

長實「港版內銷房」申建

紅磡工廈重建限呎盤 港人優先購買

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為彌補之前土地供應不足問題，政府近年大量推地，又提供限呎地、限量地等，以保證將來供應的單位數量及面積。長實(0001)有見及此，旗下紅磡工廈向城規會申請改住宅用途的同時，特別加入「限呎」、港人優先購買等條款，以「港版內銷房」增加誘因，冀批准該廈的重建方案，計劃提供560伙，平均單位面積527呎，另有72個商業單位。

長實旗下紅磡鶴園街13號康力投資大廈，現址為一幢舊工廈，佔地約39,813呎，位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，申請改劃為「住宅(戊類)」用途，以興建一幢樓高38層(包括2層地庫及1層平台)的住宅大廈，住宅樓面以7.5倍發展，提供樓面約29.32萬呎，非住用部分以0.9375倍發展，提供約36,651呎。

提供560伙 平均527呎

長實於申請文件內提到，早前地盤曾經連同毗鄰的凱旋工商中心1至3期一併申請由商貿改作混合式發展，但接獲意見擔心會影響區內中小型企業的生存空間，申請人與相關政府部門深入討論後，經修訂的申請只包括由申請人全資持有的康力投資大廈，並改劃為住宅(戊類)，又提供「限呎」、港人優先購買單位等，以表達對社會需求的承擔。

不過，申請文件內並未提到限制的單位面積，只表示單位的平均面積為527呎，與之前曾經呈交的發展方案未有改變。而重建後會有9層樓面提供商業單位，1層為零售，提供72伙，平均單位面積約452呎。住宅樓層則有34層，其中部分住宅樓層與商業樓層重疊，但中間以平台花園阻隔，彼此有

同大堂。

汀角地擬改建水療酒店

此外，政府多年來一直有意發展大埔汀角為水療度假酒地的概念，有財團趁機將旗下靠近船灣海的土地，由農地改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒地暨自然護理計劃」地帶。據悉，地盤位於江庫花園一期及翠濠苑之間，佔地達64.95萬呎，擬以0.4倍發展，酒店及商業樓面約22.56萬呎，水療設施約24.972呎，提供230間酒店房間，包括3層高酒店大樓、四座約2至3層高的酒店分翼及28間度假別墅，平均房間面積約818呎。

城規通過中電總部重建

一級歷史建築亞答街中華電力公司總部，早前申請保育並於地盤內重建豪宅，遭到附近居民及環保團體反對，但城規會昨通過申請，認為申請人已平衡發展與保育，雖然3座大廈並非而建，但旁邊的鐘樓建築可與鄰近建築物有緩衝作用，未有通風問題。恒基北角華街14號至30號亞洲凍倉項目，擬建1座高30層商廈，早前遭到城規會拒絕，剛申請覆核。



長實紅磡康力投資大廈以「港版內銷房」的模式申請重建住宅。

辭任33子公司董事 四叔否認部署退休

香港文匯報訊 人稱「四叔」的恒基地產(0012)主席李兆基昨日表示，早前宣布辭任33間旗下公司董事，並不代表他決定退休或稍作休息，只是因集團旗下有百多間子公司，其中有部分的歷史太長兼價值不大，決定不再為該類公司掛名。被問到對樓市後市的意見時，他認為現時樓市並無特別。



恒基地產主席李兆基。

現年83歲的李兆基在過去兩個多月一口氣辭掉恒地旗下33間香港附屬公司董事職位，當中八成附屬公司交由幼子恒地副主席李家誠續任董事，而一直跟隨李兆基打天下的副主席林高演，也同樣辭去數量相若的董事職位。

將軍澳限量地下月初招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府準備於第四季主動推出的7幅土地，昨日公布其中將軍澳第66B2區「限量地」的招標時間表，將於12月2日開始，截標日期為2012年1月6日。中原測量師行執行董事張競遠指，地皮估值約19.5億元，樓面地價約4,000元。目前計劃第四季主動推出的土地，僅餘屯門前掃管軍營北地盤(限量地)未公布時間表。

具協同效應 料新地必爭

將軍澳第66B2區位置在第66B區的南面，地盤面積約88,760呎，住宅乙類地盤，地積比率約5.5倍，可建樓面達48.9萬呎。由於新地已接連取得66B及66A區的發展權，預料對66B2區亦興趣濃厚，3幅土地可望有協同效應。第66B2區亦加入限量條款，住宅單位總數不得少於590個及不得超過620個。

提到日前公布可供試勾的4幅位於何文田及將軍澳的住宅地皮，張競遠表示，其中將軍澳第66C1區及第66D1區，兩幅地皮僅設100米高度限制及單位上限，發展商仍可自行決定大、小單位之比例，地皮剪裁的靈活度高，對發展商有吸引力，預計樓面地價均為4,000元，第66C1區地皮總值約10.3億元，第66D1區地皮總值則約11.9億元。

何文田邨三期呎價料八千

至於前何文田邨第二期及三期重建地盤地皮，由於地皮面積較大，所需資金較多，涉及風險相對增強，估計樓面地價為7,500元，總值約85.7億元；第三期重建地盤地皮處優質地段，涉及銀碼不大，相信競爭較激烈，預計地皮每呎樓面地價為8,000元，總值約31億元。

上月僅1新盤申請預售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景未明朗，發展商均減慢推盤速度，地政總署公布，10月批出3份預售樓花同意書，涉及2,138伙，而同期新增的住宅樓花同意書申請只得香港興業等的大嶼山愉景灣新一期項目，涉及102伙，令累積待批的單位數目仍有約5,727個，創18個月新低。

發展商賣樓審慎

發展商近日急推盤，不過，地政總署發布的數據

卻顯示發展商申請預售的意慾降低，繼4個月「零申請」後，10月申請預售的樓盤仍然不多，只得1個。有業內人士指，這顯示發展商對後市態度觀望，未敢輕言申請預售，令預售申請維持低位，更創18個月以來的新低。

再加上10月份一共批出3份預售樓花同意書，涉及單位高達2,138伙，批出的數字更為08年9月後37個月新高，拖低待批單位數目至5,727個。10月批准預售的樓盤，包括長實盛世(1,536伙)、信和等天賦海灣

(482伙)、信和旗下九龍塘逸瓏等。待批預售的商業項目包括新地觀塘敬業街49號。

逾2400伙擇機推售

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着上月獲批數字大幅增加，目前批出預售樓花同意書但尚未公開發售之新盤單位合共超過2,400多伙。除了剛批出的樓盤外，尚包括華置灣仔壹環(237伙)、香港興業愉景灣津堤(164伙)、恒基峯嶺馬會道283號(16伙)及九龍塘耀麗臺(14)等，此批單位可隨時推出市場發售。

劉嘉輝表示，雖然待批預售的單位數目回落，但隨着發展商近年積極吸納土地儲備，相信新申請預售的樓盤數目及單位數量將回升。

責任編輯：黎永毅

投資理財

馮強

金匯錦囊

- 歐元：歐元兌美元將反覆跌穿1.3600水平。
- 紐元：紐元將反覆跌穿78.00美仙水平。
- 金價：現貨金價將反覆向上衝破1,780美元水平。

受困債務危機 歐元續疲

歐元兌美元匯價本月初受制於1.4170附近阻力後，其走勢已迅速趨於偏弱，在輕易失守1.4000關位後，更一度反覆下探至1.3605附近的3周低位才能暫時穩定下來。今次歐元的回吐幅度能擴大至1.36水平，除了是因為歐元經過上周顯著攀升後所遇到的修正走勢之外，希臘本月初突然要將歐盟的救助方案交由全民決議的消息，亦是導致歐元兌美元得以走低至1.36水平的原因之一。

雖然市場仍不排除G20將對紓解歐債危機提供協助，而且希臘政府亦已撤回全民決議的行動，但歐元兌美元匯價於本周五卻依然沒有出現較大幅度的反彈，並且更大部分時間只能窄幅處於1.3790至1.3850水平之間的活動範圍，這反映市場現時仍頗為擔憂歐債危機將會陸續出現不可預見的變數，該些情況將對歐元的升勢構成一定限制，所以若果歐債危機一旦繼續拖延並有擴散危險，則預期歐元兌美元將會繼續有反覆下調空間。

央行預期經濟或溫和衰退

另一方面，歐洲央行於本周四意外降息四分之一厘後，新任歐洲央行行長德拉吉已表示，歐元區下半年經濟將可能處於溫和衰退，其言論已令投資者認為歐洲央

行往後將會繼續有進一步的降息活動，因此當近期紓解歐債危機的樂觀氣氛一旦消退之後，市場對歐洲央行可能出現連串降息的預期亦將會逐漸對歐元匯價形成一定的下調壓力。受到歐債危機惡化的影響下，國際貨幣基金會介入的力道亦已有進一步擴大的傾向，但除非G20能大量注資國際貨幣基金會以協助紓解歐債問題，否則歐盟將不容易獨力解決歐元區的主權債務危機，故此在投資者的信心還未恢復的情況下，歐元的跌勢可能還未完結。

由於美國聯儲局在本周的會議後，已沒有推出新一輪寬鬆措施的傾向，再加上美國第三季經濟又略有改善，因此市場已較為關注美國將於本周五公布的10月份就業數據，若果該數據一旦是好於預期，則美元兌各主要貨幣亦將會進一步有所偏強，並且對歐元構成下調壓力。此外，在歐債危機持續困擾市場之際，歐元兌瑞郎交叉匯價已逐漸從近期的1.2475水平反覆下探至本周的1.2130附近才能暫時穩定下來，這除了是不利歐元的表現之外，該情況亦反映投資者對持有過多歐元仍抱有一定戒心，再加上歐元兌英鎊交叉匯價在經過本月初的顯著下跌後仍未能作出較大幅度的反彈，這亦略為不利歐元的表現。預料歐元兌美元將反覆跌穿1.3600水平。

市場逢高沽 紐元下試78美仙

紐元匯價本月初受制於82.25美仙附近阻力後，其走勢已再度趨於偏弱，在先後跌穿81.00及80.00美仙水平後，更一度於本周四反覆下探至78.05美仙附近的3周低位才能暫時穩定下來。今次紐元跌幅的擴大，主要是受到澳洲以及歐元於本月初的跌勢所拖累，再加上市場認為澳洲央行往後將仍有進一步的寬鬆活動出現，故此除非市場的投資氣氛持續好轉，否則在部分投資者仍傾向逢高沽售歐元以及澳元的影響下，預料紐元匯價將反覆跌穿78.00美仙水平。

金價反覆走高挑戰1780美元

周四紐約商品期貨交易所12月期金收報1,765.10美元，較上日升35.50美元。金價在經過近日的反彈後，12月期金已一度於本周四反覆走高至1,769.50美元水平。雖然金價於本周五的波幅暫時沒有過於擴大，但隨着歐債危機仍持續困擾着市場的情況下，預料現貨金價將反覆向上衝破1,780美元水平。

環球高收益債基金行情升溫

投資 攻略

明富環球申請破產保護，加上希臘拋出對援助方案公投，拖累標普500於上月最後一個交易日錄得全月最大的2.47%單日跌幅，而摩根士丹利世界指數本周二也跌了3.49%。由於市場憧憬全球股市受惠年底粉飾櫥窗行情，與股市關連度高的環球高收益債，有望吸引投資者的注資，相關基金的後市行情也有望逐步升溫。

梁亨

據基金經理表示，受惠於上月全球股市大幅反彈，不僅世界指數全月錄得10.26%的漲幅，也帶動美林高收益指數同期漲了5%。值得注意的是，自8月起的股市頹勢，上述兩指數上三個月分別跌6.8%和1.06%，帶來不一樣的輕重衝擊。

再把時間推到年初，兩指數的今年累計表現分別為跌5.73%和升4.51%，表明後者行情相對前者為穩。由於今年的信貸息差擴大以及違約率升高，是歐元區的主權債務危機引起的，發債機構的健康資產負債表以及相對國債的收益率，有望吸引願意承受風險性資產人士的投注。

低息環境利好企業業績

在預期上週三歐盟領導人峰會後會拿出解決方案，在截至這天的一周裡，流入高收益債券基金的金額就超過47億美元，因此可以預期的，只要低利率和低國債收益率的環境持續，今年底前高收益債還會得到來自企業業績的支撐。

比如佔近三個月榜首的摩根士丹利環球高收益債券基金，主要是透過非投資級定

息債券的多元化債務證券組合，而子基金或可透過至少67%總資產直接投資由公司發行或擔保的定/浮息債券外，也可適當時透過金融衍生工具，以獲取優於環球債市的回報。

上述基金在2008、2009和2010年表現分別為-31.53%、50.63%及14.03%；其資產百分比為10.94%債券、0.3%其他及-1.24%現金；而基金標準差為19.21%。

該基金的資產信貸評級為94.8% B級以下及5.2% BBB級。至於該基金三大債券

比重（債券收益率）為1.72% Biomet (10.375%)、1.41% Sprint Cap (8.75%)及1.27% CIT Group (7%)。

即使是iTraxx歐洲交叉指數追蹤的50家發次級投資債公司，其淨債務與EBITDA比也由2009年時的5倍，回落至目前的2.5倍，市場預期明年會進一步降至2倍，反映市場的趨樸化；加上美銀美林預期未來12個月全球的3%違約率水準，有助吸引更多投資者的關注，為高收益債市增溫。

環球高收益債基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
摩根士丹利環球高收益債券基金A USD Mth	-1.05%	4.05%
法巴L1全球高收益債券基金 Classic H USD Cap	-1.77%	2.49%
鄧普頓環球高息基金A ACC	-1.95%	2.71%
景順策略債券基金 C	-2.22%	3.91%
聯博環球高收益基金AT	-2.34%	1.72%
CIF環球高收益基金 CD Inc (英鎊)	-2.55%	3.73%
貝萊德環球高息債券基金 A2 USD	-2.62%	2.70%
恒生環球高收益債券基金 A ACC	-3.62%	0.48%

基金透視

摩根富林明投信

資金回流明顯

泰國基金看俏

泰國洪患已持續三個月，甚至已蔓延至首都曼谷，造成泰國SET指數10月反彈僅6.4%，落後其他亞股，但泰國基金表現卻相對搶鏡，10月以來平均漲幅高達7.34%，近1周反彈也超過7%，以利安泰國與JF泰國基金漲幅皆逾8.4%最為突出。

JF泰國基金經理人黃寶麗(Pauline Ng)指出，泰國水患嚴重，但目前並未波及到曼谷的市中心，加上與國際油價連動的塑化、能源股撐盤，10月漲幅各達14.3%與26.7%，而受水患衝擊較大的汽車、保險、工業地產股，佔指數權重低而對盤面影響有限，因此泰國SET指數並未受到洪患壓抑。

內需板塊受惠重建商機

再者，外資回流也是支撐指數的一大關鍵。黃寶麗分析，外資自10月以來連續4周加碼泰股，淨流入金額達9.6億美元，居東盟國家之冠。黃寶麗認為，近兩年來，泰國民間消費與企業投資動能強勁的同步擴張循環，是外資認同泰國長線成長潛力的主因。以近期泰國政府所提出上看8,000億泰銖的「新泰國」規劃來看，近期受洪患衝擊，表現相對壓抑的內需族群，將是明年重建商機的最大受惠者。

黃寶麗進一步指出，泰國政府估計今年GDP因水患減少的幅度由最初0.5%-0.7%，擴大至1.5%-1.7%，甚至可能進一步上升2%-3%，但水患畢竟屬於一次性影響，非系統性風險，不會改變泰國近年經濟成長結構，以近期的市場反應與投資行為來看，並未出現非理性的恐慌性殺盤，顯見投資者反而更著眼泰國明年的重建商機。

水患需求概念股受青睞

就投資面而言，此時選股更重於選市，個股表現空間將更勝大盤。黃寶麗表示，除了權值較重的能源、塑化股外，水患需求概念股也脫穎而出，如民間因應水患而搶購生物物資，未來也勢必有大量補給需求，包括食品、消費，或是未來重建受惠的營建材料等族群。

回顧金融海嘯後，泰國基金在過去三年來平均漲幅高達153.85%，是表現最佳的類型基金之一。黃寶麗認為，近期泰國隨國際市場與非經濟因素的拉回，反而形成最佳的進場點，投資人可留意水患過後的中長期重建商機，並掌握從銀行信貸回升、基礎建設與民間延遲消費等投資機會。