

舊樓拆細「包租公」收入翻倍

套房「服務增值」 回報率可逾一成

香港文匯報訊（記者 余美玉）樓市有升無跌，市區200萬元上車盤近乎絕跡，加上銀行上調按息趨近，不少人轉買為租，間接令套房租金亦被推高，有報道指銅鑼灣一套房月租竟達1.2萬元。有業內人士指，不少投資者近年看中套房市道，買入樓價較低的舊樓，分建成多間獨立套房出租，回報可達7厘或以上。部分物業代理更「升呢」提供酒店式服務，令套房回報高逾10厘。

以上環單幢樓高陞軒為例，一伙面積約360方呎的高層單位，放售價280萬元，單位連租約，租金約9,200元，即投資者買入單位後，租金回報率有3.9厘，惟以相若價錢於區內購買唐樓分間套房出租，回報卻可以翻倍。富裕地產發言人李小姐表示，買家看中上環永樂街一個500方呎的單位，成交價235萬元，最後分間成3間套房，各以5,000元租出，回報有7.7厘，明顯較前者為高。

商業區租盤不愁缺租客

她指出，套房業主根本不愁客路，尤其是中西區因鄰近中環及金鐘，方便打工仔上落班，而區內套房供應較集中在永樂街及文咸東街一帶，每有套房出租，即使未裝修好，亦可在1日至2日內租出。

另一方面，為推高呎租，業主及物業代理想出為套房「自我增值」，世紀21策略地產營業董事林美顏表示，有買家以131萬元購入深水埗石安大廈一個266方呎單位，分拆成兩間套房，預計合共租金收入可達1.2萬元，回報率達11厘。

何以一間舊區的舊樓套房租金金額叫價媲美

美大型屋苑單位？林美顏解釋，因該類套房走服務式住宅路線，屋內設備整齊，包括雙人床、電視、雪櫃、冷氣、無線WIFI等，部分單位更設有收費電視，每10日有專人上門清潔。因此以每間每月6,000元租金計，的確比租酒店更抵。林美顏表示，客路主要為內地來港短居的人士，例如探親、旅行甚至是分燒，租期約1個月至3個月不等。同區一般未「升呢」套房，相若面積的租金約2,800元，如附設窗戶，其叫價亦只有3,500元。

租買旺 韓客參與市場

李小姐亦指，套房「升呢」提供額外服務是市場大趨勢，最近一名韓國投資者就斥資245萬元，買入上環永樂街一唐樓中層單位，單位面積約600方呎，現分間成4間套房出租，每間叫價7,500元，如全數租出，平均回報達15厘之高。她透露，這類叫價較高的套房會有完善裝修，設計較時尚，並提供定時清潔服務，甚至有洗衣機及茶水間以供租客使用，猶如大學宿舍。她指，由於投資回報吸引，故附近放售單位已不多，每月平均成交約1宗，一推出旋即有承接。



■業界稱，來港分娩的內地人士成為服務式套房之客源。

資料圖片

莫忽視樓按改裝門檻

香港文匯報訊（記者 余美玉）儘管租金回報吸引，惟分拆套房出租其實存有一定風險。投資者首先要留意按揭問題，銀行承造唐樓按揭一般為樓價7成，但因流通量較低、物業質素參差及樓齡高，最後所批成數可能低至5成，或是估價不足，而息率方面亦會較高。部分銀行為

減風險，甚至索性拒絕唐樓的按揭申請。

此外，分拆套房涉及樓宅改裝工程，如處理不當，輕則內部建築出現漏水，嚴重者則會影響樓宇結構及違反消防條例，而且間隔設有太多門戶，亦可能影響走火通道，釀成危險。

經濟趨穩 新興股市可低接



■美盛百駿籲留意印度股市變化。

資料圖片

香港文匯報訊 美盛旗下百駿財務管理（下稱百駿）周內表示，新興市場近期遜色表現並不尋常，因其過去20年僅曾於一年（1996年）在升市環境下落後於已發展市場，並認為近月跌市正好提供低價買入優質股的良機。

隨著食品和能源價格在過去半年上漲，新興國家的周期性通

脹持續升溫。惟百駿預料，此輪通脹屬短暫性，即使新興市場上調工資，但大部分國家的核心和結構性通脹（不包括食品和能源價格）仍維持於受控水平。印度、中國和巴西等國家均積極收緊財政及貨幣政策。其中，中國下調國內生產總值增長預測，反映相關措施已彰顯防止經濟過熱的成效。

百駿新興市場團隊高級基金經理Claudio Brocado表示，現時新興市場遜色已發展市場與周期性因素有關，預期僅為短暫性，加上有關趨勢已出現逆轉訊號。

百駿指出，摩根士丹利印度指數由2010年11月10日的高位至2011年2月10日的低位約調整20%，雖然現時斷定指數已見底仍言之尚早，但不少策略師認為，典型的牛市調整幅度介乎15%至20%，與印度的調整幅度正好吻合。此外，印度股市由2月10日至3月11日上升7.8%，對後市或有啟示性，因為印度和中國向來是大市的領先指標。Brocado稱，分析員已開始上調新興市場股票的盈利預測。

美盛百駿籲留意內需基建

在最近數月，新興市場股份對比已發展市場進一步跌至更便宜的水平，百駿認為與內需和基建發展相關企業具吸引力。

霸菱推環球農業基金

香港文匯報訊 霸菱資產管理宣布，在港推出霸菱環球農業基金，該基金主要透過投資於大部分盈利乃來自種植或飼養任何商品，從而達致長遠資產價值增長。

據了解，該農業基金涵蓋範圍廣泛，由分銷商、加工商和賣家經銷的肥料和物流設施，到食品製造商和零售商，主要集中在加拿大、挪威、新加坡和美國。截至今年2月底，該基金管理的資產約2.1億英鎊，由即日起向零售投資者發售。

該基金經理Jonathan Blake表示，高產量國家的惡劣天氣，從而影響穀物和軟商品供應，加上東歐國家維持出口限制，導致對於農產品及農業服務的需求更為強勁。同時，全球人口增長，尤其是亞洲新興市場的高蛋白質消費、生物燃料使用的增加等主要需求因素，令農業的長期前景更為樂觀。

十大表現最佳及最差基金

最佳基金	
基金類別	一年回報(%)
泰國股票基金	44.17
菲律賓股票基金	37.15
認股權證及衍生工具基金	35.55
印尼股票基金	30.81
馬來西亞股票基金	30.59
新加坡及馬來西亞股票基金	27.49
歐洲小型企業基金	27.33
韓國股票基金	27.31
東盟股票基金	27.08
天然資源及能源基金	24.08
最差基金	
基金類別	一年回報(%)
亞太（日本除外）債券基金	7.62
美元債券基金	7.49
印度股票基金	7.31
歐洲貨幣基金	7.00
日本小型企業基金	6.52
其他債券基金	6.12
國際貨幣管理基金	4.64
日本股票基金	3.31
美元貨幣基金	0.51
港元貨幣基金	-0.33

數據截至2011年3月25日

資料來源：香港投資基金公會

Morningstar Asia Ltd.

消費得「喜」

比較收費名目 股票買賣更慳



citibank
Citibank 環球個人銀行服務
財富管理業務總監
李貴莊

問：市面上，有些銀行提供的股票服務因豁免某些交易費用，令交易成本相對較低。如果想把股票轉倉到這些收費較便宜的銀行，會涉及甚麼步驟及費用？

答：對於投資者來說，選擇收費較低（如不用繳付存倉費及存入股票服務費）的銀行，並把持有的股票集中於同一戶口，除可節省交易費用外，更更方便管理資產，是一石二鳥的投資決定。

以下為一般銀行處理股票轉倉的收費比較的例子：

假設投資者想把10手港股Z由銀行A或B轉到銀行C，且存倉1年：

交易收費	銀行 C	銀行 A	銀行 B
存入股票	\$0	\$0	\$130
服務費	(永久豁免)		
存倉費	\$0	\$300	\$200
	(永久豁免)	(\$25×12)	(\$100×2)
總成本	\$0	\$300	\$330

*銀行A或銀行B均會收取客戶50元至250元之提取股票費。

由於銀行C永久豁免收取客戶存入股票服務費及存倉費，投資者把股票存入銀行C，並不需任何費用。雖然某些銀行或會收取股票存入或提取之手續費，但長遠來看，若把股票集中於同一收費較低的戶口，投資者可節省更多交易成本。

此外，投資者把股票轉倉，手續亦十分簡易。參考以上例子，投資者只需到銀行A或銀行B及銀行C辦理轉倉手續，只需一至兩個工作天即可完成。

問：我經常往來香港及海外，例如中國大陸及台灣等，但又不想錯過投資香港股票的機會，可以怎麼辦？

答：身處海外地區的投資者，其實可以透過網上或手提電話處理股票交易或享用即時股票報價服務。有些銀行更為客戶提供免費國際直接投資專線，方便身處海外的客戶無需繳付長途電話費用，透過有關專線來進行股票買賣，投資者便能任何時候都緊貼市場，抓緊每一個投資良機。

教育基金愈早愈理想

父母會無條件為兒女準備將來，教育基金是他們關注及必須的理財投資。

儲備教育基金的選擇繁多；銀行戶口儲蓄，現金流動性強、風險低，但相對回報率偏低，未必能抵消通脹；投資股票，現金流動性亦強，回報率則視乎投資風險，回報率高，但相對風險也高；投資基金，比起投資股票可將風險分散，回報率也不錯，漸漸成為父母儲備教育基金所採用。不過，大部分父母也選擇保險計劃作教育基金。

投資留意通脹因素

個人認為一般傳統壽險計劃不能達到父母的教育基金目標，原因其以保障為主，多以到期保證現金及回報吸引客戶，不過投資透明度欠奉，保證回報率偏低，一般只有四、五厘息率左右。遇到經濟擴張周期，未必能抵消通脹，相信只適合一些保守的家長或已有其他打算的父母。

選擇保險計劃作教育基金，父母可參考以投資為主的投資相連保險計劃。這類計劃會有數十種在市面可認購的基金給予客戶選擇，他們可清楚自己的投資組合，亦可隨時查詢價格。月供計劃採用「平均成本法」投資，減低投資風險。不過，選擇這類計劃要注意目標供款年期，因為計劃成本會因供款年期長而相對較高，而直接影響提早退保的價值。投資涉及風險，可是沒有風險的投資，又未必能夠達到理想的回報目標。以投資為主的投資相連保險計劃，雖然參與客戶須承受的風險較高，但不失為一個達標的好選擇。

父母勿忘自身保障

在投資儲蓄教育基金以外，父母其實也應選擇自身的人壽、危疾及傷殘等保障。原因非常簡單，家長在孩子成長的漫長歲月裡，倘若發生意外，這等保障必然可以解決不少財務上的困難。

最後，無論投資或儲蓄而言，「時間」是一個非常重要的因素，愈早計劃及行動，要成功達到理想目標不會是一件困難的事情。

■美聯金融集團業務總監 廖樹榮

時富理財錦囊

油價高企 新能源谷起



北非政局僵持不下，刺激國際油價升至兩年多的高位。全球石油生產在峰值徘徊多年，儲量越來越少，無法滿足新興市場迅速增長的需求，未來油價相信還是易漲難跌。這對原油需求越來越大的中國來說，顯然是一個不好的消息，由此加快發展新能源的利用，減少對石油能源的依賴，也就顯得更加迫切。

泰坦能源受惠大

新能源應用一直受到內地政策大力扶持，電動汽車又是其中的產業重點。在最近出台的新能源汽車產業規劃中提出，到2015年要實現100萬輛新能源汽車的生產能力，其中純電動汽車和插電式混合動力汽車要佔50%。國家電網也計劃在「十二五」期間建設車用充電站2,351座，充電樁

22萬個，為電動汽車產業和低碳經濟發展服務。對於相關設備生產企業將是一個巨大的市場，泰坦能源（2188）有望受益頗豐。

泰坦能源近年來將新能源利用相關產品作為重點發展方向，包括電動汽車充電設備、風能及太陽能發電平衡控制系統，主要客戶包括國家電網、南方電網等行業巨頭。該公司產品在2010年上海世博會、廣州亞運會都獲得廣泛使用。期內，該公司來自電動車充電產品的收入較上年大幅增長452.40%，顯示出良好成長性。

泰坦能源去年在港上市之後，資金實力得到顯著加強，而且明確大力發展新能源應用設備的方向。筆者相信其行業發展前景廣闊，盈利快速增長值得期待。從技術上看，其股價在上市之後曾有上佳表現，之後出現充分調整，近期在1元水位獲得良好支持，成交亦開始放大，料中短期內應有較好投資機會。

生財有道

● 澳元美元短期定存優惠



中信銀行國際推出外幣定期存款優惠，客戶即日起至6月30日以港幣10萬元或以上之新資金，經該行兌換澳元/美元並開立1個月澳元/美元定期存款，分別可享7%及1%優惠年利率。另外，客戶以港幣10萬元等值之澳元/美元新資金開立1個月澳元/美元定期存款，同樣享6%及0.8%優惠年利率。另外，新客戶在推廣期內透過分行或電話進行「高息貨幣聯繫存款」，首宗一個月或以下交易可獲+5%額外利率優惠。

● 人幣股客享佣金回購



即日起至7月31日，永隆銀行客戶登記人民幣儲蓄存款戶口作人民幣證券結算戶口，可享「回贈首筆港幣\$88元證券交易佣金」優惠。此外，新客戶由即日起至12月31日開立證券交易戶口，通過網上渠道買賣人民幣或港幣計價證券，可獲人民幣計價證券「一口價¥68」或港幣計價證券「一口價\$88」優惠。另外，客戶可享全年特低佣金率0.1%、豁免網上認購新股手續費及多項手續費優惠。