

深大手物業成交急增77%破500億

由於看好深圳先行先試示範區帶來的美好前景，港資和外資2019年大舉投資和併購深圳大宗房產。戴德梁行華南區資本市場部主管陳俊儒透露，英國保誠近期斥資70億元(人民幣，下同)購買華潤置地前海中心大面積寫字樓，2019年全年深圳大宗房產交易金額突破500億元，同比大增77%，當中外資購買比例升至近兩成。他稱，2019年外資開始在大灣區發力，在收購成交量及來深圳考察的數量都創下紀錄。

■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

陳俊儒表示，受全國宏觀經濟下行以及中美情勢影響，深圳經濟2019年增速放緩，但下半年利好政策頻出，各領域發揮全國「先行示範」，大宗交易保持良好增長態勢。深圳已成為中國房地產大宗投資的重要目的地之一，佔全國總成交量近五分之一，累計成交31宗，成交額達507億元，同比增長77%，創下歷史新高。其中超過90%的成交金額發生在深圳核心區域，同時，超大型成交頻現，全市成交額20億元以上交易共8宗，佔成交總額超80%。

從成交物業類型來看，寫字樓最受投資者青睞；工業廠房，公寓類物業佔比受政策收緊影響下降幅度較大。他指，即便寫字樓租賃市場表現疲軟，依然有大批投資人看好深圳寫字樓資產，依然是投資人重倉的資產，

主要有列因素：優異的營商環境及政策利好，企業總部紛紛落戶深圳，總部物業購置需求強烈，可售優質物業供應激增，有利於大宗交易；價格相較往年有所回調，逐漸回歸理性，買入時機浮現，進一步刺激成交。

外資佔比大幅升至16%

深圳外資投資佔比從2018年的2%增至2019年的16%，成交主要來自多個香港買家，其中，香港展房託基金於第一季度收購新怡景中心城，成交額66億元，是深圳歷來最大宗外資基金收購案。值得注意的是，雖然未計入外資投資，於第四季度收購前海華潤中心T2棟的中信保誠人壽保險其中一個股東便是英國保誠人壽集團。

展望未來，陳俊儒稱，價格逐歸理



■陳俊儒表示，2019年深圳大手物業交易金額突破500億元人民幣，按年大增77%，規模創歷史上最大。
香港文匯報記者李昌鴻攝

性，意味大宗物業價格及回報逐漸合理，也是2019年深圳大宗交易市場能再破新高的原因，買賣雙方思維的調整意味着整體大宗交易市場發展更趨成熟。

樓市調控保持溫和寬鬆

至於深圳住宅市場，戴德梁行華南及華西區研究部高級董事張曉端表

示，2020年深圳總體調控基調將延續2019年末走勢，保持溫和寬鬆的同時強化對樓市反彈的監測，避免出現樓市反彈的預期。料2020年住房交易的活躍度將有所提升，成交量有望增長；新房價格將保持總體穩定並進一步制約二手市場的上探空間，在核心區域及規劃良好的新興板塊，優質物業價格的局部上升將是大概率事件。

海通擬購綠地外灘中心寫字樓

香港文匯報訊(記者章藺蘭上海報道)綠地集團與海通證券簽署協議，雙方將在金融合作等方面建立長期穩定的戰略合作關係。同時，海通證券將購買綠地外灘中心寫字樓物業。位於上海外灘金融集聚帶核心區域的綠地外灘中心，與陸家嘴金融城隔江呼應，項目總建築面積120萬平方米，是上海市中心濱江沿線最大的商務綜合體。目前7棟總部辦公已經基本落成，計劃2020年第一季度交付給首批入駐企業使用。綠地控股集團董事長、總裁張玉良指出，綠地集團與海通證券展開戰略合作，將發揮優勢疊加效應，對雙方企業做大做強，及提升上海金融集聚力、影響力將產生重要推動。

綠地參與濟南城建混改

另外，上周末綠地與濟南市簽訂《關於參與濟南市屬國有企業混合所有制改革戰略合作框架協議》、《濟南城建集團有限公司混合所有制改革項目戰略合作框架協議》，綠地擬作為意向戰略投資方，參與濟南城建混合所有制改革。這也是綠地2019年內繼控股河南公路工程局之後，大基建產業參與的第二起地方基建龍頭企業混改。

蕭山機場去年迎客逾四千萬

香港文匯報訊(記者茅建興杭州報道)12月30日9時30分，隨著乘坐長龍航空GJ8888航班到達杭州的連先生走出航班艙門，由香港機管局參股的杭州蕭山國際機場迎來本年度第4,000萬名旅客。據統計，浙江7個機場的旅客吞吐總量也在年內突破7,000萬人次。

蕭山國際機場是內地第十家年旅客吞吐量突破4,000萬的機場，根據民航業以機場年旅客吞吐量劃分繁忙程度的標準，杭州蕭山國際機場正式列入全球最繁忙機場。據預測，2019年，浙江全省機場的年旅客總量將突破7,000萬人次，位列內地第五。

2019年，蕭山機場新增至意大利羅馬、俄羅斯聖彼得堡、緬甸曼德勒、老撾萬象、埃及開羅、泰國清萊、日本名古屋的定期客運航班。以2022年亞運會為契機，蕭山機場將持續完善亞洲航線佈局，重點開發還未直航的亞洲國家首都航線，加密亞洲中轉機場如香港等航線。

馬士基泊位效率 青島港六連冠

香港文匯報訊(記者丁春麗濟南報道)12月30日，馬士基有限公司2019年在山東港口青島港操作箱量突破200萬標準箱。作為全球集裝箱運輸流領軍企業，馬士基與山東港口及青島港建立了長期合作，公司日前在青島港自有船直達航線達到17條，其中2M聯盟航線5條。在中轉方面，馬士基以青島港為支點，全面搭建面向日韓、對接東南亞、聯通歐美的中轉網絡。在操作績效方面，青島港連續六年馬士基泊位效率排名中位列全球第一，2019年在青島港平均泊位效率提高30%，平均每艘次等泊時間縮短3小時，同比下降40%。

易綱：能打赢防範化解風險攻堅戰



■易綱指出，人行將奮發有為地做好中央銀行各項工作，為全面建成小康社會貢獻力量。
資料圖片

香港文匯報訊 中國人民銀行行長易綱在新年致辭中指出，人民銀行堅決打好防範化解重大風險攻堅戰，面對金融市場可能出現的「黑天鵝」「灰犀牛」，有決心、有信心、有能力打贏防範化解重大風險攻堅戰。

央行官網刊登易綱的新年致辭稱，在過去的一年裡，部分重點領域和金融機構風險暴露。央行在國務院金融委直接領導下，認真履行金融委辦公

室職責，及時果斷行動，切實穩住宏觀槓桿率，平穩有序處置高風險機構，有效應對外部衝擊風險，大力整頓金融秩序，守住了不發生系統性金融風險的底線。

機遇大於挑戰

他表示，在過去的一年裡，央行加快深化金融供給側結構性改革，堅持穩中求進工作總基調，以服務實體經濟、服務人民生活為本，實施穩健的貨

幣政策，不斷改善金融管理和金融服務，發揮「幾家抬」合力來緩解小微營企業融資難融資貴，推動金融業在更大範圍、更寬領域、更深層次的開放。

「面對世界百年未有之大變局，挑戰與機遇並存，機遇大於挑戰。」易綱說，將認真細緻地研究謀劃2020年金融工作，奮發有為地做好中央銀行各項工作，為全面建成小康社會貢獻力量。

投資理財

責任編輯：黎永毅

市場情緒樂觀 風險債市表現佳



投資策略

貿易協議所帶來的樂觀情緒持續發酵，美股再創新高，市場風險信心增加。觀察過去一周債券市場資金流向，根據美銀美林引述EPFR的資料顯示，除高收益債市資金小幅淨流出外，投資級債及新興市場債皆呈淨流入狀態，其中投資級債淨流入資金更由上週的9.7億美元增加至48.1億美元，動能強勁。

■安聯投信

隨着歐美進入聖誕假期，市場交易相對清淡，但在近來無重大國際事件及關鍵經濟數據表現多為正面的狀況下，包括美國、歐洲等已開發國家的投資級債及高收益債

及高收益債等上週也多走揚，風險債市整體表現強勁。

2020年應暫無加息可能

安聯美國短期高收益債券基金經理人謝佳伶表示，在經過2019下半年的降息循環後，市場對於美國聯儲局(Fed)於2020年的動向預測多為持平或至多1至2次降息，應暫無加息可能，而全球央行也可能維持去年寬鬆貨幣政策，但對投資者來說，也意味着能從息收獲得收益的資產將日益難尋。

與公債相較，高收益債往往能提供較佳的息收，然而謝佳伶表示，

高收益債因與股市的連動程度較大，在市場出現重大消息時，波動程度往往也較大。對此，謝佳伶建議，投資者首先可以藉由選擇體質穩定、信用較佳(B-BB評級)的美國企業所發之高收益債，降低債券可能的違約風險；接着可控制存續期於較短的時間(約2年左右)，以減少受到降息衝擊的利率風險，並可受惠於債券屆到期時殖利率較高的優勢；最後則可聚焦於較不受國際貿易影響，有國內消費動能支撐的金融、消費、支援等內需產業，降低資產波動程度，在追尋息收報酬時增加穩定度。

貿易樂觀前景支撐澳元

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

白宮貿易顧問周一表示，美中第一階段貿易協議可能會在下周簽署，但表示將由特朗普總統或美國貿易代表予以確認。《南華早報》周一報道，中國國務院副總理劉鶴本周將訪問華盛頓，與美國簽署「第一階段」貿易協議。

圍繞中美貿易關係的樂觀情緒升溫，以及全球經濟增長前景改善，促使投資者追捧澳元，澳元兌美元升至五個月高位。

另外，利率期貨市場預期，澳洲央行在明年2月的下次政策會議中將隔夜拆款利率由0.75%調降25個基點的可能性約為32%，預期2020年全年降息21個基點。市場原本預期的降息率更高，不過在美中貿易爭端最終出現進展後，降息預期有所降溫。

近兩年弱勢可望出現扭轉

澳元在2019年的整個交投區間僅略高於0.06美元，為至少20年來最小。技術走勢而言，圖表見200天平均線目前處於0.6905，自去年3月跌破此指標之後，澳元

兌美元就一直未能再破此指標上方，故此，若匯價後市依然可持穩於此區之上，將可望接近近兩年的弱勢出現扭轉。黃金比率計算，50%及61.8%的反彈幅度會看至0.7035及0.7120水平。較大阻力料為0.72水平。下方較大支持預估在0.6840及0.6750水平。

英鎊兌美元處於嚴重超買

英鎊兌美元週初延續反彈，此前歐盟執委會主席馮德萊恩表示，歐盟可能需要延長與英國協商新貿易關係的談判截止日期。儘管最近的英國大選使英國退歐進程更加順利，但英國能否與歐盟在相對較短時間內達成新貿易協議仍然是一些投資者擔心的問題。

英鎊兌美元走勢，短期較近阻力可先留意1.3220及1.3340，下一級看至250周平均線1.3490。不過，由於相對強弱指標及隨機指數已處於嚴重超買區域，需慎防短線或見匯價有回調壓力。下方支持預料為1.3050及13,000關口。

美元指數跌勢轉急 日圓反覆上行

美元兌日圓



美元兌日圓去年大致上落於105至112水平之間，但去年最後一個交易日卻處於108水平，與去年1月初的水平頗為接近，日圓經歷過去1年的變動之後，匯價幾乎是原地踏步。

美國聯儲局2018年12月19日作出最後一次加息行動，美國10年期長債息率開始從2.8%水平逐漸回落，日圓連日急升，是導致美元兌日圓去年1月3日曾短暫失守105水平的原因之一。不過美國長債息率的跌幅在1月至4月之間呈現放緩，美元兌日圓反而連月反彈，更於4月下旬向上觸及112.40水平今年高點。

另一方面，美元兌日圓自去年第2季顯著受制112水平後走勢轉弱，加上美國聯儲局在7月份至10月份之間連續作出3次減息行動，美元兌日圓8月下旬再次短暫跌穿105水平，日本央行行長黑田東彥隨即在9月19日政策會議後作出口頭干預，表示有機會在10月份作出寬鬆行動。雖然日本央行其後在10月31日會議維持政策不變，不過央行的會後聲明卻有意把銀行業存放在央行賬戶內的負0.1%息率進一步下調，加上日本政府於10月1日開始調高消費稅至10%水平，不利內需表現，日圓匯價第4季大部分時間保持偏軟。隨着美元兌日圓連續7個月均未能重上110水平之際，美元指數過去1周呈現急跌，有助日圓擴大升幅，預料美元兌日圓將反覆下試107.00水平。

金價料有力重上1353美元

現貨金價最近7周在1,445至1,485美元之間作好整理，已於去年最後一個工作日觸及1,525美元水平3個月高位，金價全年有近19%升幅。美元指數周二擴大跌幅至96.56水平，有失守96的風險，預料現貨金價將反覆重上1,535美元水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆下試107.00水平。
金價：現貨金價將反覆重上1,535美元水平。



■圍繞中美貿易關係的樂觀情緒升溫，以及全球經濟增長前景改善，促使投資者追捧澳元，澳元兌美元升至五個月高位。圖為澳元鈔票。
資料圖片

澳元兌美元

