

# 希慎廣場暑假開業 八成租出

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)本港銅鑼灣等傳統購物地區舖租水平不斷創新高,但在生意長做長有支持下,一直無損商家巨資進駐意欲。希慎興業(0014)旗下位於銅鑼灣「希慎廣場」將於暑假開幕,為區內零售業提供稀缺的舖位供應,現時80%商舖已經租出。

希慎興業表示,旗下位於銅鑼灣的「希慎廣場」進入驗樓階段,將於今年暑假開幕。希慎行政總裁嚴磊輝指出,現時80%商舖已經租出,而最近持續有商戶洽談合作。至於寫字樓方面,三分之一樓面已經租予會計師行,其他可能獲租約合作的,相信是海外企業。由於港島區未來2年至3年級寫字樓供應較少,市場仍然需求大,難怪嚴磊輝冀今年租金平穩微升。

## 希慎商場內地客消費增80%

去年,該集團旗下商場內地遊客消費較前年增長80%,嚴磊輝表示,過去一年商場人流和消費額表現不俗,料今年並無下滑跡象。

農曆新年期間,嚴磊輝指雖然尚沒有正式統計數字,但相信旗下商場表現與附近商場差不多。此外,新寧大廈短期內並無翻新計劃。

政府銳意發展九龍東成為新商業圈,嚴磊輝稱,推更多商用地是長期發展計劃,並非5年至10年內能完成,短期對商業用地影響不大,所以暫仍會留守銅鑼灣發展,惟不排除將來往銅鑼灣以外地區拓展。

此外,大型品牌陸續瞄準中國市場,以香港作為其門戶,相繼進駐本港,有地產界早前指,核心區舖位將出現「換舖」潮。銅鑼灣區因希慎廣場即將開幕,料會帶動區內人流增加,名店爭相租舖,刺激舖租急漲,令區內舖位出現



希慎興業行政總裁嚴磊輝(左二)稱,集團暫仍留守銅鑼灣發展。中原(工商舖)商舖部預期,舖市仍以租務為主,整體租金增幅不多於10%,一綫地區租金可望增幅為20%至30%,惟買賣表現受放售盤源緊絀影響,料年內舖價升20%。

## 按揭熱線

# 「北水」湧入 按揭比率勢創新低

近年內地客在本港置業的比例不斷上升,去年內地客在按揭市場的比例更首次達到雙位數,相信「北水南調」在龍年繼續成趨勢,支持物業市場發展。不過受到收緊按揭及額外印花稅等多項措施限制,本地需求正處於調整階段,間接令內地客之比例將有所上升,同時更影響本港整體之按揭比率。

## 港人置業比例下調

從經絡按揭轉介之客戶數據可見,自2009年起,金管局4度收緊住宅按揭貸款,令本港按揭比率由64%不斷下降,截至2011年,按揭比率更跌至54.6%歷史新低,兩年間急跌近10個百分點。與此同時,去年中金管局再推出5項住宅按揭貸款措施,包括下調按揭成數,變相令本地買家入市門檻提高,物業成交顯著減少,此消彼長下,令本地人置業比例相應下調,而內地客置業比例則變相增加。值得注意的是,內地客普遍實力雄厚,因而按揭成數亦較本地人低,預期在內地客置業比例上升之情況下,將令整體按揭比率有機會跌穿五成,再創歷史新低,反映內地客佔比與全港整體按揭比率呈反比關係。

事實上,近年內地客在本港物業市場日漸舉足輕重,由經絡按揭轉介研究部數據可見,截至去年,內地客在按揭市場的比例全年達到11.1%,為有紀錄以來新高,較2010年的6.3%錄得顯著上升,反映內地客對本港樓房需求有增無減。

## 灣仔海港中心呎價創新高

香港文匯報訊(記者 周穎)工商物業仍然是投資者首選,一名本地投資者出價進取,擊退數個中資背景的財團,以7,624萬元購入灣仔海港中心11樓08至09室相連戶,呎價約20,500元,創該廈新高。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事蔡德實表示,上述單位面積約3,719平方呎,成交價約7,624萬元,呎價約20,500元,創該廈新高。新買家為本地投資者,成功擊退數個中資背景的財團,擬購入作長線投資之用;而現時餘下的3組物業亦已獲多個中資背景的投資者垂青積極洽購,相信可於短期內落實。

## 觀塘商廈全層叫價4199萬



觀塘海濱道廣生行中心高層全層連同3個車位早前以約7,000萬元成交,呎價約3,000元。

香港文匯報訊(記者 周穎)「起勁九龍東」刺激區內工廈市況,吸引觀塘區物業業主乘機放盤,觀塘航天科技中心低層全層放售,意向價約3,966元,叫價約4,199萬。獲業主委託代理銷售的美聯工商黃寶偉表示,觀塘海濱道航天科技中心低層全層放售,樓面面積約10,589平方呎,意向價約3,966元,意向價約4,199萬。該廈外牆以全落地玻璃設計,擁無遮擋海景,豪華大堂,樓齡相對區內工廈物業簇新,投資價值可看高一線。由於

該廈放盤向來不多,追溯上一宗成交已於去年3月錄得,當時呎價約3,780元,估計隨着觀塘區內的高速發展,讓價可望進一步上揚。由於近年觀塘區發展不斷,業主提價封盤個案屢見不鮮,當中用途彈性的全層盤源更備受各界追捧,以觀塘勵業街萬順中心為例,去年中旬資深投資者鄧成波斥資接近7,000萬元連購4層樓面,進一步引證全層物業的投資價值備受肯定。早前觀塘海濱道廣生行中心高層全層連同3個車位亦以約7,000萬元成交,涉及樓面面積約23,330平方呎,呎價約3,000元,買家為區內投資者。其他地區方面,利嘉閣(工商舖)鄧遠智表示,大埔太平工業中心1座中層A室連2個私家車位,建築面積約10,790平方呎,業主意向價約1,402.7萬元,呎價約1,300元。該廈設有2部巨型載貨升降機,中港貿易公司之用,估計會吸引投資者及用家興趣。現時太平工業中心1座市場叫價由低層每呎約1,350元起至高層1,500元起。

## 大業主增持屯門民生中心

香港文匯報訊 港府延長活化工廈計劃三年,使更多投資者透過推動重建及整幢改裝舊工廈,其中屯門隨着新型商廈落成至入伙,逐步帶動用家及投資者在該區的交投。萊斯物業黎勇生表示,位於屯門祥洋路3B號民生物流中心錄得大業主增持個案,逐步整合業權統一。據了解,民生物流中心地下A室,面積7,817平方呎,成交價1,988萬元,平均呎價2,543元,屬該區短缺的大面積單位。買家為該大廈大業主民生置業公司,據資料顯示,民生置業於數年前已開始購入該廈單位,現增持業

權。賣家於1999年以後以399萬元購入,持貨13年,升值約4倍。倘以市值月租每呎5元計算,租金回報5%。另一方面,活化計劃促成市區工廈「升值十倍」,部分公司開始北遷新界,中原(工商舖)張成光表示,火炭富騰工業中心低層02室獲廠家以月租7萬元承租,建築面積10,210平方呎,呎租約6.9元,租客從事電子行業,原租用西九龍區工廈,但有感上址樓面大,故決定租入作為辦公室及貨場新地點。業主1992年以約850萬元購入,按現時租金計算,租金回報率近1分息。

責任編輯：劉偉良

## 投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

## 2月3日重要經濟數據公布

16:48	法國	1月Markit服務業採購經理指數(PMI)。預測: 51.7。前值: 51.7
		1月Markit綜合採購經理指數(PMI)。前值: 50.9
16:53	德國	1月Markit服務業採購經理指數(PMI)。預測: 54.5。前值: 54.5
16:58	歐元區	1月Markit綜合採購經理指數(PMI)。預測: 50.4。前值: 50.4
		1月Markit服務業採購經理指數(PMI)。預測: 50.5。前值: 50.5
17:28	英國	1月CIPS服務業採購經理指數(PMI)。預測: 53.5。前值: 54.0
18:00	歐元區	12月零售銷售年率。預測: -1.3%。前值: -2.5%
21:30	美國	1月平均時薪。預測: 0.2%。前值: 0.2%
		1月失業率。預測: 8.5%。前值: 8.5%
		1月製造業就業崗位。預測: 增加1.3萬個。前值: 增加2.3萬個
		1月民間就業崗位。預測: 增加17.5萬個。前值: 增加21.2萬個
		1月非農就業崗位。預測: 增加15.0萬個。前值: 增加20.0萬個
23:00	美國	12月工廠訂單。預測: 1.5%。前值: 1.8%
		12月耐用用品訂單。前值: 3.0%
		12月扣除運輸耐用用品訂單。前值: 2.1%
		1月供應管理協會(ISM)非製造業指數。預測: 53.0。前值: 52.6
		1月供應管理協會(ISM)企業活動指數。預測: 56.0。前值: 56.2
23:30	美國	經濟周期研究所(ECRI)一周領先指標(1月27日當周)。前值: 122.8

## 金匯動向

馮強

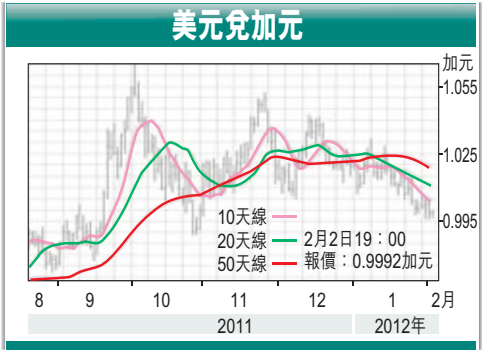
# 看好油價反彈 加元料升穿0.99

加元匯價本月初在1.0070附近獲得較大支持後,已進一步趨於偏強,在輕易向上衝破算關位後,更一度於近日反覆走高至0.9965附近的3個月以來高位。由於加元匯價從1月上旬的1.03水平持續走高至本周的0.9965水平後,其穩定的反覆攀升走勢還依然是沒有改變,再加上美國的ISM製造業指數又已從12月的53.1進一步上升至1月份的54.1,因此若果美國於本周五公布的1月份就業數據一旦與市場預期相若,則不排除加元匯價將會續有反覆上調空間。

另一方面,在德國製造業採購經理指數從12月的48.4攀升至1月份的51之後,連帶歐元區的製造業採購經理指數亦得以從12月的46.9反彈至48.8,因此當部分投資者認為歐元區經濟沒有過於轉壞的情況下,高風險資產以及商品貨幣皆已有進一步趨於偏強的傾向,這將有助加元的短期表現。雖然紐約期油於本周四曾走低至每桶96美元水平,並且令加元匯價一度回軟至1算水平,但隨着紐約期油現時已是處於近期低點,所以若果油價一旦掉頭反彈,則加元的升幅亦將會進一步擴大,故此預料加元匯價將反覆走高至0.9890水平。

## 金價續向1760美元推進

周三紐約商品期貨交易所4月期金收報1,749.50美元,較上日升9.10美元。金價在經過近日的反彈後,現貨金價已於本周四反覆走高至1,753美元水平,而4月期金更一度反彈至1,756.70美元水平。預料現貨金價將反覆走高至1,760美元水平。



## 金匯錦囊

加元: 加元將反覆走高至0.9890水平。  
金價: 現貨金價續向1,760美元推進。

## 金匯出擊

# 央行或擴QE 英鎊1.60遇阻

英國1月製造業活動意外轉至增長區間,因訂單出現六個月來首次增長,顯示若該領域未來數月繼續復甦,英國可能避免經濟衰退。1月Markit/CIPS採購經理人指數(PMI)升至52.1,為去年5月以來最高。12月數據上修為49.7。這是該指數自去年9月以來首次升至50榮枯分水嶺之上,且勝過分析師預估的50。產出擴張速度為3月以來最快,受助於新訂單半年多以來首次增加,以及出清未完成訂單。Markit稱,企業表示部分英國客戶目前更加願意支出,另一方面,出口訂單連續第二個月增加,企業稱巴西、中國、中東和美國的客戶需求改善。1月製造業數據反彈,或令人質疑央行是否真的需要更多資產購買計劃,不過尚需觀察幾個月的數據,才會了解能否確實避免衰退。

PMI數據顯示,製造商投入成本上月以2009年以來最快速度下降,這仍可能鼓勵央行宣布更多資產購買措施以支撐經濟增長。此外,全英房屋抵押貸款協會(Nationwide Building Society)公布,英國1月房價意外較前月下跌,為連續第二個月較前月下跌,因就業前景不利,且買家難以取得足夠抵押貸款。全英房屋抵押貸款協會稱,經季節調整的1月房價下滑0.2%,較上年同期僅增長0.6%,12月房價也較上月出現滑落。英鎊兌美元周三攀升至兩個半月高位1.5882,受助於數據顯示英國製造業意外恢復成長提振,但該數據未能改變英國推出更多貨幣刺激措施的預期,令英鎊走勢尚需觀察幾個月的數據,才會了解能否確實避免衰退。

圖表方面,由1月13日低位1.5233累積回升近650多點子至1.58上方,上方考驗着兩道阻力分別見於200天平均線1.5950及250天平均線1.6010,進一步可看至1.6150。但鑑於RSI及隨機指數均已達至90水準之上,在嚴重超買之狀態下,看來漲動力將頗為缺乏,甚至有整固回調之傾向。預計較近支持在10天平均線1.57及50天平均線1.5565,關鍵則為1.54。建議策略: 1.5920賣出英鎊,止損1.0630,目標1.5800及1.5700水平。

## 房價連續兩月下跌

此外,全英房屋抵押貸款協會(Nationwide Building Society)公布,英國1月房價意外較前月下跌,為連續第二個月較前月下跌,因就業前景不利,且買家難以取得足夠抵押貸款。全英房屋抵押貸款協會稱,經季節調整的1月房價下滑0.2%,較上年同期僅增長0.6%,12月房價也較上月出現滑落。英鎊兌美元周三攀升至兩個半月高位1.5882,受助於數據顯示英國製造業意外恢復成長提振,但該數據未能改變英國推出更多貨幣刺激措施的預期,令英鎊走勢尚需觀察幾個月的數據,才會了解能否確實避免衰退。

# 土耳其基金炒業績回勇

投資 攻略  
儘管在一月最後一個交易日,土耳其伊斯坦堡證交所的國家100指數以1.11%跌幅,居當天全球十大跌幅股市榜的首位,然而土耳其股市近期表現還是突出的,僅上周就漲了4.5%;由於土耳其去年第4季的生產活動加速增長,並創下近3季新高,因此憧憬產出增速會為當地有關企業帶來盈利增長,現階段不妨伺機收集土耳其基金建倉。 ■梁亨

據基金經理表示,近周土耳其大盤交出亮麗的成績,對持股基金也帶來助益,比如佔4.48%權重、當地第四大銀行的Yapi & Kredi Bankasi,在美聯儲局宣布維持超低利率至2014年年底後,緩解土耳其貸款機構的資本流動性關注,股價由上周二起至上周六止就漲了14%。而佔3.98%權重、國營的Turkiye Halk Bankasi,雖然其上周六的收盤價也突破去年10月19日的高價,股價上月也漲了18%,但瑞信預期Turkiye Halk今年盈利會有10%增長,給予「優先」評級,表明去年困擾銀行業的流動性已有改善。以佔近三個月榜首的宏利土耳其股票基金為例,主要是透過土耳其公司股票,為願意承擔相當大波幅的風險投資者提供長期資本增長。基金在2009、2010和2011年表現分別為109.3%、29.94%及-32.88%。資產分布為96.75% 股票、2.71% 其他及1.08% 現金。基金平均市盈率及標準差為9.26倍及39.48%。資產地區分布為43.12% 金融服務、9.95% 工業、9.47% 防守性消費、7.9% 電訊、7.31% 能源、6.14% 基本物料、4.58% 周期性消費及1.29% 科技。基金三大資產比重要股

為9.51% Turkiye Is Bankasi、9.48% Turkiye Garanti Bankasi AS及5.49% Turk Telekomunikasyon AS。在歐系資金流出下,使得去年第四季大盤跌了14.12%,適逢今年「一月效應」帶動,加上去年底指數收於51,553點,已經倒退回去年低水平,投資者紛紛進場低吸,上月以累計11.52%漲幅,居期間全球十大漲幅股市榜的第五位。

## 企業告別盈利負增長

以現階段全球風險格局未變來看,短線偏向保守氣難免會有漲多獲利盤的賣壓,但從基本面向來看,土耳其企業盈利告別去年的負增長,將重回增長軌道,使得企業市盈率得到擴張的同時,持股基金也會水漲船高。

## 土耳其股票基金回報表現

基金	近三個月	近一年
宏利土耳其股票基金 AA	0.75%	-12.91%
中東股票基金組別平均	1.80%	-9.13%
歐非中東股票基金組別平均	0.15%	-16.82%