

新盤復活 比拼優惠有着數

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂、涂若彬)樓市正逢小陽春，買家對入市仍心大心細。復活節長假期下，各發展商亦各出奇謀，希望打動置業人士的芳心，包括增優惠、夥銀行提供超低息(見附表)，部分準備推售新盤則先於旗下商場進行路演或開放示範單位吸客。

長實地產投資董事郭子威昨表示，大圍的極尚·盛世擬日內確認透過系內尚乘超過3間中小型銀行提供至少首年一按60%按揭，實際按息低於2厘，其後實際按息2.15厘的超低息按揭，當中不涉及發展商補貼。

長實贈足金復活蛋總值20萬

同時，上周推出的復活節送金蛋的30個名額已滿，昨日再推出第二擊，即日起至4月9日，首20名買家可獲贈足金復活金蛋乙隻，總值20萬元。

他又稱，復活節期間亦會透過地產代理安排150個來自上海的準買家來紅磡舊樓處，來自深圳、廣州的準買家不少於2,000人，他估計，復活節期間極尚·盛世的內地客比例會由目前的10%升至逾20%。

他指出，雖然復活節期間仍然有不少新盤推售，但相對其他新盤吸價逾萬元，盛世的售價仍具競爭力，並相信新特首於上任前房策不會有改變，對樓市有利，目前盛世尚餘少於200伙，呎價8,700元，復活節後將會加價3%至5%。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出，香港仔深灣9號日前加推的7伙，其中3伙將於今日簽單，平均呎價2.2萬元，可套現1.03億元，其中2個是本港買家，1個是內地客。昨日再加推2伙，分佈於第2座9及10樓A單位，面積為1,671呎，訂價分別為3,262.3萬及3,281.4萬元，此2伙單位的平均呎價約19,580元。他指出，清明節過後將再加推單位，並會加價3%。

嘉華聯恒生提供尊貴銀行服務

嘉華國際亦夥拍恒生銀行為買家提供尊貴銀行服務，即日起至5月31日期間，「深灣9號」買家透過恒生成功申請按揭可獲優先批核恒生Visa Infinite卡，恒生將設「深灣9號按揭專員」，為買家提供高端服務。恒生分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗京表示，現時該行最優惠

利率介乎P-2.5厘至P-2.75厘，平均為P-2.7厘。

新地首階段推瓏門至尊四房

於新地主席被廉署稽查事件影響下，新地旗下西鐵屯門站上蓋項目瓏門，仍按計劃推盤，但目前仍未取得預售樓花同意書，未知實際推售時間。新地代理執行董事雷霆表示，首階段先推約30伙「瓏門至尊四房大宅」，現時接到300個查詢，以屯門區內客居多，昨日起樓盤將在中環國際金融中心商場中庭進行路演，下一站會移師上水廣場軟銷。

新地代理助理總經理胡致遠表示，樓盤一半單位屬於3至4房，其中向公園景的單位約300伙，間隔由2至4房，向南方向內園景則以3房及3房1套房主打，1房單位只得第5座提供，佔3%。1房面積550至600呎，2房650至700呎，3房850至1,100呎，4房1,200呎。

信和奧柏·御峯剛獲批售樓紙

至於信和及市建局合作的大角咀樺樹街新盤奧柏·御峯剛於昨日獲批預售樓花同意書，但未派售樓書。信置營業部總經理田兆源昨表示，計劃復活節後推售，呎價參考奧運站物業，意向呎價1萬至1.2萬元水平。市場估計，樓盤入場價逾300萬元。

發展商昨日下午4時起開放於奧海城的3個清水房示範單位予公眾參觀。此項目共有2座，提供462伙，具備開放式、1房、2房及3房1套，其中有437伙為標準單位，另設有19戶花園單位、4伙天際花園單位及2伙複式天台屋特色戶，建築面積由330呎至2,626呎，實用面積由264呎至2,057呎。

金朝陽於銅鑼灣曦薈開始開放於金朝陽中心的示範單位予準買家參觀，並計劃推出27樓至29樓高層戶作預留，面積約1,100呎，意向呎價至少2萬元。



長實郭子威(右)表示，大圍「極尚·盛世」於復活節期間送出總值20萬元的足金復活金蛋。



新地代理執行董事雷霆(左)表示，瓏門現時已接到300個查詢，主要有關瓏門4房單位的銷售詳情。右為胡致遠。

新樓盤復活節優惠

地產商	優惠
長實：大圍盛世	即日起至4月9日期間，向首20名極尚·盛世買家送出價值約1萬元的足金復活蛋乙隻，總值20萬元； 擬夥拍至少3間中小型銀行提供首年一按60%按揭，實際按息低於2厘，其後實際按息2.15厘的超低息按揭
信和：御金·國峯、天賦海灣、逸瓏、承峰、御龍山、銀湖天峰	即日起至4月9日選購可獲贈3,888元信和酒店禮券
置業地：大坑上林	其中2伙複式戶推出12個月特長成交期或90日內成交可享5%折扣優惠
嘉華：香港仔深灣9號	夥拍恒生銀行為買家提供尊貴銀行服務，即日起至5月31日透過恒生成功申請按揭可獲優先批核恒生Visa Infinite卡

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

消費得「喜」

助百萬富翁選合適投資產品



花旗銀行香港區事務總監 吳詩雅

工作忙碌的香港人一般很難有餘閒去鑽研投資和管理自己的資產，但根據最近某銀行進行的一項有關本港百萬富翁的調查，去年香港就有近60%的新晉百萬富翁以「投資有道」為他們的致富途徑。2011年全港有527,000名擁有逾一百萬元流動資產的「百萬富翁」，當中他們持有的淨資產值平均為930萬。可見香港市場對財富管理有龐大需求。

該調查指出百萬富翁的投資產品種類當中，人民幣相關產品漸趨普遍，有73%的百萬富翁均以人民幣相關產品作為他們投資組合中的一部分，比率之高直逼股票投資(76%)。另外，不少受訪者看淡年內樓市，令置業意慾隨之下跌。樓市前景未明，加上環球市場瞬息萬變，市場風險亦隨之增加，百萬富翁可能考慮一些能夠提供較穩定回報的投資工具。

投資工具五花八門，要選擇合適投資產品，擁有一個可靠及經驗豐富的財富管理夥伴非常重要。雖然在市場上有不少銀行與金融機構，都會提供財富管理諮詢服務，但能夠全方位照顧客戶的財富管理需要，就未必是每一間金融機構都能夠做到。

投資專才幫助制定策略

在多變的市況下，投資專才需掌握每天最新市況並提供專業意見，好讓百萬富翁們能夠放心把個人財富交託給這些專家。他們了解分析客戶需要後，按個人的投資目標與風險承受程度，提供合適的投資良策。現時有些銀行提供駐行專業投資顧問，為客戶提供即時的專業投資建議，並協助客戶挑選合適的定息回報投資產品，包括債券基金、政府及公司債券、外幣優惠存款、度身訂造結構性產品等，幫助制定可平衡風險與回報的投資策略。

為客戶全天候提供資訊

此外，百萬富翁需要切合市況的信息與具前瞻性的建議，方可掌握每一個投資機會。市場上有些銀行為可全面照顧客戶在投資上的需要，更貼心推出即時財富管理諮詢服務，讓客戶時刻可全面掌握市場動向。如提供即時外匯諮詢電話專線、每天於網上更新的市場資訊、網上外匯短評與市場前景評論等。

其實，無論你是否百萬富翁，要累積財富，之後希望財富有所增長，一個可信賴及具有豐富理財與投資經驗的投資顧問都是不可或缺的。

基金錦囊

金價波動 長線具吸引

貝萊德世界礦業基金聯席經理暨貝萊德天然資源團隊成員羅凱琳(Catherine Raw)認為，最近黃金價格的波動達高峰的水平，緩和了市場對黃金的強勁投資需求，中央銀行的買入，以及中國珠寶市場的凌厲增長。

羅凱琳在其亞洲之行中表示：「黃金的基本因素支持金價維持高水平，而投資者似乎再次重拾風險偏好，預期黃金股相對金塊的表現會較好。」

羅凱琳指出，自去年7月起，金價持續波動，反映了黃金期貨交易員預料美國推出第三輪量化寬鬆的機會減少。她表示主流的趨勢是投資者傾向投資實物黃金，為金價在市場波動的環境中提供支持。

羅凱琳說：「在期貨市場，尤其與推行第三輪量化寬鬆的可能性相關的短期交易，最近影響了金價日常的走勢，但我們需要理解導致這些短期的走勢出現的原因。從去年8月美國紐約商品交易所的期貨市場升至高峰後，其淨持貨時期(net length of positions)只略為縮短約10%，而2011年市場對黃金的總需求則超過四千噸。」

「從更宏觀的角度來看，金價的相關走勢是由投資者、機構和中央銀行買入實物黃金，以及中國珠寶市場的強勁需求所帶動。對投資者來說，直接持有黃金似乎較具吸引力。」

貨幣貶值 黃金續扮演保值角色

「投資者持有黃金的原因維持不變，因為黃金能分散傳統貨幣和投資組合的風險，在日趨不穩定的投資環境中，發揮保值的作用。當貨幣貶值時，黃金繼續扮演保值的角色。」

羅凱琳說黃金股在過去12個月未如理想，原因是該行業的表現比金價差，並遭明顯的降級。但是對擁有合適條件的公司，黃金股對實物黃金的折讓，則為投資者提供了潛在的投資機會。

「黃金ETF為傳統黃金股的買家提供一項較低風險的另類選擇，所以黃金公司需要展示其過人之處。我們認為，透過派息、高品質的生產增長或成功的勘探，是個別公司突圍的要素。當然突出的公司最好是三者俱備。從2011年第四季開始，投資者的風險承受能力開始改善，擁有以上特質的公司表現已超越其競爭對手。」

貝萊德世界礦業基金

美聯觀點



風險資產熱炒 後勁成疑

甫踏入第二季，筆者先行為大家總結一下過去一季全球多個主要股市指數的表現。美國道指及標普指數全季累升8.1%及12%，納指升18.7%；歐洲三大指數升3.5%至17.8%不等；恆指升11.5%；上證指數則較遜色，僅微升2.9%。

環球股市於第一季的表現出色，全類各國的央行持續為市場注入流動性，催生了所謂「Risk On」的冒險型投資取態。投資者擱下債務危機所帶來的負面情緒，游資鑽於各類型的風險資產，加速了股市的升勢。問題是，如斯澎湃的升勢能否延續到今季？筆者有點懷疑。

美國近月公佈的經濟數據都是向好的，市場上幾乎已經一面倒被說服美國經濟正在穩步復甦。筆者卻認為，聯儲局意識到息無可低，QE駛不了萬

年船的事態，遂利用數據展開了「復甦不用QE」的思想教育。事實上，輿論亦逐步偏向「無QE3」並考慮提前加息的看法，似在試探市場對央行退市的反應。

可是，股市對「無QE3」的消息每每呈現「立竿見影」式的下挫，復甦對股市的實質支持可想而知。財富效應縮窄礙了國民、企業的消费及投資，繼而拖累經濟，這顯然非聯儲局所願。因此，伯南克多次朝着過熱的復甦預期「潑冷水」，就是為了保住市場對「QE3」的一絲盼望，才不至於讓過去辛苦得來的增長勢頭付諸流水。

即使有「QE3」影響也短暫

筆者個人不相信有「QE3」。而即使有，其對股市的刺激也可能較以往小

及短暫。數據表明，歐洲於二月尾公佈「二次後門QE」後，游資並未廣泛流入各區的股市。泛歐Stoxx 600指數、恆指及上證指數更於三月份錄得走資，並從年內的高位回落3.5%、5.5%及8.7%。

順帶一提，「無QE3」的消息一旦落實，將會為美匯帶來強勁的支持。事實上，多種新興國的貨幣已經於三月份扭轉了近月兌美元升值的勢頭，黃金及白銀的價格亦從年內的高位回落6.8%及13.9%。

筆者絕非存心跟廣大牛車唱反調，而是考慮到市場上的種種底蘊，表達對令全城着迷的「Risk On」取態的不安全感。船頭迎來的未必如第一季一樣一帆風順，打算長線建倉的投資者必須格外小心。

美聯金融首席投資分析師 譚朗蔚

十大表現最佳及最差基金

最佳基金

基金類別	一年回報 (%)
菲律賓股票基金	29.25
泰國股票基金	17.50
新加坡及馬來西亞股票基金	15.35
亞太其他貨幣基金	7.21
印尼股票基金	7.05
新興市場及高收益債券基金	6.10
北美股票基金	5.63
美元債券基金	5.15
其他債券基金	4.45
英鎊債券基金	4.33

最差基金

基金類別	一年回報 (%)
中及東歐股票基金	-19.41
天然資源及能源基金	-16.78
印度股票基金	-14.89
中國股票基金	-14.07
認股權證及衍生工具基金	-12.59
歐洲單一國家股票基金	-12.51
大中華股票基金	-11.05
歐洲(英國除外)股票基金	-10.86
其他股票基金	-10.60
香港股票基金	-9.71

數據截至2012年3月23日(以美元計算)

資料來源：香港投資基金公會/Morningstar Asia Ltd.

生財有法

直接面向消費者保費慳30%

香港首家直銷保險營運商 DirectAsia.com 早前正式展開業務，保費比一般經中介人購買的方式節省30%。直接面向消費者的新一代保險公司 DirectAsia.com 將通過網站 (www.DirectAsia.com.hk) 和電話 (號碼：28848888) 向本地消費者提供汽車及旅遊保險服務，旨在以即時和方便的線上服務滿足客戶的需求。其他產品包括線上家居和人身意外保險將於未來一年陸續推出市場。

DirectAsia.com 設立一個流動促銷播台，歡迎各界挑戰其汽車保險價格並贏取價值超過305,900港元的奧迪 Audi A1 房車一部。

三項存款及投資均享優惠

中信銀行國際 (「信銀國際」) 即日起推出三項存款及投資優惠，如下：1) 人民幣遞增定期存款 - 客戶以全新資金開立9個月人民幣遞增定期存款，可享人民幣優惠年利率高達2.4%，以電匯方式匯入人民幣存款之手續費，每位客戶可獲高達港幣1,000元的現金回贈；2) 往來/儲蓄戶口 - 存入新資金於任何支票或儲蓄戶口內，可享高達港幣30,000元信用卡免找數賬額；每港幣100,000元(或等值)之港元/美元新資金，可獲港幣100元信用卡免找數賬額；每港幣100,000元(或等值)之其他貨幣新資金可獲200元信用卡免找數賬額；3) 香港證券戶口 - 長達6個月股票買貨免佣優惠。