

代理食穀種 埋怨地監局袖手旁觀

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市交投環境日益惡劣，地產代理生計受威脅，昨日終於按捺不住，地產代理業界七大商會聯署向地產代理監管局(地監局)「炮轟」，提出三大訴求，批評地監局未有協助業界解困，亦未有量入為出與業界共渡時艱，而地監局作為政府與業界的橋樑，亦未發揮作用，將業界聲音帶入政府。

地產代理業界七大商會(下稱「商會」)的信件內容中，首項訴求就提到業界的經營苦況，指二手住宅交投自2010年底實施額外印花稅後，成交量由每個月逾1.3萬宗跌至近月約2,700宗，目前持牌從業員逾3.7萬人，以市場估算約2萬多名實際從事行業的從業員計算，平均9至10人才分得一宗成交。

艱苦經營 10人分1張單

商會認為地監局應體恤業界，協助業界解困，包括減免業界的牌照費用，並協助向政府有關部門要求減免業界日常運作所需的費用，包括土地註冊處的查冊費用、差估署資訊網費用、商業登記費用等。

其次，商會又抱怨牌費過高，而地監局未有「量入為出」，讓業界支付的高昂牌照費更合理地運用。商會更指，目前牌照費用存在不合理情況，同一類型營業執照須繳納雙重徵費，包括營業詳情說明書費用及商業登記費用。

天水圍商用地獲6標書



英皇施穎怡表示，集團獨資競投。

香港文匯報記者 張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府繼續積極推地政策，昨日截標的天水圍第108A區地皮，雖然位置偏遠，但由於可發展寫字樓或酒店，吸引6間財團入標，包括信置、南豐、英皇等，反應理想。相比另一幅更偏遠的坪洲住宅地，只接獲2份標書，入標財團包括信置等。

英皇集團高級物業主任施穎怡表示，集團只入標天水圍108A區地盤，由於涉及投資金額

不大，會獨資競投。她續說，地盤發展潛力大，位置不算偏遠，可發展寫字樓或酒店，集團「計到數」。

美聯測量師行董事林子彬表示，天水圍第108A區商業地皮入標反應不俗，估計地皮以酒店發展機會較大。天水圍第108A區商業用地佔地約7萬呎，可建樓面約27.99萬呎，以每呎樓面地價1,500至1,800元計算，市場估值約4.2億至5億元。

信置入標坪洲住宅地

另外，坪洲地皮位處離島，地點較偏遠，僅獲2份標書，信置亦有入標。林子彬指出，即使擁有沿海景致，可發展為分層單位或獨立洋房項目，卻並非發展商熱門選擇，故入標反應一般。坪洲坪利路住宅用地，地盤面積約4.91萬呎，總樓面約3.68萬呎。地皮估值約3,700萬至1.5億元，樓面地價由1,000至4,000元。

荃灣楊屋道地或改住宅用

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)

城規會昨日全面修訂荃灣區大綱圖，於全區不同地段加入高限的同時，特別將毗鄰御凱的楊屋道地皮由「商業」用途，改劃「未決定用途」，據測量師估計，政府打算重新研究該地的發展方向，以地皮過往的發展方向，曾放入勾地表內，並規劃作酒店及商業用途，亦有機會作住宅發展。

城規會文件顯示，改劃的土地荃灣市地段393號，位於楊屋道及馬頭壩道交界，毗鄰樓盤御凱，面積相當大。原本佔地達1.53公頃，但是次修訂將地盤近楊屋道的狹長土地改為「道路」，以擴闊道路範圍，地盤因而減少至1.5公頃(161,966呎)，同時，亦將地皮用

途亦由「商業」改劃「未決定用途」，以待進一步檢討發展方向。

而是次於荃灣區內加入的高限，主要反映現址建築物的高度。此外，城規會亦將早前荃灣西站第五區城畔、灣畔，荃灣西站第六區、第七區等的規劃限制加入大綱圖內。

此外，由長江製衣等持有的新蒲崗大有街20至24號工廈，地盤面積26,125呎，2004年曾獲城規會批准重建作一幢提供900個房間的酒店，業主今年1月曾經再申請興建酒店，並大幅增加房間至近1,400間。但後來撤回申請並於昨日再就地盤重新申請，樓面32,63萬呎不變的情況下，提供1,150個房間，擬建一幢27層(另連1地庫)的酒店。

投資理財

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地監局昨日傍晚回應，指已收到聯署信函，明白及理解業界營運上的難處。但該局一向以審慎原則理財，強調該局自負盈虧，主要收入來自牌照費，正因現時物業市場不穩定，當局更需要積穀防饑，無法實行任何費用寬減措施。

請人因應持牌人數增長

至於持牌人數在近年不斷大幅上升，但監管局的人手並沒有相應大幅增加，而是適量地添加人手以應付不斷增加的工作量。面對市民日益提高的期望，地監局有必要維持足夠人手履行規管職責。至於地監局租用的辦公室，局方會考慮各方因素，才決定續租抑或搬遷。

有關「開門七件事」及簡化地產代理協議的表格、成立「物業中央資料庫」等，有關建議牽涉修改法例以及政府的決策，地監局過去多年已盡量將業界的意見向政府相關部門反映。



■去年樓市冰封，代理主力靠爭新盤客。圖為去年新盤發價單，代理群起搶奪。

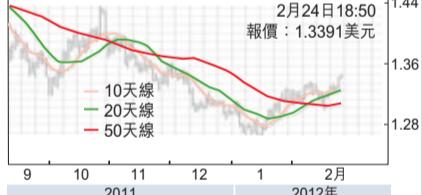
資料圖片

歌賦嶺加推35洋房提價2.9%

香港文匯報訊 中海外旗下歌賦嶺再提價加推35幢洋房，該公司董事總經理游偉光表示，歌賦嶺於周一、周三及周四分別發出3張共116伙的價單後，昨天再加推35幢洋房，平均呎價8,912元，較上一張價目表加幅2.9%，呎價由7,700至10,500元，並首度推出2,912平方呎四房的歌賦莊園。

首月新批按揭僅100億

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 今年起本港樓市雖說已見小陽春，但今年1月份新批出按揭貸款額續減，僅僅守住100億元大關，幸跌勢已有放緩。金管局公布，今年1月新批出的按揭貸款額較去年12月份減少3.8%，至100億元，已較去年12月按月跌12.8%有所改善。至於上月新取用按揭貸款額，則較去年12月份減少達31.6%，至61億元，按月跌幅較去年12月的15.8%加劇。



油價帶動 金價上衝1800美元

周四紐約商品期貨交易所4月期金收報1,786.30美元，較上日升15美元。受到油價攀升以及美元有所偏弱的影響下，4月份期金已一度於本周四反覆走高至1,789.50美元水平的3個月高位。在美元仍可能進一步轉弱的影響下，預料現貨金價將反覆向上衝破1,800美元水平。

金匯錦囊

歐元：歐元兌美元將反覆走高至1.3530。

金價：現貨金價將反覆上衝1,800美元。

況下，這亦有助歐元兌美元的短期表現。

此外，受到澳洲執政黨內部出現黨魁職位爭奪的不明朗局面之下，澳元匯價本周四曾一度失守1.0600美元關位，因此當市場已略為擔憂澳洲政局不穩的影響下，投資者在近日已是傾向持續回補歐元兌澳元的空倉盤，並且令歐元兌澳元交叉匯價得以從本月上旬的1.2135附近紀錄低位進一步反彈至本周的1.2500水平附近，所以在歐元兌澳元交叉盤反彈的影響下，這亦有利歐元兌美元的表現。

由於日圓匯價近期正處於反覆下跌的走勢，因此投資者現階段已傾向逢高沽出日圓的情況下，歐元兌日圓交叉匯價已迅速從上周的1.01水平反覆走高至本周五107.95附近的3個多月來高位，這亦對歐元造成頗強的支持作用。受到油價及金價皆於本周顯著上升的影響下，預期市場氣氛將會逐漸不利於美元的表現，所以在受惠於美元偏弱的情況下，預料歐元兌美元將反覆走高至1.3530水平。

憧憬次輪LTRO 歐元上試1.35

歐元兌美元匯價本周初在1.3155附近獲得較大支持後，其走勢已逐漸趨於偏強，在先後向上衝破1.3200及1.3300水平後，更一度於本周五反覆走高至1.3385附近的兩個多月來高位。由於希臘將獲得歐盟新一輪的緊急救助貸款後，市場對歐債危機的擔憂已是暫時有所紓緩，因此當德國Ifo指數從1月份的108.3攀升至2月份的109.6之後，投資者已是趁機在本周四進一步回補歐元空倉盤，該情況亦是導致歐元兌美元得以輕易往上衝破1.3300水平的原因之一。雖然歐盟委員會已預測歐元區經濟將在今年出現負0.3%的溫和衰退，但隨着該消息已迅速被市場消化後，投資者的關注重點已是轉移至歐洲央行於下周一的第二輪長期再融資操作(LTRO)上，所以若果歐洲央行下周向銀行業的貸款規模一旦是低於上次在12月時的4,890億歐元，則不排除歐元兌美元將會延續近期的升勢。

另一方面，在英倫銀行2月份的會議紀

錄中，已顯示有部分決策委員是較為傾向推出更大規模的量化寬鬆措施，故此市場在憂慮英倫銀行往後將仍有機會擴大其寬鬆政策規模的影響下，英鎊匯價近日曾一度下滑至1.5650美元水平才能暫時穩定下來。而受到該會議紀錄的影響下，投資者亦已紛紛掉頭回補歐元兌英鎊的空倉盤，並且引致歐元兌英鎊交叉匯價得以從本周初的0.8305水平反覆走高至本周五0.8505附近的兩個多月來高位，所以在歐元兌英鎊交叉盤走勢偏強的帶動下，預料歐元兌美元將會續有反覆上調空間。

回補空倉 歐元交叉匯反彈

雖然歐元區經濟仍可能在今年出現溫和衰退的風險，但受到紐約期油在本周五上揚至每桶108美元水平的影響下，部份投資者已頗為憂慮油價的不斷攀升將會導致滯脹的情況出現，因此歐洲央行短期內減息的機會已是大為下降，所以美元將會繼續擁有息差優勢的狀

北歐基金升浪

據基金經理表示，由於歐美經濟疲弱，使得主要以生產雪茄、鼻煙的Swedish Match税前盈利由前年的12.2億(瑞典克朗，下同)，下降至去年的8.88億克朗，在第四季收入同比下跌34%至7.05億克朗下，季內稅前盈利更是倒退27%。

由於業績與分析師預期的平均8.87億克朗稅前盈利相若，在公司預期今年歐美鼻煙市場增長，使得今年每股預期盈利有約二成增長，加上去年每股6.5克朗股息比彭博預期的6.2克朗佳，也高於前年的每股5.5克朗股息，業績公布當天，股價就漲2.3%，如果今年預期盈利達標，公司市盈率獲得擴張的同時，也可進一步為持股基金帶來助益。

以佔近三個月榜首的富達北歐基金為例，主要是透過芬蘭、挪威、丹麥、瑞典等北歐證交所上市公司的多元化股票投資管理組合。

基金在2009、2010和2011年表現分別為48.55%、24.1%及18.44%。基金平均市盈率和標準差為11.85倍及28.36%。資產百分比為99.79%股票和0.21%現金。

資產行業比重為31.07%工業、13.31%健康護理、12.1%能源、10.12%基本物料、8.46%周期性消費、8.41%防守性消費、7.54%科技、7.12%金融服務及1.65%電訊。

基金三大資產比重股票為3.37% Swedish Match AB、3.12% Schibsted ASA及3.08% Christian Hansen Holding SA。

布蘭特原油價格上漲，讓依賴油業的挪威受惠，不僅近3個月的失業率進一步下降至3.3%，在當地消費者更願意花費在消費品和房地產下，不包括石油業和航運業的貢獻，就可讓今年GDP推上2.7%。

瑞典料續減息撐出口

由於佔國內近5成產值的出口去年12月下跌6%，瑞典央行本月下調回購利率0.25%至1.5%；但上月的8%未經季節性調整失業率，比彭博對經濟師調查估算的7.9%為高，加上預期明年1%通脹較央行的2%上限低，讓市場預期瑞典央行今年內有進一步降息空間，有利提升出口競爭力之餘，也可為有關企業股價提供憧憬。

北歐基金回報表現

基金	近三個月	近一年
富達北歐基金 A ACC	24.36%	-4.95%
歐洲大陸基金平均	17.86%	-11.18%
歐元市場基金平均	15.45%	-9.60%