

港股波動拖累

去年強積金人均賺8171元

【香港商報訊】實習記者凌瀚報道：強積金顧問GUM昨公布去年強積金成績表，指出強積金3年來首次錄得年度正回報，人均賺8171元，回報平均3.5%。

GUM常務董事陳銳隆預測，今年強積金整體將錄得3%至4%低單位數回報，並指港股市盈率處於歷史低位，預期再顯著向下的機會較微。陳銳隆建議強積金的高風險投資者可考慮將部分資產配置至歐美日股票基金，預期今年會繼續有好表現，但相信升幅不及2023年。

與美股高達28%回報的強勢表現不同，去年香港及內地股發展未盡人意，並錄得10%至15%虧損，兩者主動投資類別表現相差達43.4%。而日本股票、環球股票及歐洲股票基金回報分別達24.3%、19.8%及19.7%，僅次於美股。陳銳隆指，香港及內地股市的股價和估值正處於低位，為高風險投資者提供潛在回報，但需要耐心等待反彈。

美步入減息周期利好債券表現

GUM策略及分析師雲天輝指出，今年美國步入減息周期，利好債券資金類別表現。然而，即使息率預期下調，但上半年息率仍然處於相對高位，低風險投資者可繼續視保守基金為主要資金配置類別，全年回報預計可達3%。

受到美聯儲預期減息影響，債券市場上漲，混合資產基金出現「股債雙收」達7.2%，當中俗稱「懶人基金」的核心累積基金升14.3%，固定收益基金也有3.1%。因此，對於中等風險投資者，雲天輝建議可考慮投資預設投資策略(DIS)。

指數	2023年回報	去年12月回報
GUM強積金綜合指數	▲3.5%	▲2.2%
GUM強積金股票基金指數	▲0.8%	▲1.9%
GUM強積金混合資產基金指數	▲7.2%	▲3.3%
GUM強積金固定收益基金指數	▲3.1%	▲0.9%
強積金人均回報	▲8171元	▲5211元

中國正式邁入低利率時代

2022年至2023年美國連續加息超過11次，全世界都在跟隨美國加息，連香港也不例外。然而，只有中國是一個特例，不僅沒有跟隨美國加息，甚至反其道而行之，不斷降息。回望一下，2023年中國的國有大銀行曾在6月8日、9月1日下調過存款掛牌利率，在2023年即將結束之前的12月22日，六大國有銀行再次同步下調存款掛牌利率，此次調降後，三個月定期存款掛牌利率為1.15%，六個月為1.35%，一年為1.45%，2年為1.65%，3年為1.95%，五年為2.0%。尤其引人注目的是，幾大國有銀行三年定期存款掛牌利率跌破2%。這是一個非常重要的信號，這個信號預示着中國低利率時代正在漸行漸近。

什麼水平才算得上是低利率？目前雖然還沒有統一標準和答案，但是，相較於過去高利率水平，目前正在不斷下降並且有可能接近零水平的利率已經是不名符其實的低利率了。那麼，中國的利率為何會不斷下調且正在向零利率靠攏呢？會帶來哪些較大的影響呢？

中國理財市場將迎來新機遇

眾所周知，利率是資金的市場價格，銀行作為資金融通的中介人對資金的市場價格最為敏感。當銀行資金過多而市場上的資金不足的時候，銀行自然會降低利率，也就是降低資金的市場價格，反之亦然。今年以來銀行連續選擇降息當然是基於銀行體系資金過多而市場資金不足或者社會對資金需求不足判斷而作出的。可以說，降息既有宏觀環境的需要，又有深刻的市場根源。掃描一下當前中國國內的有關市場資料不難看出，股市表現不佳，樓市跌跌不休，消費需求不旺盛，但銀行存款規模卻大幅飆升。如果這種局面不得到遏制，並有效啟動國內市場和消費需求，那麼，中國經濟增長的動力就會越來越弱，甚至後繼乏力。通過調整利率政策降低存款利率，一方面將有助於降低企業借貸資金成本，提高企業使用銀行資金擴大生產的積極性，另一方面也會大大減少銀行存款對居民投資的吸引力，從而將一部分資金轉向社會生產或社會消費，抑或其他投資理財市場，從而間接促進社會生產與社會消費活動。當然，存款利率的持續下降對銀行業也是一個利好消息，因為可以減輕銀行的存款利息兌付壓力，有利銀行業績的改善。

不過，今年以來的三次降息潮特別是本次降息導致三年期存款掛牌利率跌破2%，將向社會傳遞一個強烈的信號，中國正在進入一個低息時代，而且在可預期的未來，中國銀行業的市場利率只會越走越低，甚至有可能在不久的將來出現零利率。這種信號及所預示的趨勢對於廣大儲戶特別是那些大額儲戶來說將是一個重要的提醒，因為在低息甚至零利率的環境下，食利階層的日子將越來越不好過。普通的小額儲戶或許受影響不大，但是大額儲戶就必須思考其資金的新出路，因為其儲存在銀行的資金收益隨着存款利率的下調而變得越來越少甚至零收益。

在這種背景下，一定會有部分儲戶將資金撤離銀行而轉向創業、買賣股票或進入其他投資市場。可以預期，伴隨着低利率時代的來臨，中國的理財市場將迎來新的發展機遇，中國的股市和樓市或出現新的投資熱點，中國的社會消費將會變得更加活躍，中國的創新創業隊伍也將加入新的生力軍。

顏安生

CCL連挫7周創近7年新低

【香港商報訊】反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)最新報147.21點，按周跌約0.93%，反映去年12月11日恒指一度失守萬六點關口及12月14日美國連續第三次暫停加息當周的市況。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀評論稱，港股走勢持續疲弱，打擊市場信心，而且二手樓市成交多為低價筍盤，影響整體樓價繼續下跌，拖累八大樓價指數齊齊向下。CCL連跌7周共4.37%，創359周(近7年)新低，重返2017年2月中時水平，指數比去年4月168.40點高位累跌12.58%，亦較2021年8月191.34點歷史高位跌23.06%。

有買家趁低入市令樓價跌幅收窄

楊明儀展稱，發展局最新公布今季不推私樓住宅及商業地皮招標，對本地二手樓價的影響將於今年1月下旬公布的CCL才開始反映。隨着息口見頂及憧憬減息，加上政府推出一系列措施救市，有買家趁低加快入市，近期二手成交增加，短期樓價跌幅可能收窄。展望今年新春前CCL有望下試146點，現時只差1.21點或0.82%。

中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報147.30點，按周跌1.14%。CCL(中小型單位)報145.99點，按周跌1.1%。CCL(大型單位)報153.29點，按周跌0.16%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊跌7周，分別累跌4.51%及4.59%，重返2017年1月中及1月底時水平。CCL(大型單位)連跌兩周共1.22%，重返2017年5月中時水平。

去年全年CCL跌6.37%

四區方面，港島CCL Mass報145.67點，按周跌



港股走勢持續疲弱，打擊市場信心，拖累八大樓價指數齊齊向下。中新社

2.71%，重返2016年9月中時水平。新界西CCL Mass報138.00點，按周跌1.39%，重返2017年4月初時水平。九龍CCL Mass報141.78點，按周跌0.36%，重返2017年1月初時水平。新界東CCL Mass報161.30點，按周跌0.02%，重返2017年3月底時水平。新界東及九龍樓價齊跌7周，分別累跌4.91%及4.20%，港島樓價連跌兩周共4.16%。

以正式買賣合約日期計，指數與2022年底相比，去年全年CCL跌6.37%，CCL Mass跌6.25%，CCL(中小型單位)跌6.04%，CCL(大型單位)跌7.77%，港島跌6.96%，九龍跌6.91%，新界東跌5.91%，新界西跌4.80%。

指數類別	本周數據	與上周比較
中原城市領先指數	147.21	-0.93%
中原城市(大型單位)領先指數	153.29	-0.16%
中原城市(中小型單位)領先指數	145.99	-1.1%
中原城市大型屋苑領先指數	147.3	-1.14%

大摩對本港地產股最新看法

股份(上市編號)	評級	目標價	股息率
長實(1113)	增持	51元上調至52元	5.9厘
新世界(017)	減持	10元	6.7厘
新地(016)	增持	94元	5.4厘
恒地(012)	減持	19元上調至19.5元	8厘
信置(083)	與市場同步→增持	9元上調至10元	7.1厘
九倉(004)	減持	19元	1.8厘
太古地產(1972)	與市場同步	21元下調至16元	6.8厘
九龍倉置業(1997)	與市場同步→增持	40元下調至29元	5.4厘
恒隆(101)	增持	17.5元下調至13.5元	7.4厘
希慎(014)	增持	30元下調至20元	9.5厘
領展(823)	增持	44元上調至48元	6厘
置富(778)	與市場同步	6.2元下調至5.2元	8.5厘
冠君(2778)	減持	2.7元下調至2.4元	7.3厘

去年首11月私宅落成僅達標69%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：差餉物業估價署資料顯示，去年11月私宅落成量錄得3238伙，較10月大幅反彈約5.7倍，惟首11個月累積伙數約13808伙，較全年預測的19953伙，僅達標約69.2%。餘下只有一個月時間，相信全年達標機會不大。

去年首11個月落成私宅以九龍區為主，共錄得6937伙，佔整體比例超過一半。新界區落成量為6040伙，佔比率43.7%。餘下831伙落成量來自港

島區，佔比約6%。

九成為中小型單位

按實用面積劃分，期內供應以中小型單位為主，實用面積少於約431平方呎的細單位，去年首11個月落成量為7806伙，佔整體數字超過一半至56.5%。面積431至752平方呎的中小型單位，約4629伙，佔比約33.5%。換言之，去年暫錄落成量中的12435伙來自該兩類中小型單位，比例高達九成。

大摩料今年住宅樓價跌10%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：大行紛紛發表今年本港樓市預測，摩根士丹利表示，受利率高企及宏觀經濟疲弱影響，樓市動力轉弱的趨勢將繼續延續，預期今年樓價會再跌10%，寫字樓租金跌5%，惟零售租金有望升3%。因應現時樓市下行周期，大摩調整地產股目標價，由調升11%至調低36%不等。

大摩指出，儘管本港地產股估值偏低，股息率高企，惟面對美息高企及內地需求弱，樓市前景仍具挑戰，因此偏好零售物業多於寫字樓及住宅，以及淨現金企業。「假若利率下降速度快過預期，房地產信託基金(REITs)及發展商則會受

惠。」

看好信置及九倉置業

大摩調高信置(083)及九龍倉置業(1997)評級至「增持」，主要由於信置在住宅市場下行周期的定位較佳，而且公司的淨現金狀況，支持其支付較高的利息支出及股息，並能在地價偏低環境下回補土儲。九倉方面，調高評級則基於該行相對看好零售物業前景。

地產股派息政策方面，大摩預期長實(1113)及恒隆(101)去年的股息會維持不變，九置、新鴻基地產(016)、置富產業信託(778)、冠君產業信託(2778)則會因利息支出上升而削減派息。

綠置居再推市區盤 市價五二折發售

【香港商報訊】記者蘇尚報道：消息指綠置居將再次推出市區盤，今次選址長沙灣麗苑，提供2359伙，以市價五二折發售。最快本季接受申請，第二季攪珠，下半年揀樓。房委會資助房屋小組於1月11日開會，預料屆時會討論有關項目。

今期綠置居初步預計售價由154萬至461萬元不等；單位面積介乎280至646平方呎，平均呎價6470元。按揭最高按揭95%計算，購買最低售價單位，首期7.7萬元便可上車(154萬元的5%)；今次最貴單位，也創了綠置居新高。

最快今季可申請

麗苑苑位於荔枝角道/東京街交界，鄰近深水埗公園游泳池和西九龍裁判法院。交通方面，步行往港鐵長沙灣站及南昌站約需要10至15分鐘。

現階段預計麗苑苑在2027年入伙，單位面積約280至646平方呎，估計會有大單位可作三房間隔；



綠置居將再次推出市區盤，今次選址長沙灣麗苑，提供2359伙，以市價五二折發售。

主力以371至425呎單位為主，可間大一房或兩間細房，佔46%。

另外，房委會亦會將綠置居貨尾單位推售，包括約百多伙位於鑽石山啓鑽苑、馬鞍山錦柏苑、油塘高宏苑的單位。

解散直接營銷團隊 有線裁員60餘人

【香港商報訊】實習記者凌瀚報道：有線寬頻(1097)行政總裁杜之克昨向各部門主管宣布，決定集中以網上及電話營銷渠道銷售電訊業務，同時解散電訊業務內的直接營銷團隊。涉及60餘名員工受到影響。

擬強化網上銷售

有線寬頻表示，考慮到目前電訊業經營環境、市民消費模式及科技更迭等方面的變化，集團決定轉換銷售模式，強化電訊業務的網上銷售渠道，以發揮更高的成本效益。對於受影響的員工，集團將會按照勞工法例補償受影響的員工。為配合新銷售模式，集團會增加電話銷售及客戶服務部的人手，以加強銷售電訊業務的效率，並提升客戶服務質素。

去年虧損9.3億

據悉，有線寬頻去年已提早向政府交還收費電視牌照，截至去年6月底，有線中期虧損1.97億元，錄得總虧損9.36億元，按年擴大26.6%。

廣東省深圳市福田區人民法院公告

(2023)粵0304民初48099號

戴培基：
本院受理的原告葉錦紅訴被告郭奕安、戴培基房屋買賣合同糾紛一案，因你下落不明，依照《最高人民法院關於涉港澳民商事案件司法文書送達問題若幹規定》第九條的規定，向你公告送達開庭傳票、應訴通知書、舉證通知書、起訴狀、證據一套等。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。你提出答辯狀的期限為公告送達期滿後的三十日，舉證期限為公告送達期滿後的三十日。開庭時間為2024年5月15日14時30分，請在開庭時間前十五分鐘到本院庭審管理中心簽到並領取具體開庭地點信息，逾期將依法判決。

特此公告。

深圳市福田區人民法院
二零二四年一月六日

申請新酒牌公告 醉美島

現特通告：蔡偉豪其地址為新界元朗鳳儀南街3號好順景大廈地下51號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗鳳儀南街3號好順景大廈地下51號舖醉美島的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月6日

申請新酒牌公告 Gyoza&

現特通告：張海麗其地址為香港中環威靈頓街76號地下上層(前座)，現向酒牌局申請位於香港中環威靈頓街76號地下上層(前座)Gyoza&的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月6日

申請新酒牌公告 同仁四季椰子雞專門店

現特通告：楊滄樹其地址為新界荃灣西樓角路1-17號新領城廣場地下4號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣西樓角路1-17號新領城廣場地下4號舖同仁四季椰子雞專門店的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月6日