

# 西營盤曉譽呎價或1.9萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地及歐洲齊齊減息放水,新盤齊出擊爭客。恒基地產於西營盤2年半樓花曉譽最快下周開價推售,參考呎價1.4萬至1.9萬元;九龍建業旗下堅尼地城的CADOGAN昨日開放示範單位予代理參觀,或短期內開售;長實於將軍澳峻澄今日推出一按首年定息1.99厘低息按揭,並安排2,500名內地客戶來港參觀示範單位。

恒基地產營業部總經理林達民表示,西營盤曉譽於中環國際金融中心1期的示範單位昨日傍晚開放予地產代理及恒地會會員參觀,今日開放予公眾參觀,並會依足樓指引賣樓,最快下月初開價、下周四開售。首批單位佔項目一半,即約67伙,參考呎價包括同系於上環的聚賢居及尚賢居等,前者二手呎價1.4萬至1.6萬元,後者呎價1.8萬至1.9萬元。曉譽樓高30層,提供133伙,建築面積由405方呎至1,208方呎,實用率72.3%,發展商採用即供付款可享訂價減7%,並會提供最高20%樓價的二按,此項目市值超過10億元。

**大埔道百匯軒推市場**  
林達民指出,自2008年金融海嘯

後,買「磚頭」自用或收租已變得實際好多,相信下半年樓市會平穩發展。他又稱,恒基地產會把市區重建項目以全新THE H COLLECTION品牌系列推出,曉譽為頭炮,至於大埔道項目正於百匯軒趕建示範單位,料要8至10個星期才可開售。其他新盤方面,九龍建業於堅尼地城加多近街的CADOGAN昨日開放示範單位予地產代理參觀,可望短期內推售,此盤提供197伙,主打400多呎1房戶。

**峻澄組2500內地客睇樓**  
另外,長實地產投資董事郭子威表示,旗下將軍澳峻澄昨日夥拍美聯中國加強在深圳及廣州進行樓盤推



恒基地產林達民表示,西營盤曉譽最快下周開價,下周四開售。記者 梁悅琴攝

介,預計本週末將有2,500名內地客來港睇樓。今日會透過系內尚乘與3間銀行合作推出一按低息樓按計劃,名額10個,首年定息1.99厘,其後全期P-2.5%(實際按息2.75%)。

他指出,峻澄前晚已加推最後3伙頂層特色戶,平均即供呎價6,620元,即供售價由636.5萬至701.7萬元,比之前已售出的6伙頂層特色戶加價5%至7%,最快下月初推售。他又表示,基於市場氣氛轉好,下週初會把已推出但尚未售出的單位全面加價5%至10%。今日該盤會推售21伙擁有平台的「峻澄大宅」。

**漆岸3伙售予內地買家**  
至於新世界及港鐵合作的沙田漆岸8號昨日售出4伙,其中3伙為內地買家,涉及第5座33樓B室,面積1,227方呎,訂價1,084.6萬元;第3座19樓B室,面積1,224方呎,訂價1,092.3萬元;第2座42樓D室,面積964方呎,訂價881萬元;第2座16樓A室,面積1,812方呎,訂價1,943萬元。

黃埔花園及嘉湖山莊增長最大,分別升約18%及17.8%,而康怡花園、海怡半島、荃灣中心、沙田第一城及麗港城均升逾一成。劉氏估計,下半年有多個新盤推出,估計發展商定價方面未似近年般進取,一二手溢價收窄,樓價再大幅上升的機會不大。在此情況下,估計業主大幅調高叫價的力度亦相對有限,因此相信下半年二手樓價將呈平穩。

**政府樓價指數升幅收窄**  
根據,差估署昨日公布5月《香港物業報告—每月補編》,樓價指數報198.4點,雖然按月上揚,但升幅只得0.76%,相比之前4月的升幅2.66%再收窄,明顯樓市已現疲態,估計6月份樓價指數掉頭回落。至於租金指數亦升1.24%至138.7點,大型單位住宅租金呈現負增長,1,076方呎至1,722方呎的單位類型,租金指數按月跌1.01%。

## 屋苑預約睇樓升8.2%

香港文匯報訊(記者 周穎)中國人民銀行及歐洲央行同時宣布減息,英國亦再推寬鬆措施,預計部分鬆動資金將流入實物資產市場。再加上,本港近期新盤熱賣,新政府表明不打算打樓市,中環地產亞太區住宅部總裁陳永傑相信,隨著將軍澳大型新盤銷售步入尾聲,向隅客回流下,二手成交持續平穩向上。

根據中原地產統計顯示,本週六、日十大屋苑共錄得790組預約睇樓,按周上升8.2%。除新都城錄得跌幅外,其餘屋苑之周末睇樓量均錄得升幅或維持上周水平。

港島區方面,新政府上場後,太古城買家仍抱觀望態度,暫時放緩入市。本週末睇樓量維持70組,與上周相若,每呎叫價微升至10,500元。鯉魚涌康怡花園屋苑睇樓量回升至90組,每呎叫價8,600元。

**美孚新邨回升成半**  
九龍區方面,美孚新邨本週末睇樓氣氛回升,錄約160組睇樓客,升幅14.3%。藍田麗港城睇樓量持平,繼續錄得約30組睇樓客,平均呎價6,700元。新界區方面,由於沙田第一城業主叫價持續堅硬,大多不願減價,現時平均叫價升至6,800元,本週末睇樓量亦持續於低位徘徊,錄約40組。天水圍嘉湖山莊本週六、日錄得120組預約睇樓,與上周相若,現時每平方呎叫價約3,700元。

## 南昌街舊樓全幢7380萬

香港文匯報訊(記者 周穎)投資氣氛升溫,舊樓亦有價有市。土地註冊處資料顯示,深水埗南昌街119及121號全幢舊樓,包括地舖、閣樓及1至3樓,總面積9,470方呎,以7,380萬元易手。新買家為至尊有限公司。據了解,原業主於2004年3月以1,000萬元購入,物業8年升值6.38倍。

另外,西貢銀禧路Bougain Villa 3號別墅亦以8,500萬元成交。新買家為RADIANT SUN INVESTMENTS LIMITED。據悉,原業主於2007年3月以3,980萬元購入,帳面獲利4,520萬元。

## 旺角豪東酒店2.5億沽出

香港文匯報訊(記者 周穎)土地註冊處資料顯示,香港鞋業總會會長梁日昌以2.5億元購入旺角新填地街423號豪東酒店。新買家為寰國國際有限公司,公司董事為林進琪及梁日昌。原業主2007年7月以2,900萬元購入地皮,並自資發展成商務酒店,總樓面面積3.1萬方呎,提供50個酒店房,以2.5億元計算,每間房間平均價500萬元。

該處資料又顯示,荃灣有線電視大樓19樓以8,500萬元易手,面積35,714方呎,呎價2,380元。新買家為龍鳳置業有限公司,公司董事為何建文及溫麗娟。原業主於2010年7月以6,600萬元購入,持貨約2年帳面獲利1,900萬元或28.8%。

## 中原CCL首破105點創新高

香港文匯報訊(記者 周穎、顏倫樂)樓價升勢未停,中原城市領先指數CCL連升三周,累計上升1.58%,最新報105.46點,連續三周創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL首次升穿105點,反映首次人行減息,刺激本地樓價上升。

**港島區指數同創歷史新高**  
中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦連升三周,累計上升1.76%,報103.13點,按周上升0.78%。指數連續三周創九七後新高,逼近歷史高峰103.18點。黃良昇昇料,CCL Mass下周將創歷史新高。四區

大型屋苑樓價指數方面,港島區指數連升三周,報116.71點創歷史新高。九龍區指數連升二周,報102.7點。新界東指數連升五周,報99.77點創九七後新高,逼近一百點。新界西指數連升三周,報84.13點。

差餉物業估價署公布首5個月樓價指數累升9.6%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據美聯「樓價走勢圖」顯示,5月底平均每呎樓價報6,288元,首5個月累升約11%;而踏入6月,樓價走勢已見平穩,最新6月報6,278元,按月輕微下調約0.2%,而上半年累積升幅仍達10.8%。若以土地註冊處今年6月註冊個案與去年12月作比較,十大屋苑中,7個平均呎價上升超過一成,當中

責任編輯：黎永毅

### 投資理財

#### 基金透視 第一金投顧

### 美房市空置率低 投資房託新契機

英傑華環球投資表示根據美國獨立不動產研究機構Reis Inc.針對美國公寓住宅市場在第二季的研究指出,美國2012年第二季公寓租金漲幅為2007年以來最快,加上空置率僅有4.7%,為10年以來最低(自2001年第4季以來),相較於上一季下降了0.2%。就連較為冷門的地點(例如羅德島及田納西州等樣本)公寓租金都上漲;美國自有住宅持有比例持續下降加上趨於嚴謹的貸放標準使公寓租賃需求持續增長。

**公寓住宅需求仍大**  
但英傑華環球投資同時也指出,雖然美國就業情況仍有改善空間,但Y世代年輕人為了找尋工作機會,紛紛前往大城市求職。而這些年輕人寧願選擇居住於市區之內,推升公寓住宅需求。除了紐約、舊金山等大都市租金居高不下之外,部分具有科學園區概念的城市租金漲幅也很可觀(西雅圖、波士頓及丹佛等)。

**租金一直處上升趨勢**  
近期公佈的美國經濟數據的確令人失望,但唯有房市數據足以振奮人心,除了新屋開工、成屋銷售、房價指數以及建築支出表現亮眼之外,美國房地產租金在過去一年一直處在上升趨勢。在這樣的情形之下,英傑華環球投資認為目前美國REITs將持續受惠於租金上漲的利多。

加上目前房價及貸款利率仍屬相對低位,使得購買空屋或連約屋(法拍、銀拍屋)隨後出租變得有利可圖,進而緩解了連約屋銷售對房價的下行壓力,也有利於住房市場的復甦。(截至2012年7月4日,美國30年期固定房貸利率約為3.7%,15年期固定房貸利率約為3.0%,皆屬歷史低位。資料來源:Bankrate.com)

**續受惠超低利率環境**  
英傑華全球REIT基金經理人Paul van de Vaart認為在超低利率環境、租金收益穩定、高股息率、REIT有效重組負債結構、價格仍被低估等多重利多加持下,全球REIT後市仍值得期待,更至再度超越其他風險性資產,建議投資人可將全球REIT納入投資組合中。

#### 金匯動向

### 氣氛利淡 歐元續受壓

歐元兌美元本月初受制於1.2675附近阻力後,其走勢已持續趨於偏弱,在先後跌穿1.2500及1.2400水平後,更一度於本周四反覆下跌至1.2362附近的1個月以來低位。今次歐元的跌幅能迅速擴大至1.2362美元水平,主要是受到歐洲央行於本周四宣布降息4分之1厘後令投資者進一步沽售歐元所引起。

雖然市場早前已預期歐洲央行將會在本週四作出減息活動,但由於歐洲央行行長德拉吉在利率會議後的言論已顯示歐元區經濟的下行風險正在增加,因此當投資者已認為歐洲央行往後將會續有降息活動出現的情況下,歐元兌美元的跌幅趨於擴大。受到市場仍在等候著美國於本週五公布其6月份就業數據影響,歐元於本週五的跌勢已略為放緩,並且更大部分時間皆處於窄幅波動於1.2365至1.2400美元之間,但若果美國公布的6月份就業數據一

旦是較市場預期為好,則歐元兌美元將會進一步受壓。息差因素有利商品貨幣 另一方面,在歐元往後將仍有降息機會的影響下,息差因素已是較為利好美元以及紐元等商品貨幣的表現,這亦是導致歐元兌美元匯價於本周四進一步下跌至1.2020附近紀錄低位的原因之一,該情況亦將繼續不利於歐元的短期表現。此外,除了歐洲央行作出降息活動之外,英倫銀行亦於本週四將其購買資產的規模擴大500億英鎊以協助英國經濟,但歐元兌英鎊匯價卻反而持續受壓,並且更一度於本週五反覆下探至0.7965附近的7周低位,這反映出投資者對歐元危機依然是頗為擔憂之際,歐元兌各主要貨幣暫時仍會處於反覆偏弱的走勢。

雖然上週歐洲理事會主席范龍佩表示,將會在今年底推出一個監管歐元區銀行

馮強



#### 金匯錦囊

歐元: 將反覆走低至1.2200。  
金價: 將反覆走低至1,580美元。

低至1.2200水平。

#### 美元偏強 金價反覆走低

週四紐約商品期貨交易所8月期金收報1,609.40美元,較上日下跌12.40美元。現貨金價本月初受受制於1,625美元附近阻力後,已逐漸作出回吐,並且更一度於本週五反覆走低至1,590美元附近。由於部分投資者仍不排除美國6月份的就業數據將會略有改善,故此受到美元走勢偏強的影響下,預料現貨金價將反覆走低至1,580美元水平。

# 資金回流 消費股基金走強

### 投資 攻略

受到來自西班牙銀行的救助、摩根大通的巨大交易損失等因素的困擾,全球股市於5月之後出現一波下行走勢。不過,上月32家股價創出52周新高的標普500企業,就包括超市、日用消費品等消費板塊企業,使得相關基金上半年以平均14.28%漲幅,居行業基金排行第二位。投資者若懂懂循環性,以及非循環消費板塊的企業業績和股價還會得益於基本面需求持續,現階段不妨伺機收集相關板塊股建倉。 ■梁亨

據基金經理表示,雖然美國5月份消費者支出停滯,6月密歇根大學73.2的消費者信心指數終值也創了半年低位,但內地第一季,都市可支配所得增長為14%,鄉村淨收入增長了17%,1至5月家庭的消費意願呈現上升。

**中日居民消費信心回升**  
此外,日本6月消費者信心指數的「負39.5」值,升至2007年9月來最高水平外,也是從2010年6月以來最高的水平,顯示日本消費者信心連續三季提高,方方面面均讓消費板塊企業得到來自基本面需求的支撐。以佔近三個月榜首的法巴全球基本消費品股票基金為例,主要是透過與消費有關行業的公司股票管理組合,而子基金亦可投資於與這些公司有關係的可換股債或認股證。該基金在2009、2010和2011年表現分別為16.55%、13.51%及6.06%;而平均市盈率及標準差為14.47倍及18.54%;至於資產百分比為99.55%股票及0.45%現金。法巴全球基本消費品股票基金的資產地區分佈為57.44%美國、14.08%英國、8.67%瑞士、5.7%其他地區、4.97%荷蘭、3.97%比利時、3.05%日本及2.12%大洋洲。該基金的資產行業比重為25.2% 飲料、24.15% 食品、18.85% 食品/土

要用品零售、14.95% 煙草、12.69% 家用品、3.75% 個人護理用品及0.41% 其他。上述基金三大資產比重股票為8.82% 可口可樂公司、8.63% 雀巢公司及7.13% 寶潔。而佔3.4%資產權重的沃爾瑪,受惠居民的消費動力,截至4月底的第一季業績,同店2.6%銷售額增長,高於湯森路透分析師調查的平均1.4%預測增長,也是美國同店業務連續三季實現銷售額增長。

基於沃爾瑪的全球佈局,市場預計2013年每股盈利有8.2%增長至4.86元(美元,下同),而接下來的兩年,每股盈利也分別有8.8%以及9.5%增長,使得沃爾瑪股價有望因此而水漲船高。

#### 消費股基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
法巴全球基本消費品股票基金 Inc	0.70%	9.09%
富達環球消費行業基金 A	-1.84%	9.13%
荷寶全球消費新趨勢股票 D	-3.91%	16.06%
ING (L)消費品投資基金P Cap	-4.22%	11.59%
摩根環球消費主題(美元) A股(累計)	-8.54%	3.73%