

「物流張」擬斥10億掃舖

香港文匯報訊 (記者 周穎) 2月樓市復活，不單住宅成交增加，投資價值睇高一線的舖位成交更陷於癡狂。資深投資者空群而出，有「物流張」之稱的張永順過去兩周頻頻摸出摸入，並計劃再斥10億元入市；尹柏權入貨既快且狠，以逾億元大銀碼舖位為主；羅家寶不斷換貨，購入更高價值舖位。

張永順接受本報訪問時表示，由於最近舖位市場市況理想，過去兩周內前後斥資3億元入市，今年計劃用8億至10億元買舖位，心水靚舖以自由行人流暢旺的地區最理想，相信未來一年舖位市場價格仍然有上升水位。

過去6日連購3舖

據了解，張氏過去6日先以5,200萬元向中原創辦人施永青手上購入西洋菜南街103號舖；周二再以5,280萬元買入旺角富榮花園地下六十六號舖，隨即以6,800萬元放盤；前日又用1.5億元買入中環環魚麟街37號地舖。

不斷掃貨之餘，張永順最近亦從拆細摸舊舖位中錄得回報，其去年12月購入太子匯地下舖位連一樓全層，總價1.8億元，總樓面約21,073呎，之後分為6個舖位拆售，結果本周摸出最後一個舖位，埋單計數6個合計套現近2.483億元，持貨不足3個月獲利6,830萬元。

尹柏權瞄準大舖位

另一邊廂，投資者尹柏權亦積極購入「億億聲」貴重舖位，包括以4.9億元購入荃灣海墘街122至132A號地下1至6號地舖、閣樓、1樓及2樓全層及部分樓上住宅單位，以及早前以4億元購入旺角西洋菜南街許留山舖位。

投資者羅家寶早前積極沽出兩個尖東舖位及1個月內摸出威靈頓街43至49號地下C號舖，持貨不足兩週獲利1,000萬元，為近期舖位升值最多的個案，極速套現近2.5億元。此外，羅氏前日又聯同林清林等人以1.23億元購入中環擺花街22至24號的相連地舖，又獲舖王鄧成波承接半島中心地下舖位。

其餘投資者亦靜極思動，永義國購入景隆街舖位；投資者黃海明即日摸出東角道舖，一日獲利400萬元；資深投資者兆安李太及相關人士一周內連購銅鑼灣富明街2個舖位，涉資逾2.5億元。



張永順透過拆細摸舊太子匯地舖連一樓舖位獲利6,830萬元。資料圖片

上月工商舖摸貨跌逾三成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港去年年底開始長假，市場觀望氣氛濃厚之餘，炒家亦放假，工商舖短線摸貨成交處於甚低水平，與日前春節後開始的濃烈「鏟氣」，炒家積極入市形成強烈對比。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1月工商舖摸貨買賣合約登記錄得35宗，創2009年5月錄得15宗後32個月以來新低，按月下降34%；登記總值3.29億元，按月下降32%，是2009年5月錄得0.29億元後32個月以來次低，僅高於去年10月的2.91億元，跟2009年6月的3.29億元相同。

舖位摸貨總值逾2年新低

舖位方面，1月舖位類型摸貨登記錄得11宗，是2009年5月錄得2宗後32個月以來最低宗數的其中一個月，跟2009年7月及2011年12月的11宗相同。金額方面，2012年1月舖位摸貨登記總值1.47億元，創2009年11月錄得1.14億元後26個月新低，按月下降21.6%。

黃金商場地舖呎價5.5萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 舖位成交大旺，遊客聚集的購物地標更受追捧，投資者積極吸納核心零售消費旺段的優質舖位，二線區的舖位亦甚受歡迎。蔡姓資深投資者持有的深水埗黃金商場地舖以7,380萬元售出，買家為新晉舖位投資者，入市後更享有3.7厘回報。中原(工商舖)商舖部高級營業董事徐康達表示，深水埗福華街146至52號黃金商場地下55號舖，剛以7,380萬元沽出。該舖位面積1,340呎，呎價5.5萬元，現時由蘋果電訊分銷商承租，每月租金23萬元，按現時租金計算，租金回報約3.7厘。買家為外籍人士，向來投資商廈市場，今番為首次涉足商舖物業。

毗鄰舖位叫價提高1000萬

同時，原業主則為蔡姓資深投資者，於2010年11月以4,815萬元購入，持貨逾一年後易手，賬面獲利2,565萬元。徐氏指出，深水埗黃金商場部分遊客購買電訊用品必到之處，屬區內地標，且今番易手的舖位靠近地鐵站出口，因而被看高一線，而商場自該舖位錄得買賣成交後，毗鄰舖位的業主亦即時提高叫價，個別更由8,000萬元調升至9,000萬元。與此同時，工廈亦成市場搶手貨。土地註冊處指

按揭熱線

P按主流地位難取代



劉國回 網絡按揭轉介 首席經濟分析師

本港樓市年初成交疲弱，主要是受到1月的長假影響，以致按揭市場同步萎縮。隨著政府在今年財政預算案未有進一步打壓樓市，市場購買力陸續釋放，二手交投回暖跡象。近日有銀行積極調整計劃以爭取按揭業務，平衡市場按揭還款較貸款迅速的壓力，甚至增加按揭計劃的現金回贈等優惠吸納客源，因此預期二、三月新申請按揭宗數將回升。

根據金管局最新統計結果顯示，以最優惠利率為基準的P按計劃，1月使用比例升至3.8百分點至93.6%，換言之有超過九成的置業人士使用。不過值得注意的是，去年銀行紛紛調整按息，深化市場對加息的預期，亦促使部分客戶轉投定息按揭產品，帶動定息按揭計劃使用比例連升兩個月至1月的1.9%。至於H按計劃，基於優惠優勢早已大不如前，故此其1月使用比例已跌至不足3%。

美聯儲注下低息強心針

美國聯儲局主席伯南克日前在發表半年一度的貨幣政策報告時再重申，聯邦儲備局低息政策至少維持至2014年年底，猶如為採用P按計劃的業主注下一支強心針，因本港最優惠利率目前仍跟隨美國息率走勢調整。不過筆者預期，隨著2月有個別銀行推出極具競爭力的定息按揭計劃，與P按實質息率水平相若，或吸納P按計劃部分客源，相信定息按揭計劃使用比重將進一步上升。儘管如此，由於定息按揭計劃的罰息期較長，加上定息按揭計劃並未十分普及，相信暫時仍難取代P按計劃的主流地位。預料在面對貸款額持續下調的壓力下，各大銀行將繼續積極爭取按揭業務，息口短期內將維持低水平，有利供樓人士。

投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

3月2日重要經濟數據公布

07:30	日本	1月家庭開支月率。預測:0.6%。前值:-1.0%。
		1月家庭開支年率。預測:-0.8%。前值:0.5%。
		1月全國消費物價指數(CPI)年率。前值:-0.2%。
		1月全國核心消費物價指數(CPI)年率。預測:-0.2%。前值:-0.1%。
		1月求才求職。預測:0.72。前值:0.71。
		1月失業率。預測:4.5%。前值:4.6%。
		1月實質零售銷售年率。預測:0.2%。前值:-0.9%。
		1月實質零售銷售月率。預測:0.5%。前值:-1.4%。
15:00	德國	2月建築業採購經理人指數(PMI)。預測:51.2。前值:51.4。
17:30	英國	1月生產物價指數(PPI)月率。預測:0.5%。前值:-0.2%。
18:00	歐元區	1月生產物價指數(PPI)年率。預測:3.5%。前值:4.3%。
21:30	加拿大	12月國內生產總值(GDP)月率。預測:0.3%。前值:-0.1%。
		第4季度國內生產總值(GDP)季率。前值:0.9%。
		第4季度國內生產總值(GDP)環比年率。預測:1.8%。前值:3.5%。
23:30	美國	ECRI一週領先指標(2月24日當周)。前值:123.2。

金匯動向 馮強

歐元交叉盤受壓 加元料反覆偏強

加元本月初在1.0050附近獲得較大支持後，其走勢已逐漸趨於偏強，在重上0.99水平後，更一度於周三反覆走高至0.9845附近的5個多月來高位。由於歐洲央行第二輪的3年期再融資金額高達5295億歐元，該規模已是高於市場預期，因此在歐元瞬間轉弱的影響下，連帶歐元兌加元交叉匯價亦從周三的1.3400水平大幅急跌至1.3160附近才能暫時穩定下來，所以受到歐元兌加元交叉匯價受壓之下，這將有利加元的短期表現，故此預期加元匯價將會繼續有反覆上調空間。

由於市場在近期已累積了頗多的美元空倉盤，因此當美國聯儲局主席伯南克在周三晚的發言沒有暗示將推出新一輪的寬鬆措施後，該情況遂引致投資者迅速掉頭回補美元空倉，這亦是導致美元兌加元主要貨幣皆於周三晚顯著反彈的原因之一。但受到油價依然持續高企以及美國去年第四季的經濟又被向上修訂至按季成長3%後，加元已是明顯受惠於油價的攀升以及美國經濟的改善，故此加元匯價暫時將不會遇到太大的回吐壓力。此外，在經過歐美日等央行輪番推出寬鬆措施後，不排除投資者仍會傾向逢低吸納商品貨幣，這將有助於加元繼續處於反覆偏強的走勢，故此預期加元將反覆走高至0.9780水平。

QE3落空 金價獲利急瀉

周三紐約商品期貨交易所4月期金收報1,711.30美元，較上日下跌77.10美元。受到美聯儲局主席伯南克還沒有傾向推出新一輪寬鬆措施的影響下，投資者已急速掉頭沽金獲利，而4月期金更一度下滑至1,688.40美元水平。預料現貨金價將暫時徘徊於1,690至1,740美元之間。



金匯錦囊

加元：加元將反覆走高至0.9780水平。
金價：現貨金價將徘徊於1,690至1,740美元。

金匯出擊

日圓回軟 經濟數據改善

周三美聯儲主席伯南克對美國經濟看法溫和，他表示除非經濟成長加速，否則美國過高的失業率不會持續下降。但他未暗示美聯儲將增加購買債券，令市場人士感到失望，他們本以為他會暗示要推出更多刺激舉措。部分投資者原本押注美聯儲將很快推出第三輪量化寬鬆(QE3)，通過增加購買抵押貸款支持證券(MBS)，來壓制抵押貸款利率並幫助脆弱的樓市。美元兌日圓隨後急升，觸及81.31的高位。日圓成為2月份表現最差的主要貨幣，自月初日本央行意外放鬆政策以來，日圓普遍承壓，部分刺激投資者將日圓作為融資貨幣進行利差交易。美元兌日圓於2月27日觸及九個月高位81.61。

日本周四公佈第四季企業資本開支意外報升7.6%，市場預測為下跌6.5%，前值為跌9.8%，是過去三季以來首次上升，預示企業對重建需求大幅增加。而日本政府也上調其對工業生產的評估，

並稱正顯示出回升跡象。同時另外一份調查顯示，復甦步伐料溫和，因日圓強勁和圍繞歐洲的不確定性持續存在。1月工業生產較前月增長2.0%，增幅大於市場預估值的中值增1.5%。製造商對於2月和3月產出的預估，暗示該產出指標將恢復到去年3月地震前的水準。這對於正試圖使經濟回到正軌的決策者來說，是一個值得欣慰的事情。日本經濟產業省數據顯示，受訪的製造商預計，2月和3月產出均將增長1.7%。另外，Markit/JMMA日本製造業採購經理人指數顯示2月製造業活動略為放緩，產出復甦的腳步有趨於溫和的跡象，因日圓強勁且海外需求疑慮持續帶來壓力。工業擺脫了去年泰國洪災導致的供應中斷，部分產出增長是可以預期的。日本央行2月14日意外放寬政策，將資產購買計畫擴大10萬億日圓，並設定1%的通脹目標，顯示會更積極努力扶助經濟。從那時以來，日圓兌

美元已跌至九個月低位，減輕了日圓強勢可能損及出口和國內經濟的疑慮。

美元兌日圓升勢可見83

技術走勢而言，自去年8月至今，美元兌日圓走勢已見突破一組雙底形態，據79.50為頸線位置，計算延伸波幅可達至83水平，將視為後市一重要目標。以黃金比率計算，由去年五月錄得跌幅之61.8%反彈水平則列出另一較近阻力在81.75。估計關鍵水準則會在2010年12月持續多時而未可突破之84.50水平。然而，RSI及隨機指數均顯示着超買跡象，要慎防短期有回調風險。支持位方面，則重點關注着79.50之頸線位置，只要未有回破此區下方，預計美元兌日圓短期內仍可保持上漲走勢；否則，下試較大支撐將會至250天平均線78.75及78.20水平。

建議策略：80.2賣出日圓，止損79.30，目標81.50及83.00水平。

新興股市基金估值吸引

投資 攻略

雖然據EPFR的數據，截至上週三止的一周，流入新興股市基金的3.55億元(美元，下同)金額，額比前七周為少，然而在一月流入近六年最高額度的113億元漣漪效應下，基金上月還是獲得平均4.82%漲幅；有分析指如果歐債問題不再擴大，目前1.77倍市賬率(PB)距去年初高位還有約19%折讓吸引力，會讓新興股市有上行空間。 ■梁亨

據基金經理表示，新興市場企業收益在經濟基本面支撐下，多能維持正增長，比如佔全球15%-20%天然氣產量的Gazprom，供氣給獨聯體國家外，還供歐洲國家的四分之一用氣量，公司繼前年獲得352億元淨利潤後，去年淨利潤預期進一步上升至400億元。

經濟因素佳 企業息率升

相對於過往5年，俄國企業的平均1.8%股息率，以致目前的2.1%股息率，而Gazprom去年底公佈派發近70億元股息，其4.5%股息率已高於新興市場目前平均的2.7%股息率。Gazprom通往土耳其的輸氣管道已滿負荷，年輸氣量33億立方米的亞馬爾-歐洲管道前周的輸氣量也增加了20%；市場預期俄羅斯今年對歐洲供氣量將增加9%至164億立方米，如果供氣達標，對公司收益以及股價將會帶來助益。以佔近三個月榜首的匯豐環球新興市場股票基金為例，主要是透過不少於三分之一資產投資於新興市場國家公司股票或大部分業務來自新興市場的公司股票，以達致長線資本增長。基金在2009、2010和2011年表現分別為66.52%、14.4%及-27.38%。資產分佈為98.07%股票、1.19%其他及0.75%現金。基金平均市盈率及標準差為10.16倍及29.14%。資產地區分佈為34.36%新興亞洲、26.38%已發展亞洲、

18.61%新興歐洲、12.82%拉丁美洲、5.65%非洲、1.09%英國及1.09%歐元區。

資產行業比重為23.1%金融服務、19.38%基本物料、17.38%能源、10.73%周期性消費、9.94%工業、7.16%科技及2.38%房地產。基金三大資產比重股票為3.87% Vale SA ADR、2.59%三星電子及2.4% Gazprom ADR。

隨著去年資金撤離，即使摩根士丹利新興市場指數今年已漲了16.63%，但股市市盈率跟五年平均值還有約15%差距；而瑞信早前一份報告指板塊內企業今年盈利若有9%增長，每股盈利將較2007年底高38%，顯示企業股價還有補漲空間。

新興市場股票基金回報表現

基金	近三個月	近一年
匯豐環球新興市場股票基金 AD	24.64%	-6.99%
安盛泛靈頓智新興市場 AC	23.72%	-19.53%
安本新興市場小型公司基金 A2 USD ACC	23.12%	7.22%
紐約銀行美倫環球新興市場投資基金 C USD	22.01%	-6.82%
景順新興市場目標增值基金 C	21.65%	2.34%
信安新興市場基金 Inst ACC	20.63%	0.49%
霸菱新興市場機會基金	20.00%	-4.49%