工廈交投膠着 創31月新低

香港文匯報訊（記者 周穎）環球經濟不穩，加上歐債危機擴大所帶來之影響，嚇窒投資者入市的氣氛。據利嘉閣（工商舖）資料所得，10月份全港僅錄270宗工廈物業買賣登記（數字主要反映2至4星期前工廈買賣市場實際市況），按月減少18%外，更創下近31個月新低。

利嘉閣（工商舖）工商部區域董事朱亮恒指出，9月份投資物業市場交投全線萎縮，就連上半年強勢畢呈的工廈市場亦不能倖免，買賣雙方在價錢上角力拉鋸，物業買賣持續下瀉，10月份登記數字更創下近31個月新低；鑑於貴重物業買賣成交比重顯著滑落，更導致同期大市成交總值下跌38%至11.17億元水平，數值亦屬近29個月最少。

總成交11.17億跌38%

按物業成交價值劃分，從6個價格類別的物業當中，有5個類別登記量同時報跌，價值2,000萬元或以上大價碼類別的登記量減幅尤其顯著，上月此類物業只有4宗買賣登記，數量較9月份的13宗銳減69%，成為上月登記量跌幅最大的物業類別；投資小戶減少參與買賣，則令價值200萬元以下的物業買賣登記，按月減少19%至全月的95宗，減幅居次。

另外，按該行定期觀察的10個主要工業區之中，5個地區登記量錄得下跌，按月跌幅介乎13%至50%之間，其中沙田區萎縮最為嚴重，該區上月僅得19宗登記，按月銳減50%；此外，葵涌及九龍灣區的買賣登記量亦下跌44%及43%，分別至54宗及8宗，遠遠跑輸大市。

買賣雙方價格分歧大

朱亮恒指出，工廈市場交投疏落，主要原因在於買賣雙方在物業價格分歧過大所造成。事實上，其他市場指標未有跟隨大市轉勢而出現變化，投資者致電分行問盤或預約睇盤數量未有下跌，當政府公布「起動九龍東」大計後，九龍灣及觀塘區的查盤及睇樓量更有增無減，反映投資者買貨心態仍然存在。因此利嘉閣相信，只要能度過目前「缺水」及價錢膠着的難關後，工廈市場可望在今年底、明年初復旺，屆時每月工廈買賣登記量料會輕易脱離目前300宗的偏低水平，重見400宗以上光景。

■上月本港工廈交投價量齊創近年新低。業界認為，主因是買賣雙方在價格分歧過大所致。資料圖片

摸貨宗數月跌33%

香港文匯報訊（記者 周穎）整體投資氣氛不景，導致反映炒風的摸貨宗數亦難逃下挫厄運。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年10月份工業樓宇摸貨買賣合約登記錄得26宗，涉及登記總值8,092萬元，分別創16個月及13個月新低，按月下降33.3%及75%。登記數字反映今年9月間工廈短線投資氣氛頗為淡靜，工廈摸售活動明顯萎縮。

按金額分類統計，期內各金額類型的摸貨登記宗數及金額均低於9月份，當中1,000萬元以上類型更加吞蛋，未有錄得登記。分區統計，新界區及九龍區在摸貨登記宗數及金額亦低於今年9月份；而港島區在10月份錄得1宗及630萬元，高於沒有錄得登記的9月份。

期內較高登記金額的工業樓宇摸貨登記個案包括：荔枝角永明街1號恒昌工業大廈低層一登記，成交價710萬元及北角英皇道677號榮華工業大廈高層一登記，成交金額630萬元。

東九商廈睇樓量半月增10%

香港文匯報訊（記者 周穎）自10月中施政報告落實發展東九龍項目後，市場焦點由過往傳統商業區轉移方向至新興核心商業區，例如九龍灣、觀塘、新蒲崗等區份。

施政報告後交投趨活躍

利嘉閣（工商舖）地產高級市場部經理衛德倫表示，由10月中旬起，東九龍工商物業的查詢量及睇樓量較9月份及整體第三季比較相對上升超過10%，當中遠期樓花亦甚受歡迎，例如觀塘敬業街55號、敬業街49號、寧晉中心及九龍灣億京中心等。

他指出，10月份全港十大貴重商廈買賣登記個案中，觀塘及九龍灣有3宗成交上榜，分別為觀塘敬業街55號19樓全層，面積約12,682平方呎，成交價約7,197萬元，呎價約5,675元；同大廈的28樓全層，面積相同，成交價約7,748萬元，呎價約6,109元。至於九龍灣億京中心B座12樓A室，面積約3,998平方呎，成交價約2,358萬元，呎價約5,899元，反映東九龍區內物業有價有市，成交活躍。

租賃方面，東九龍發展前景吸引，部分現租用傳統商業區的公司，考慮遷往租金相對較低的區域，減低營運成本。事實上，區內新型商廈質素可與中環甲級寫字樓相提並論，租金水平亦只是傳統商業區的25%左右，呎租平均約21元水平，絕對有吸引之處。

明年呎價直逼尖東商廈

他預期，東九龍近期的買賣市場氣氛將可持續至今年年尾，明年呎價方面會逐步追趕尖東一帶商廈價格；而租金方面，由今年第四季開始租金將會有約5%升幅。

小西灣13地舖售1.25億

香港文匯報訊（記者 周穎）民生消費區零售興旺，舖位受追捧。柴灣小西灣道9號富欣花園地下共13個舖位，剛以約1.25億元成交，涉及總建築面積約5,600多平方呎，呎價27,857元。據了解，現時該一籃子舖位由多個租客承租，當中包括銀行、便利店等，合共每月租金收入約37萬元。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

新盤群起 一手按揭料回升

踏入第四季，多個新盤接連推出市場，一手市場熱鬧非常。從數據反映，本年11月首7日的推盤量已錄得逾400伙，並超越上月全月水平。預期多個新盤均部署推出應市，包括大坑的瑾華、紅磡的昇御門及沙田的名城第三期「盛世」等，估計全月推盤量有望回升至逾1,000伙水平，帶動一手按揭回升。

「建築期付款」宜預三成樓價

現時新盤的付款辦法，主要分為「即供付款」及「建築期付款」兩類，兩者各有利弊。其中「建築期付款」方式過去一直深受不少樓花投資者的歡迎，因為採用「建築期付款」，好處在於買家購入單位後，可待臨時買賣合約中之預定成交日期前的一個半月，才申請按揭「上會」，相對上有較多時間處理手上資金之安排。不過選擇此類付款方式要注意的是，物業未「上會」期間，市場有機會出現變化，當中有可能因為樓價下調，令物業出現估價不足的情況；另外，更有可能遇上加息周期，令按揭貸款之利息支出增加，因此選擇此類付款辦法的買家，盡可能預留樓價三成或以上的流動資金較為理想。

「即供付款」規避加息風險

不過基於政府推出多項樓控措施，令投資者入市意慾減少，今年物業市場以用家主導，此類買家普遍傾向選擇「即供付款」，一方面可以避免樓價波動的風險，另外發展商亦偶有提供折扣優惠予「即供付款」買家；與此同時，今年銀行不斷上調按揭息率，「即供付款」更可讓買家及早鎖定市場上最優惠的按揭計劃上會，免受按揭息率上升的風險影響。

新港中心高層3810萬連約售

香港文匯報訊（記者 周穎）尖沙咀商廈連環錄得成交，美聯商業營業董事李鎮龍表示，廣東道30號新港中心1座高層08室至09室，面積約2,886平方呎，成交價約3,810萬元，呎價約1.32萬元，以連租約形式出售，現時租金回報約2.6厘，估計明年年中租約屆滿後，若以30餘元的呎租水平計算，回報可造至近3厘水平。

金匯動向

馮 強

加元反彈遇阻 料將回試1.035

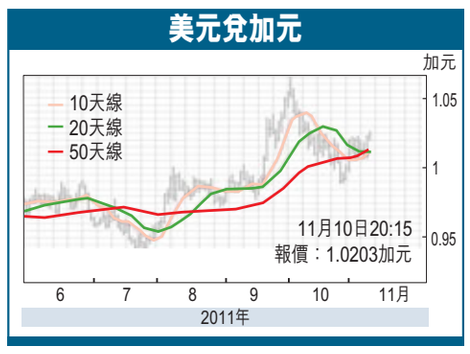
加元本周連番受制於1.0075至1.0080水平之間的阻力後，其走勢已再度趨於偏弱，在先後跌穿1.0100及1.0200水平後，更一度於本周四反覆下滑至1.0265附近的4周低位才能暫時穩定下來。今次加元匯價進一步回落至1.0265水平，主要是受到市場的避險情緒持續升溫令高風險資產以及商品貨幣顯著受壓所致，再加上歐債危機的惡化亦加劇歐元的跌勢，該些情況亦不利於加元的短期表現，故此預期加元匯價將會續有反覆下調空間。

雖然意大利10年期的公債孳息率於本周四曾稍為回落至7%之下，而歐元亦一度反彈至1.36美元水平，但隨着市場已頗為關注德法兩國將可能會提出整合歐元區國家數目的影響下，歐元區國家往後的政局以及經濟前景均已是蒙上了不明朗的因素，而且歐債危機的沒完沒了將依然是不利於市場的投資氣氛之下，歐元以及商品貨幣暫時將仍會繼續處於偏弱走勢。由於紐約期油在近日已持續徘徊於每桶96美元至97美元之間的近期高位，該情況將會對加元匯價暫時構成一定支持作用，所以不排除加元的下調速度將因此較為緩慢，預料加元匯價將反覆走低至1.0350水平。

美元偏強 金價炒上落

周三紐約商品期貨交易所12月期金收報1,791.60美元，較上日下跌7.60美元。現貨金價近日的反彈在受制於1,800美元之上後，已一度於本周四反覆回落至1,753美元水平，再加上美元匯價現時又表現偏強，故此預料現貨金價將暫時徘徊於1,750美元至1,800美元之間。

美元兌加元



金匯錦囊

加元：加元將反覆走低至1.0350水平。

金價：現貨金價將徘徊於1,750至1,800美元。

金匯出擊

英皇金融集團總裁 黃美斯

歐債危機升級 日圓受惠避險

圍繞意大利債務狀況的緊張局勢升級，令意大利公債收益率深入危險區域，全面打壓風險資產，金融類股大跌。意大利總理貝盧斯科尼將辭職的新聞令風險胃納一度回溫，但隨後LCH.Clearnet及意大利最大清算機構雙雙上調意大利公債交易保證金比率，令10年期意大利公債收益率升至7.5%，令股市大挫。收益率已升破7%，許多分析師認為這長期難以為繼，導致歐洲央行大舉買入意大利公債，由此令股市和債市走勢動能所有減弱；美元則受追捧，以至美元兌日圓亦小幅走高至77.88；但由於日圓本身亦帶有避險屬性，故其兌美元跌幅明顯受限。

上月日本對外匯市場實施干預，日本央行放寬貨幣政策以緩解日圓兌美元升至紀錄高位的影響；但隨着日圓逐步回升至干預前水平，其干預行動的效果正在消退。日本央行貨幣政策委員會在下周開會時料決定按兵不動，但市場對歐債的憂慮情緒持續升溫，央行也許無法對採取進一步寬鬆措施拖延過久。

美元兌日圓方面，圖表分析顯示上方見較大阻力於200天平均線79.75及250天平均線80.40，需進一步升破此區，形勢上才見較明顯之扭轉，美元可望再擴大漲幅至81.50以至82.20水平。否則，美元尚見回調壓力，而當中100天平均線為近月來之重要阻力，故回返目前100天平均線位置77.70下方，則更為彰顯美元兌日圓之疲勢持續，估計較近下探支撐在76.40及76水平，至於在上周一干預前之低位75.55仍會視作重要支撐，進一步延伸跌幅可看至75以至74.30水平。

建議策略：78.20買入日圓，止損79.80，目標76.00美元及75.00美元。

歐元1.36形成反彈阻力

投資者擔心意大利政局曠日持久不穩定將拖慢經濟改革，而歐元區及國際機構將難以籌措救助意大利所需的足夠資金。意大利是歐元區第三大經濟體。官員稱，歐元區沒有計劃向意大利提供金援。意大利債務總額約為1.9萬億歐元，即使紓困基金規模擴大恐怕也難以應對。歐盟消息人士表示，德國和法國官員已經討論了大刀闊斧全面檢討歐盟的計劃，可能包括建立更整合，及可能規模更小的歐元區；這種討論也令一個或多個國家脱離歐元區的可能性增加。另外，投資者對希臘情勢的擔憂猶存，因組建希臘聯合政府的協議談判破裂。希臘必須組建新的聯合政府，同歐盟和國際貨幣基金組織(IMF)談判獲得緊急救助資金，避免在12月大筆債務到期時政府走向破產，並保住希臘的歐元區成員國地位。對意大利債務的擔憂以及美股重挫提振避險美元。

歐元兌美元周四低見1.3481水平，走勢所見，由10月4日低位1.3144起始之上升趨向線已在周三的跌勢中失守，引發着明顯之技術沽壓，下一個關鍵位置在1.34水平，延伸測試目標可至50日保歷加通道底部1.3275，進一步以上月初低位1.3144為參考。另一方面，初步阻力於1.36及1.3690，較大阻力預計在1.3770。

11月11日重要經濟數據公布

17:30	英國10月生產物價指數(PPI)核心產出物價年率，預測：3.7%，前值：3.8%；月率預測：0.1%，前值：0.3%
	英國10月生產物價指數(PPI)產出物價年率，預測：5.9%，前值：6.3%；月率預測：0.2%，前值：0.3%
	英國10月生產物價指數(PPI)投入物價年率，預測：14.6%，前值：17.5%；月率預測：-0.1%，前值：1.7%
22:55	美國11月路透/密西根大學消費信心指數初值，預測：61.3，前值：60.9；現況指數初值預測：74.9，前值：75.1
	美國11月路透/密西根大學消費預期指數初值，預測：52.2，前值：51.8
23:30	美國經濟周期研究所(ECRI)一周領先指標(11月4日當周)，前值：122.1

內需動能足 拉美基金看漲

投資攻略

由於拉美最大經濟體巴西再啟動減息行動，上月區內巴西、智利、阿根廷等股市單月漲幅均在1成以上，帶動拉美基金其間因而錄得平均11.97%的漲幅。在近一周出現漲多獲利下，摩根士丹利拉美指數漲幅收窄至0.53%，只要外圍市回穩，拉美市場在適度貨幣政策緩解下，受惠資金挹注有望更上層樓。 ■梁亨

據基金經理表示，在巴西上月再度減息後，帶動區內股市反彈，上月基金的平均漲幅，已收復9月時基金的平均10.63%跌幅失地。據EPFR Global的統計，截至上周三的一周，在資金回流至8月、9月受打擊較大的市場下，拉美基金也扭轉了前一周的資金流出情況。

減息有助激勵消費信貸

受惠資金流入的挹注，基金在上月最後一周的平均漲幅就達到7.73%。此外，就企業價值而言，Itau Unibanco上季淨利潤由去年同期的30.3億(雷亞爾，下同)，上升至38億，股本回報率也由22.5%上升至23.5%。市場預期，減息有助降低民眾貸款成本之餘，也有利激勵消費信貸業務，為銀行業收入和股價提供憧憬。

比如佔近三個月榜首的ING (L)拉丁美洲投資基金，主要將不少於2/3資產投資於拉美上市公司股票，或有關公司發行的可換股債的多元化投資組合。上述基金在2008年、2009年和2010年表現分別為-53.7%、101.17%及17.95%；其資產百分比為92.24%股票、6.16% 其他及1.59%現金；而平均市盈率和標準差為9.82倍及32.67%。

ING (L)拉丁美洲投資基金的資產行業比重為21.42%基本物料、20.01%金融服務、9%電訊、8.93%能源、8.02%防守性消費、7.76%工業、7.42%房地產、4.2%周期性消費及1.64%公用。上述基金的三大資產比重股票為5.7% Itau Unibanco Holding S.A.、5.44% Vale S.A.及4.53% America Movil SAB de CV。

外在需求減弱，有助降低股市來自通脹壓力之餘，為抵禦外在環境動盪威脅，區內第二大經濟體的墨西哥，其央行官員也表示，若有必要，可能考慮減息行動。在區內各國至少開始暫停加息氛圍下，內需動能有望持續推動有關企業業績以及股價，對股市和相關持股基金也會有正面的助益。

拉美基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
ING (L)拉丁美洲投資基金P Cap	-0.03%	-20.24%
鄧普頓拉丁美洲基金A INC $	-0.43%	-18.45%
富達拉丁美洲基金 A	-1.04%	-15.60%
摩根富林明拉丁美洲基金A (acc) USD	-2.90%	-15.53%
Threadneedle 拉丁美洲基金	-4.08%	-17.08%
貝萊德拉丁美洲基金A2	-4.10%	-19.16%
匯豐拉丁美洲股票基金 AD	-4.14%	-18.98%