儲局11月未加息，但主席耶倫已提前暗示12月加息的必要性，投資人已做好準備，因此今次加息未對市場造成衝擊。

此外，根據聯邦基金利率點陣圖顯示，市場預期，明年利率水準中位數落在2.125%，2019年為2.688%，長期則落在2.75%。意味着，明年可能加息0.5厘至0.75厘，後年為0.5厘，加息步伐循序漸進，與聯儲局官員釋出的說法相符。

六大數據保持健康發展

許靄勻指出，市場擔心美國加息引發

短期利率上揚，造成長短期利率呈現倒鉤情形，按過去經驗，通常也伴隨着景氣衰退風險出現；然而，通脹、勞動市場、信貸、ISM製造指數、企業盈利和房市等六大項數據保持健康發展，即使收益率曲線處於10年新低，離利率倒鉤還有約60個基本點，短中期內發生的概率不高。

稅改料企業盈利增14%

他指出，從紐約聯邦儲備銀行的經濟模型預測顯示，未來一年，美國陷入衰退的概率只有8%。加上，美國推動減稅、鬆綁金融法規等多項政策，可望刺



美聯儲一如預期宣佈今年第三次加息0.25厘。資料圖片

FOMC利率意向預測

曲線	2017	2018	2019	2020	較長期
FOMC利率意向中位數	1.375%	2.125%	2.688%	3.062%	2.75%
聯邦基金期貨-最新值	1.405%	1.84%	1.99%	-	-
OIS-最新值	1.389%	1.814%	1.879%	1.876%	-

資料來源：彭博，FOMC，美聯儲聯邦公開市場委員會，2017年12月14日

激短期經濟表現。以減稅為例，標普500企業明年盈利增長率可達14.5%。

歐日新興市場偏向寬鬆

此外，許靄勻表示，美國採取利率正常化措施，歐元區和日本則明確表態維

持量寬寬鬆的方向，多數新興市場同樣偏向寬鬆措施，呈現冷熱不同調的情形，預計明年整體資金還是維持過度供給狀態，有利風險性資產表現，包括：新興市場股市、創新增長產業等，都會吸引資金流入。

有委員反對加息 美元短線回落

金匯出擊

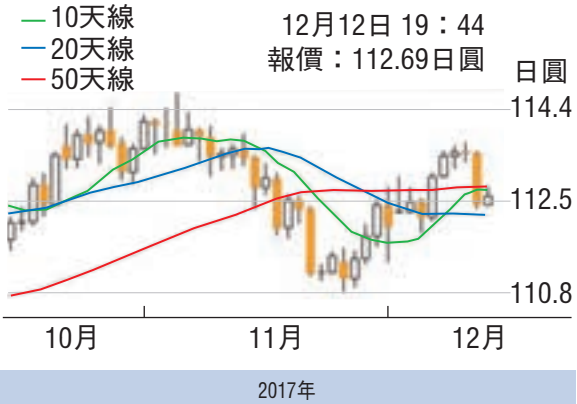
英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美聯儲於周三晚一如期加息，提高利率25個基點，美元之後一路下滑。美聯儲宣佈將基準利率區間從1.0%-1.25%上調至1.25%-1.5%，符合市場預期。這是美聯儲當前加息周期的第5次加息，也是今年內的第三次加息，上一次加息是在今年6月中旬。

議息聲明維持通脹預期不變

美聯儲此次貨幣政策決定的投票結果為7：2，兩名鴿派美聯儲高官，芝加哥聯儲主席埃文斯和明尼阿波利斯聯儲主席卡什卡利投了反對票。這是年內首度出現有兩位官員反對美聯儲的利率決定。美聯儲主席耶倫在任內最後一次新聞發佈會上肯定美國經濟增長勢頭，但強調了經濟預期的高度不確定性，強調可能隨時準備重啟寬鬆政策。由於美聯儲加息已經得到廣泛預期，而且市場充分消化的情況下，加息的利多出盡，使得美元在美聯儲加息之後不漲反跌。儘管美聯儲上調了GDP增速預期，但投票中兩名委員反對加息且聲明中維持通脹預期不變，這令部分預期更鷹派結果的投資者感到失望。美元指數滑落至93.40下方，脫離前市高位的94.22。

美元兌日圓



美聯儲的最新經濟及利率預期顯示，美聯儲預計2018年將加息三次，2019年加息二次。美聯儲最新中值預期顯示2020年底聯邦基金利率3.1%，而9月時的預期為2.9%。

美元兌日圓料下試111關

在肯定經濟增長、稅改等情況後，美聯儲主席耶倫在最後一次新聞發佈會上表達了對美國債務問題的擔憂，並強調了經濟預期的高度不確定性，強調可能隨時

今日重要經濟數據公佈

05:30	新西蘭	11月製造業採購經理人指數(PMI)。前值57.2
07:50	日本	第四季大型製造業景氣判斷指數*。預測正24。前值正22 第四季大型非製造業景氣判斷指數*。預測正23。前值正23 第四季小型製造業景氣判斷指數*。預測正11。前值正10 第四季小型非製造業景氣判斷指數*。預測正9。前值正8 第四季大型企業資本支出預估。預測7.50%。前值7.70% 第四季觀小型企業資本支出預估。預測-8.50%。前值-14.10%
18:00	歐元區	10月未經季節調整的貿易平衡。前值264億盈餘
21:30	美國	12月紐約聯邦儲備銀行製造業指數。預測正18.6。前值正19.4
22:15	加拿大	10月製造業銷售月率。預測0.80%。前值0.50%
	美國	11月工業生產月率。預測0.30%。前值0.90% 11月製造業產出月率。預測0.30%。前值1.30% 11月產能利用率。預測77.20%。前值77.00%
12月16日(星期六)		
04:00	美國	10月整體資本流動。前值流出513億 10月外資購買長期美國國債。前值淨買入127億

*央行短觀

準備重啟寬鬆政策。

美元兌日圓回跌至112.50水平附近，已經脫離剛於周二創下的四周高點113.75日圓。技術走勢而言，MACD與訊號線的相距縮窄，或見即將呈現利淡交叉，亦即匯價可能有進一步走低的傾向。預估目前較近支持會先參考111.40，若果以自九月低位至11月高位的累計漲幅計算，50%及61.8%的回吐幅度為111及110.15水平。至於上方阻力回看113.20及114.50水平，下一級料為115關口。

市場消化美聯儲加息 黃金不跌反漲



許國偉

12月14日凌晨3點，美聯儲公佈利率決議，宣佈將聯邦基金基準利率區間上調25個基點至1.25%-1.50%，並指出2017年美聯儲如期實現三次加息，並指出2018年仍將延續加息三次，但是也強調資產負債表不會加速縮減。耶倫在最後一次演講中提到對通脹和就業擔憂。金融市場走勢震盪，倫敦金上漲超10美元，一舉擊穿1250美元關口，最高觸及1258美元。儘管美聯儲如預期加息，但美元仍下挫，加息的行情市場已經消化，而投票中兩名委員反對加息且聲明中維持通脹預期不變，這些並沒有達到市場預期。美聯儲剔除了11月份聲明中關於核心通脹疲軟的措辭，整體聲明措辭偏中性。

最近的行情一方面是美聯儲加息的過度透支跟提前消化，另一方面是中東的地緣危機與朝鮮半島的局勢升級。上星期美韓聯合行動，以最大的戰鬥機群參與演習，本周又是連續兩天的海軍聯合軍演，欲在對抗朝鮮核威脅，而朝鮮最近研發的新型導彈也會在不久後試射。地緣政治此舉更會提升黃金的避險作用，刺激價格上漲。美聯儲的加息已在市場的超強預測之內，地緣政治危機處在預期，長期看，黃金大漲不符合整體基本面的支持，中期上漲後，依然看跌。

美元錄得下跌，跌幅0.69%，收報於93.42。昨日美國公佈的CPI月率錄得好於預期，但是核心CPI增速放緩加劇對通脹受抑制的情況或將持續更久的擔憂。金價觸低1240美元開始上漲，日線收實體大陽，價格有效站穩短期均線上方，短周期指標開始上探，日線整體維持上升趨勢。4小時上，價格反彈收大陽線，價格已到布林帶上軌上方，st指標金又向上在超買區，MACD能量柱不斷縮小，不過昨日強漲後不宜去看空，適合回調做多。

操作建議：
1250附近多單，止損3美金，目標1265

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)