無懼疫襲

映築加推70伙 較首批貴4%

入場費637萬 周六首輪開賣136伙

牛年壓軸新盤的恒地(00012)長沙灣映築，連日收票反應理想，發展商信心爆棚，單日兩度加推共70伙，折實平均呎價最高逾2.2萬元，較首批賣貴4%。恒地同日公布銷售安排，首3張價單共136伙(扣除市建局持有2伙)鎖定周六首推售，折實平均呎價21696元。至此，本周六總計4個主要新盤及貨尾，共推277伙應市。

大公報記者 梁穎賢

映築連日收票，反應踴躍，恒地即日先後加推2號及3號價單。2號價單涉及35伙，全由恒地負責銷售，單位面積322至323方呎，折實636.69萬至757.62萬元，折實呎價19773至23456元，折實平均呎價21798元，較首批賣貴2%。

至於3號價單同涉35伙，實用322至323方呎，折實683餘萬至765餘萬元，折實呎價21156至23685元，折實平均呎價22216元，較首批賣貴4%。計及1號價單68伙，3張價單共推出138伙，而當中136伙由恒地銷售，即佔恒地持有318伙的43%。發展商昨日同步上載銷售安排，上述136伙鎖定周六首輪推售。當日揀樓為A、B組，A組為大手買家，最少買2伙，上限最多買16伙；B組則是散客，最少買1伙，最多買2伙。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，映築四天共錄得約1893票登記數字，超額認購逾12倍，反應踴躍。

西半山新盤20伙 同日搶客加推

此外，恒地旗下西半山CAINE HILL加推3號價單共20伙。恒基物業代理韓家輝表示，該批單位折實價577餘萬元至888.3萬元，折實呎價28284至31916元。即日上載銷售安排，本周六推售其中12伙。項目累售87伙，佔可售單位逾84%，套現逾6.5億元。

另新地（00016）旗下新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門御海灣Ⅱ上周銷情理想，即日公布全新銷售安排，於疫情下限量推出6伙於本周六，以先到先得形式發售。

揚海安排123伙參戰

嘉里（00683）夥信置（00083）的黃竹坑站頂揚海，不約而同上載銷售安排，涉及125伙，其中123伙於本周六進行全新一輪銷售，另2伙於下周一（24日）起招標。

超級豪宅再錄大額成交。嘉里發展的九龍龍駒道緹山，昨日錄得今年首宗洋房成交。據成交紀錄冊顯示，成交洋房為緹山16號屋，樓高2層，實用面積2846方呎，平台118方呎、花園1002方呎及天台941方呎，4房3套間隔，內置升降機，透過招標連兩個車位以1.7368億元售出，呎價61026元，買家採用180天成交期付款。

雖然Omicron會短暫影響住宅市場情緒，但高力國際預期，持續的剛需及低息環境會繼續利好樓價，預料一般住宅樓價今年輕微上調3%至5%；豪宅料有較好表現，全年料有約5%增長。

高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜指出，政府倡議的長遠方案如北部都會區發展策略，以及明日大嶼願景計劃，需要至少十年落成，短中期新房屋供應仍然短缺，私人市場在紓緩房屋問題上將扮演更加重要的角色。

映築3張價單比較

批次	伙數	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	折實平均呎價（元）
1	66（總數68，扣除市建持有2伙）	322–377	621.2–845.3	19292–22835	21379
2	35	322–323	636.69–757.62	19773–23456	21798
3	35	322–323	683.33–765.03	21156–23685	22216

大公報整理

▲疫情嚴重，映築展覽廳實施嚴格防疫措施，每組客需保持適當距離。

高力料一線街舖租本季升5%

【大公報訊】餐飲及零售業因疫情再受打擊。高力國際指，第五波疫情無疑拖慢零售復甦步伐，但相信市場已在2021年見底，若本季疫情受控令社交距離措施放寬，該行預計一線街舖租金或微升5%內。

高力商舖服務執行董事吳凱寧表示，本港1月初出現社區傳播後，社交距離措施再次收緊，限制餐飲業營運商的擴張速度並為生意造成打擊。

然而，該行相信零售市場已在2021年見底，市場情緒轉向樂觀，持續的購買力以及勞動市場進一步改善均為利好因素，帶動2021年首11個月的零售總額按年增長8.3%。

該行相信，外遊限制將於今年持續，本地消費仍會是2022年香港零售市場的主要推動力。

吳凱寧表示，視乎Omicron疫情能否於第一季受控，若社交距離措施放寬，預計商舖租金將由2021年的低位回升，一線街舖租金有機會輕微上升5%內。

她相信，越來越多消費者傾向在非傳統的零售地區消費和用餐，地區商場的租金升幅會較高。未來12個月，優質咖啡店、現代餐飲店、家品電器商店及生活百貨超市等表現會較理想，而奢侈品市場則需更長時間回復。

寫字樓市場方面，由於租賃氣氛有所改善，2021年寫字樓整體租金轉趨平穩，但鑒於新增租賃需求相對疲弱，高力預計2022年香港的甲級寫字樓市場淨租金將保持平穩，微升大約1%。高力香港商業物業服務主管顏慧萍預期，今年各區租金復甦步伐會有所不同，當中以中環／金鐘及尖沙咀表現較理想，預計租金分別按年上升4%及3%。至於港島東及九龍東，由於有較多新樓面落成，預測租金將分別調整3%及2.5%。

都會軒908萬沽 蝕逾20萬離場

【大公報訊】樓市充斥觀望氣氛，個別心急套現的業主不惜蝕使費賣樓，紅磡都會軒有1房單位剛以908萬易手，原業主3年額外印花稅（SSD）禁售期剛鬆綁，料蝕逾20萬離場。

市場消息指，都會軒1座高層2室，實用面積465方呎，原則1房間隔，新近以908萬元賣出，實用呎價19527元。據大型銀行網上估價系統顯示，上址估值達973萬元，成交價較估價低出65萬或6.7%，可見業主賣樓心切。

據資料顯示，原業主於2018年12月斥878萬購入上述單位，待3年額外印花稅鬆綁火速沽樓，賬面只賺30萬，物業升值僅3.4%，扣除釐印費等支出，料蝕使費逾20萬元。

牛池灣亦有業主蝕使費賣樓。富誠地產高級客戶主任林凱薇透露，牛池灣居屋新麗花園C座高層6室，實用面積386方呎，望市景，以566萬元連地價成交，實用呎價14663元。

據了解，原業主於2018年8月以545萬元連地價購入，持有單位3年多，賬面升21萬元，扣除雜費開支，料蝕逾6萬元。

將軍澳居屋再錄劈價，世紀21分行經理魏仕良表示，富寧花園成交3座中層H室3房戶，實用面積592方呎，去年10月以680萬元放售，最終累減85萬元，減幅達12%，以595萬元連地價沽出，實用呎價10051元，低於市價5%。

將軍澳私樓業主亦劈價出貨，消息指維景灣畔15座中層A室3房戶，實用面積603方呎，半個月內減價130萬，剛以1000萬獲承接，實呎16584元，比銀行估價低最少80萬元。

不過，優質豪宅仍獲高追。九龍塘The Primrose中層單位，實用1324方呎，傳以4800萬易手，實呎36254元，兩價均屬該廈新高。

其士2.97億奪粉嶺工地 低估值4%

【大公報訊】粉嶺工業地上周截標反應較預期差，政府昨日公布，該地由其士國際（00025）僅以2.97億、每呎樓面地價3387元投得，總價較市場的下限估值還略低約4%。

該幅位於粉嶺安樂門村工業區安居街的工業地皮，因為發展規模較小，又容許作多種新興工業用途，如數據中心、物流中心、資訊及科技中心、媒體及影音製作、設計及研發中心等，市場曾相信中小型發展商也有興趣及能力競爭，該地的估值約3.1億至4億元，標書數目可達8至10份。

不過，上周五截標時，政府只收到來自信置（00083）、嘉華國際（00173）及其士共3份標書。地政總署昨日公布，其士旗下的峯瑋有限公司是出價最高的投標者，遂以2.974億元批予峯瑋。

該地可建樓面約8.78萬方呎，即每呎樓面地價只約3387元。億京於2018年7月以每呎樓面地價3617元奪同區安全街工業地；豐樹產業於去年1月以每呎樓面地價3750元奪同區安樂門街工業地。換言之，今次成交地皮，成交價相隔一年竟跌價近10%。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓估計，該地標書數目及標價未如所想，除發展商要興建一個最少50個私家車、輕型及中至重型車輛的公眾停車場外，另物業所屬的非公共停車位，又要提供最少一半予公眾商用車輛作夜間停泊，令項目缺乏獨立的停車位，有礙將來拆售物業時的價值及靈活性，因而削弱發展商的入標意欲，及出價轉較保守。

人幣見3年半高後急回 人行：雙向波動是常態

【大公報訊】今年以來人民幣升值加快，昨日在岸人民幣一度升至6.3368水平的近4年新高，但人行副行長劉國強明確，中國不可能出現人民幣持續單邊升值或持續單邊貶值，會繼續保持人民幣匯率在合理均衡水平上基本穩定。最後人民幣日盤收跌47個點子，報6.3515元的近一周低位。

在岸人民幣上周曾升至6.3435的3年半新高，較去年末升近300個點子。昨日人民幣兌美元中間價仍維持升勢，較上日升78個點子報6.3521。雖然劉國強言論令當日匯價有所回落，低見6.3539水平，但交易員相信，春節前境內市場結匯料仍偏多，監管若不出手將很難逆轉人民幣升勢。

劉國強在國新辦記者會上指，不會允許匯率出現單邊升值，單邊匯率意味市場已經失靈了，匯率雙向波動是常態，匯率可能會在短期內偏離均衡水平，但從中長期看，市場因素和政策因素會對匯率的偏離進行糾偏。企業和金融機構要樹立風險中性理念，金融機構要積極為中小企業提供匯率風險管理服務，降低中小微企業匯率避險成本。

人行發布會摘要

中國經濟	當前經濟面臨三重壓力，當前重點的目標是穩，政策的要求要發力。不利於穩的政策不出台，有利於穩的政策多出台，做到以進促穩；從充足發力、精準發力、靠前發力三方面發力
	中國已連續5個季度宏觀槓桿率下降，為未來貨幣政策創造了空間。預計今年中國經濟增速仍會快於主要的發達經濟體，今年宏觀槓桿率仍會保持基本穩定
調降公開市場利率	此次中期借貸便利和公開市場操作中標利率下降，體現了貨幣政策主動作為、靠前發力，有利於提振市場信心
人民幣匯率	中國不可能出現持續的單邊升值或貶值。匯率可能在短期偏離均衡水平，但從中長期看，市場因素和政治因素會對匯率偏離進行糾正

大公報整理

對於當前的經濟情況，劉國強表示，重點的目標是穩，政策要充足發力、精準發力和靠前發力。充足發力是把貨幣政策工具開得大一些，保持總量穩定，避免信貸塌方；精準發力是主動出擊，找好項目，做有效的加法優化結構；靠前發力是前瞻操作，及時回應市場的普遍關切。

被問及本月是否具備降準空間時，劉國強回應，去年降準之後，當前金融機構平均存款準備金率是8.4%，這個水平已經不高了，下一步調整的空間變小了，但從另一角度看，空間變小了但仍然還有一定空間，會根據經濟金融運行情況以及宏觀調控的需要使用。

人行貨幣政策司司長孫國峰表示，隨着出台各項政策效果的顯現和積累，金融機構將增加對實體經濟貸款投放；信貸資源將更多流向小微企業、科技創新、綠色發展等重點領域和薄弱環節，保持貨幣供應和社會融資規模同名義經濟增速基本匹配。

推動企業融資成本穩中有降

【大公報訊】記者倪巍晨報道：人行日前將1年期中期借貸便利（MLF）和7天期逆回購利率下降10個基點。人行貨幣政策司司長孫國峰表示，此次調整體現了貨幣政策主動作為、靠前發力，有利於提振市場信心，通過貸款市場報價利率（LPR）傳導降低企業貸款利率，促進債券利率下行，推動企業融資成本穩中有降，有助激發市場主體融資需求，增強信貸總量增長穩定性，支持國債和地方債發行，穩定經濟大盤。

今年以來，人行強化跨周期調節，加大流動性投放力度，日前推動MLF和逆回購利率下降10個基點。商業銀行20日會給出最優的貸款報價利率。孫國峰昨日沒有回應LPR利率會否下調，表示LPR報價行報價時綜合考慮自身資金成本、風險溢價和市場供求等因素，LPR會及時充分反映市場利率變化，引導企業貸款利率下行，有利推動降低企業融資成本。

針對日前人行下調MLF及逆回購利率，交銀金研中心首席研究員唐建偉明言，本月LPR報價同步調整的概率較大，預計1年期LPR有望下調5到10個基點，5年期以上LPR或下調10個基點。國金證券首席經濟學家趙偉估計，本月1年期LPR或順勢調降10個基點。

植信投資研究院高級研究員王運金相信，在美聯儲加息預期提前背景下，中國雖不會大幅調降MLF和LPR利率，但微降的可能性依然存在，人行全年仍可能小幅降準1次或2次。