

# 長實奪市建局卑利街項目

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中區地皮供應極少，早前市建局推出卑利街/嘉咸街地盤B招標，吸引8間財團競逐，最終由長實取得項目發展權。項目位於卑利街、結志街及嘉咸街，面積約1.82萬呎，總可建商住樓面約19.15萬呎(零售樓面約3.2萬呎)，將來可提供177伙，預計2016年落成。

市建局昨宣布，與長實的全資附屬公司「家誠投資有限公司」，合作發展位於中區卑利街/嘉咸街地盤B的項目。據了解，由於地盤位處中區的地理優勢，將來有條件發展豪宅，導致競爭相當激烈，除長實外，包括新地、信置、中國海外、嘉華國際、泛海、南豐與永泰地產合資、資本策略與德祥地產合資，合共接獲八份標書。

## 提供177住宅 2016年落成

翻查資料，是次為長實第二次取得市建局項目發展權，對上一次於2010年初投得荔枝角道/桂林街和醫局街項目，項目後獲批則，提供32.25萬呎樓面，包括26.42萬呎為住宅用途，興建3幢28至35層高商住物業，提供約390伙。

按照市建局的藍圖，卑利街/嘉咸街項目共有三個地盤A、B及C，用作住宅、商業、酒店及零售用途，並提供社區設施及公眾休憩空間。其中，首期地盤B佔地約1.82萬呎，作住宅及零售用途，亦提供公眾休憩空間，總商住樓面約19.15萬呎(零售樓面約3.2萬呎)，提供177伙。市場估值約15.3億至19.1億元，樓面地價約8,000至1萬元。

## 按賣樓收益分紅 最多50%

由於整個重建項目還有A及C地盤稍後才推出，整體設計上會有街市及商舖，故將來3.2萬呎樓面需交回市建局，以方便整個項目的零售部分管理。招標章程亦指，中標財團未來賣樓收益達29億元以上便獲分紅，首個1億元分紅20%、第2及第3個1億元，則

為30%及40%，第4個1億元或以上，分紅比例達50%。

按市建局資料，地盤B預計2016年落成，地盤A及C則預計2021年落成，其中兩幢住宅大樓將建於地盤A及B，酒店及辦公大樓則設於地盤C；地盤A所提供的單位數量約116伙，並特別預留地盤B的部分空間用作售賣新鮮食品，以加強項目與現有市集的協同作用。

市建局亦實行了一系列的短期措施去提升市集活力，包括分階段重建使地盤B中與市集有關的商戶能暫時遷到地盤A及C繼續營業，為小販提供電錶及推廣市集活動等，地盤A及C的招標時間亦因此需延後。通過以上措施，當區的生活環境將會得到改善，同時強化社區活力及彰顯地區特色。



市建局中區卑利街/嘉咸街地盤分佈圖。市建局資料圖片

## 自住有需求

## 空置率回落

4月初差餉物業估價署公布「香港物業報告2012」初步統計數字，指出2011年私樓空置率約4.3%，較2010年約4.7%有所回落；而最重要的是，過去一年全港私樓單位總存量持續上升的同時，空置量反而減少約3,600個至去年47,900多個，正好反映市民對置業自住有需求。

## 去年九龍區空置率最高

上周差餉物業估價署進一步發布「香港物業報告2012」，指出去年港島、九龍及新界3區空置率相若，其中九龍區以4.5%稍稍為三區最高，新界及港島區則分別為4.4%及4.1%。

不過，若以全港18區劃分，各區空置率會有較大的差別，個別更不跌反升。

去年私樓空置率最高的3個地區中，離島區以8.6%最高，其次為沙田及西貢區，則分別有8%及6.7%。各區私樓空置率主要反映每區單位的入住情況，惟去年空置率高企的地區，或多或少與年內該區部分已落成但仍未能入住的單位較多存有一定的關係。缺乏私樓新供應，深水埗空置率最低。所謂落成單位一般指已獲發入伙紙的項目，不過此批項目並非可即時居住，而需待獲發滿意紙或轉讓同意書才能正式入住。

事實上，每年均有部分項目於年內已落成，但並未能趕及於年內入住，而今年政府公布此類被歸類為空置單位的數目約有3,800個。而筆者估計部分項目正是位處去年空置率較高的地區如沙田及西貢。

## 新增供應與空置掛鈎

當然，此類單位部分已於早前以樓花形式出售，相信當該批業主陸續收樓後，此批單位自可剔除「空置」行列。反觀，去年私樓空置率最低三區分別為葵青、大埔及深水埗，當中葵青及大埔兩區同為1.5%，而深水埗則1.9%。三區共同之處是去年區內均未有任何私樓新供應落成，成為該等地區空置率維持偏低的原因之一。

美聯物業首席分析師 劉嘉輝

## 嘉里有信心全年銷盤70億

## 現代美容2.6億購中環物業



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新一屆政府的房屋政策備受關注，嘉里發展執行董事朱葉培(見圖)昨表示，對新特首房策有信心，過去幾年樓價已大幅上升，料今年樓價會平穩發展，今年以來嘉里於香港的賣樓銷售額已逾20億元，有信心可達全年70億元的目標。

剛取得入伙紙的黃大仙現崇山於過去2天以原價首度推出第1座15伙B室價單，建築面積853呎，平均呎價10,557元，售價介乎875萬至952萬元，首批5伙於今日推售。嘉里提供最高兩成樓價二按的首2年免供息，其後按息為P(即5%)。同時，該盤與渣打合作，買家於5月底前成功申請為渣打打戶，可享低至P-3.1%的按息優惠。

消息指，現崇山昨再售出約8伙，上周五重推以來已售出及預留近40伙。

他稱，除現崇山外，跑馬地紀雲峰的C及D室亦剛推售，平均呎價逾2萬元。該盤至今已售出56伙，套現逾25億元。至於土瓜灣旭日街住宅項目計劃於今年第四季以現樓形式推售。

## 恒基8,000萬售2別墅

其他新盤方面，恒基地產推售大埔北華利山1期及富匯半島，消息指，昨獲一名商人以約8,000萬元買入2間別墅，該盤自上周五推售以來，已售出約28間屋，估計套現約9億元，現時尚餘7間屋待售。

此外，新世界於大坑春暉8號昨日以4,286.7萬元售出22樓B室，呎價21,258元。嘉里於西環縉城峰第1座50樓C複式戶剛以3,180萬元沽出，英皇於北角渣華道的THE JAVA亦售出1伙。

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場消息指，中環威亨大廈高層地下至2樓，面積14,788呎，以呎價1.8萬元成交，成交價有2.66億元。買家係現代美容，原業主為蘇浙同鄉會，於2009年以1.06億元購入作為該會會址，持貨3年，是次帳面獲利約1.6億元，期間物業升值逾1.5倍。

另外，永義實業昨天通告指出，旗下全資附屬公司明雅企業以6,200萬元購入銅鑼灣勿地街15號之綜合大樓內6個單位中之4個單位，將為集團作投資用途，項目可銷售總面積約為2,868呎。中原(工商舖)許俊彥表示，長沙灣長城工廠大廈中層全層成交，

建築面積約9,085呎，成交價2,771萬元，呎價約3,050元，單位附有寫字樓裝修。買家為家用，從事時裝批發行業，因業務擴充而另覓較大樓面之單位。據悉，原業主於1995年斥資約2,000萬元購入自用。是次易手帳面獲利約771萬元，物業升值約38.6%。

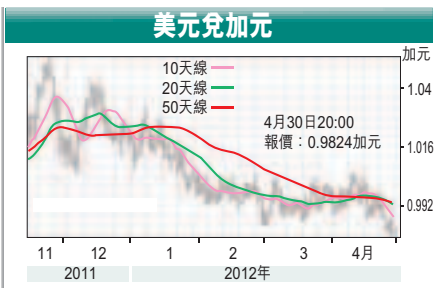
## 長沙灣長城工廠全層2,771萬

許俊彥指出，長沙灣區內泰昌工廠大廈一高層相連單位現於市場放售，其建築面積合共9,050平方呎，意向價約2,150萬元，每呎叫價約2,376元，物業將以交吉交易，按該廈市值呎租約12元推算，預料回報率可達6厘。

責任編輯：黎永毅

## 投資理財

馮強



## 大低息環境 金價受捧

現貨金價在經過上周的持續反彈後，已一度於上周五反覆走高至1,667美元水平，雖然現貨金價於本月初的反彈已暫時受制於1,665美元附近阻力，但受到聯儲局已重申維持超低息至2014年底的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1,680美元水平。

## 金匯錦囊

加元：將反覆走高至0.9700水平。  
金價：將反覆走高至1,680美元水平。

## 基金透視

日盛投信

## A股利好議題不斷 氣勢可延續至五月

內地證監會27日晚間宣布，大幅度降低四大期貨交易所手續費，平均降幅達到30%，並研議降低股票交易費用，此舉可望提振股票和期貨市場上漲趨勢，且市場對於人行於5月調降存款準備金率的期待依舊存在，展現了當前投資者的樂觀態度，A股在歷經3月快速調整之後，4月開始走強，加上目前各界認為整體宏觀環境趨中趨暖，A股後市揚升的動能可望持續增加中。

## 開戶數目增為利好訊號

日盛中國內需動力基金經理人葉崑陸表示，A股三月開戶數增加17%，根據歷史經驗，在開戶數增加後，都是股市開始起漲的訊號，再加上金改議題不斷、房產順利起跑，基建接棒，在全球股市震盪時，4月A股仍然有4.09%的漲幅，表現相對強勁。

觀察過去10年，上證綜合指數4月及5月表現，可發現雖然5月收紅幾率不高，但只要當年度4月指數為上漲，5月繼續機會高。

## 五月上漲幾率較大

葉崑陸指出，本月以來A股連續量增價漲，近日回檔整理主要是因為2,400關卡，以及五一黃金周的觀望心態，如果根據歷史資料統計，2002-2011年十年中五月上漲幾率，上證指數通常4月表現佳；5月通常收紅機會亦高，加上本周起各項經濟數據將明朗化，可望進一步確定第二季落底的方向。

## 次季通常是開工旺季

葉崑陸分析，4月由於金改議題以及房地產的寬鬆政策讓相關類股帶動上證的漲勢，近期官方則加速各項基礎建設的審批，力促之前停工的基建復工，讓市場對於投資與信貸的擴張信心大增，並且第二季通常是中國開工旺季，加上今年又是「十二五」規劃的第二年，具體政策需逐步落實，因此可望由基建股接棒力推五月的漲勢。

葉崑陸說，由於中國推進強化內需增長消費政策，可以進一步觀察四月份消費促進月的具體成效，往年第二季的清明、五一黃金周延續到六月初端午節，都是釀酒食品銷售旺季，從盤面觀察，顯然資金已經布局相關類股，預期這一波食品業的業績爆發點也將為紅五月錦上添花。

## 金匯動向

# 加元輕易破位升勢未盡

加元上月初在0.9980附近獲得較大支持後，其走勢已逐漸趨於偏強，在輕易向上衝破0.9900水平後，更一度於上周尾段反覆走高至0.9800附近。由於加國央行在4月18日公布的貨幣政策季報中將今年首季的按年經濟成長預測從1.8%上調至2.5%，市場已不排除加國於本周一晚公布的2月份經濟成長數據將會較1月份有所改善，而且加國央行亦已預期直至6月的平均通脹率將攀升至2%，因此當部分投資者已認為加國央行將有機會在今年第四季作出升息活動的影響下，加元近期的走勢已有進一步趨於偏強的傾向。所以預期加元將會續有反覆上調空間。

## 商品貨幣受惠美元偏弱

另一方面，美國上周公布了遜於預期的首季經濟成長數據後，該情況已增加了美國聯儲局推出新寬鬆措施的機會，因此連帶商品貨幣亦已相應受惠於美元的偏弱表現，而加元近日能觸及0.9800水平的7個多月來高位，亦已反映出該個狀況。此外，紐約期油在最近兩個月還依然能高處於每桶100至110美元之間的活動範圍，這亦對加元匯價構成一定的支持作用，所以若果加國於本月初公布的2月份經濟成長數據一旦是較預期為好，則預料加元將會反覆走高至0.9700水平。

## 瑞央行增持 英鎊呈強

英鎊昨日兌歐元和兌美元都觸及數月高點，當中兌美元曾高見1.6301。雖然英

國本周將公布PMI報告，而該國經濟仍陷於困境，但市場熱錢流入的態勢未變，對該貨幣的支持力仍強。事實上，英鎊貿易加權指數周一觸及數個月高位，便是受到萎靡不振的歐元和走軟的美元所提振，投資者已將英鎊視作更為安全的投資押注。

另一方面，截至2011年末，瑞士央行持有大約相當於109.4億瑞郎的英鎊外儲，而周一公布的數據顯示，截至2012年第一季末，該國央行所持英鎊外儲已增至209.3億瑞郎，這佔2,455億瑞郎總外儲的約8.5%，並很可能已逼近英鎊外儲持有量的極限。瑞士央行對英鎊情有獨鍾，無疑也為相關貨幣升勢增添動力。

# 非洲基金潛力看好

**投資 攻略**

金價近期升至兩週以來高位，推動金磚五國之一的南非股市上月中以來，僅一日收黑。據南非國家統計局的公布，以2008年為基準比較，當地3月的非主要通脹指數為122.6，6%通脹率環比減少0.1%，而上周三南非儲備銀行發表的金融穩定性報告，指43.2億美元數額的不安全信貸，只佔總信貸風險的10%左右，不存在信貸泡沫，使得當地股市成為另一個投資新大陸，適合可承受高波動風險人士收集建倉。

梁亨

據基金經理表示，非洲國家天然資源豐富，但卻未被充分開發，因此往往吸引投資人士的關注目光，而近一周當地藍籌股基準的「Top 40」指數漲勢，就是主要來自資源企業股的推動，非洲最大的黃金生產商安格魯阿山帝股價受惠金價，鉑金生產商Lonmin股價則受惠中國4月的49.1預覽PMI較市場預期的為佳，來自預期中國需求有望上升。

## 受惠低利率及業績憧憬

此外，由於強勁的亞洲需求，僅3月瑞士手錶出口亞洲就上升19%，使得當地掛牌的卡地亞、萬寶龍高檔手錶製造商「歷峰」股價，兩天內從上月低位反彈了4.74%；由於南非儲備銀行上月初決議維持基礎利率不變，即使目前股市市盈率是貼近歷史平均水平，低利率加上業績憧憬，使其投資價值具明顯吸引力。

以Alquity的非洲基金為例，主要是透過持有非洲大陸市場上市的公司股票或50%以上的收益及溢利來自非洲大陸的上市公司股票，以達致長期資本增值目標。該基金在2010和2011年表現分別為11.89%及-23.25%；其平均市盈率为9.09倍；而資產百分比為89.47%。股票和10.53%現金。Alquity的非洲基金資產行業比重為18.43% 金融服務、

12.94% 基本物料、7.17% 電訊、5.29% 能源、3.75% 工業及1.05% 公用。該基金三大資產比重股票為5.29% Tullow Oil Plc、5.23% Shoprite Holdings Ltd.及5% MTN Group Ltd。

## 零售龍頭企業業績可期

而當地最大食品零售商「Shoprite Holdings」3月宣布，將出售股票和可轉換債，以籌集約800億蘭特資金加強其資產負債表能力，擴大其南非業務以及延伸業務至南非以外的非洲國家，花旗對公司計劃予以肯定外，上月初更將其列為內需股非洲首選股。

此外，花旗同時表示，雖然南非非FTSE/JSE的非洲全股指數目前2012年的11.2倍預估值盈利，是稍高於摩根士丹利新興市場指數的10.6倍，但花旗對前者的成份股企業有約20%盈利增長預估，為一眾新興市場企業盈利預估的佼佼者，被視為是發掘非洲前沿市場潛力的佳選。

## 非洲基金回報表現

基金	今年以來	近一年
Alquity非洲基金 A USD Acc	11.37%	-11.53%
非洲、中東基金組別平均	12.64%	-9.95%
非洲基金組別平均	10.79%	-10.077%