

冠君：中區寫字樓租金受壓

香港文匯報訊(記者 方楚茵、實習記者 唐穎敏)冠君產業信託(2778)執行董事及行政總裁李澄明指，因歐債危機影響，銀行業持續精簡人手減規模，加上新政府總部落成令部分政府部門遷出，期內花旗銀行廣場出租率由年初的90.4%跌至年中的88.7%。中區寫字樓租務市場偏軟，下半年區內租金有下調壓力，但空置率維持現水平。

李澄明補充，花旗銀行廣場市值租金期內減少15%，現時每平方呎租金介乎85元左右，新租客主力為中資機構、基金及礦業公司等，人民幣離岸中心發展若果發展順利，將有助帶動寫字樓需求上升。物業下半年只有5.7%租戶到期，明年上半年只有11.6%租戶到期，整體租務維持穩定。

朗豪坊出租率近100%
朗豪坊寫字樓收入增加2%至1.29億港元，金融界以外的租戶對寫字樓需求保持穩定，寫字樓的出租率於7月底達99.3%，上半年呎租維持32元至38元。隨着九龍東商廈相繼落成，李澄明認為朗豪坊寫字樓始終位處旺角地鐵站上蓋，而九龍東位置相對較差，有信心租戶需求持續，租金沒

有下調壓力。
朗豪坊商場方面，出租率近100%，商場平均銷售額較去年同期升16%，租金帶來2.85億元收入，按年升12.2%。商場上半年租金升幅顯著，分成租金同比上升75%至平均每平方呎20.64元。李澄明坦言租金於下半年仍有上調空間，幅度將視乎租戶有多少租用面積到期、營業額以及現有租金，加幅可由十幾個百分比至超過一倍。惟大租戶多於9、10月期間續租，故租金上升帶來的效果要2013年才可見。
受自由行放緩影響，不少商場營業額增長放慢。李澄明表示，自由行放緩只限於對奢侈品購買力，而朗豪坊商場主要以中價品牌為主，故影響並不大。他並強調在人流上商場反而有所增長，上半年人流每日平均28萬人次，較去年同期升



冠君產業信託行政總裁李澄明指，朗豪坊商場租金下半年仍有上調空間，加幅可由十幾個百分比至超過一倍。
記者 方楚茵 攝

4.25%。
面對希慎廣場開幕，李澄明認同廣場對銅鑼灣零售業有幫助，而近年九龍東其實有不少商場開幕，並未動搖朗豪坊的人流或銷售額，可見商場於九龍有一定地位。加上銅鑼灣與旺角「各有各做生意」，針對不同的顧客階層，認為希慎廣場對朗豪坊的威脅不大。

公司中期溢利減67%

該公司昨公佈中期業績，上半年稅後溢利為12.67億元，較去年同期減少67.3%，主要因淨重估收益減，但撇除重估收益及非現金項目，可分派收入同比上升12.8%至6.42億，每基金單位分派0.1161元，同比上升11.1%。

嘉湖破頂 蟹貨鬆綁

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港二手市場反復及封盤潮頻現，連公認「97蟹貨重災區」的天水圍嘉湖山莊亦剛錄得一宗97後新高成交，呎價直逼4,500元，刷新標準戶紀錄，屋苑樓價「返家鄉」重燃曙光，但卻側面反映樓價高企的「現實」。除嘉湖山莊外，深井麗都花園、青衣居屋青華苑等均有單位呎價創新高。

中原地產嘉湖銀座分行經理陳思麗表示，嘉湖山莊破紀錄成交來自翠湖居1座低層G室，面積705方呎，三房園景戶，成交價315萬元，折合呎價4,468元，創屋苑標準分層單位97後呎價新高。
陳思麗續指，嘉湖山莊8月錄得約60宗

成交，平均呎價推高至3,750元水平。有區內代理指，上述成交屬個別例子，嘉湖山莊平均呎價與97年7月高位4,766元仍有21.3%的差距，但相信假以時日，很快會「返家鄉」。

深井麗都呎價新高

另外，晉誠地產海韻分行營業經理王德誠表示，市場剛成交一宗深井麗都花園低層G室全海景單位，面積763呎，成交價396萬，每呎5,190元，亦創同類單位呎價新高。原業主於2010年4月購入單位，帳面獲利43%。
受新屋策推動，居屋最近亦頻創高價成交。中原分行經理林振邦表示，青衣

區青華苑D座高層3室，建築面積515方呎，自由市場價222萬元，平均呎價4,311元，呎價創屋苑今年新高。單位日前早上放盤即晚成交。

翠豐臺兩房首破400萬

西鐵荃灣站上蓋用地日前以高價批出，迅即激起區內二手反復及封盤潮出現，買家亦恐樓價升勢加劇，部分買家不惜以高價承接放盤。新近翠豐臺錄得兩房單位樓價首破400萬元的成交，呎價6206元，創屋苑新高。中原地產荃灣中心分行經理余仲平表示，該單位面積659平方呎，兩房兩廁，成交價409萬元，為屋苑首次突破400萬元之成交。

內地客7161萬購認峯

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地減息，刺激內地客繼續來港買樓，土地註冊處資料顯示，永泰地產旗下西半山懿峯極高層A室以7,161.4萬元成交。

據了解，單位面積2,348方呎，5房雙套房間隔，呎價3.05萬元。新買家以個人名義登記，名為吳芸(NG WAN)，與合富輝煌執行董事同名。

另外，土地註冊處資料顯示，中半山君珀高層A室，面積2,478方呎，以8,524.3萬元易手，呎價34,400元。登記買家為置業有限公司，公司董事與已故萬華媒體主席張振輝的長子張昌亦同名。君珀名人雲集，早前已獲百老匯電器「太子女」李惠貞、內地導演馮小剛妻子徐帆、內地演員張涵予，及創生控股主席錢福卿等名人入市。

地產熱線

華懋新酒店「下一站」旺角

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府意欲九龍東為第二個商業核心區，帶旺區內酒店需求，華懋旗下觀塘如心艾朗酒店5月底試業，提供254個房間，現時出租率逾80%。該酒店為華懋旗下如心酒店管理公司第四個物業，下一個項目位於九龍旺角廣東道及旺角道交界，將打造成服務式酒店，主要提供月租，房間數目少於100個。

宏安蒼臻或月內開售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)宏安助理總經理楊桂玲表示，旗下西營盤蒼臻一周前向代理發出宣傳委託，計劃月內開放示範單位及推售樓盤。消息指，有準買家透過代理向發展商洽購層共12伙，每層樓面約1,800方呎，涉資8,000萬元，呎價14,815元。楊桂玲指，現階段樓盤未發售，故不作評論。

新世界漆岸加推30伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界旗下大圍漆岸8號，昨日加推5張價單，涉及30伙3房及4房單位，建築面積平均呎價約8,642元，全部售出可套現近4億元。價單顯示，加推單位分布在2、3及5座，面積由1,089至1,663方呎，訂價由1,036.7萬至1,461.7萬元不等，建築面積呎價7,720及11,773元
據了解，加推單位中，3、5座的4房單位屬首次推出。另外，消息指，該盤今天再售出一個單位，為2座高層G室，3房兩廁，面積1,089方呎，訂價為1,013.8萬元，呎價為9,309元。

珀麗灣兩日9成交

香港文匯報訊 中原地產黃婉霞表示，馬灣珀麗灣本月暫錄27宗成交，包括剛過去的周六、日連錄9宗成交，平均呎價升至5,910元。分行新近促成17座中層1室成交，單位面積488方呎，1房兩廁，成交價310萬元，呎價6,352元。買家為投資者，按市值租金每月1.1萬元計，預計回報4.3厘。原業主2006年6月以190萬元購入上址，帳面獲利120萬元或63%。

責任編輯：劉偉良

投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

今日重要經濟數據公布

06:45	新西蘭	第2季度零售銷售季率。預測: 0.65%。前值: -1.50%; 年率。預測: 4.2%。前值: 4.4%
13:30	法國	7月消費物價調和指數(HICP)年率終值。預測: 2.3%。前值: 2.3%; 月率終值。預測: -0.4%。前值: 0.1%
14:00	德國	第2季度國內生產總值(GDP)季率初值。預測: 0.2%。前值: 0.5%; 年率初值。預測: 1.0%。前值: 1.7%
14:45	法國	第2季度經季節調整就業人口。前值: 0.1%
15:15	瑞士	7月綜合生產物價指數(PPPI)月率。預測: -0.2%。前值: -0.3%; 年率。預測: -1.7%。前值: -2.2%
16:30	英國	7月零售物價指數(RPI)年率。預測: 2.8%。前值: 2.8%; 月率。預測: -0.2%。前值: -0.2%
17:00	德國	8月ZEW景氣現況指數。預測: 18.0。前值: 21.1
17:00	歐元區	6月工業生產年率。預測: -2.2%。前值: -2.8%; 月率。預測: -0.7%。前值: 0.6%
20:30	美國	第2季度國內生產總值(GDP)年率初值。預測: -0.4%。前值: -0.1%; 季率初值。預測: -0.2%。前值: 0.0%
20:30	美國	7月生產物價指數(PPPI)年率。預測: 0.5%。前值: 0.7%; 月率。預測: 0.2%。前值: 0.1%
20:55	美國	7月扣除汽車零售銷售月率。預測: 0.4%。前值: -0.4%
22:00	美國	7月核心生產物價指數(PPPI)年率。預測: 2.3%。前值: 2.6%; 月率。預測: 0.3%。前值: 0.2%
		7月零售銷售月率。預測: 0.3%。前值: -0.5%
		Redbook連鎖店銷售年率(8月11日當周)。前值: 2.0%
		6月商業庫存。預測: 0.2%。前值: 0.3%

金匯動向

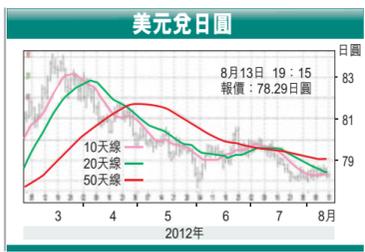
內需及出口不振 日圓走勢續偏弱

美元兌日圓匯價上周受制於78.78附近阻力後，其走勢已略為回軟，並且更一度於上周五反覆走低至78.15附近。到本月初時段，美元兌日圓仍大部分時間均窄幅活動於78.20至78.35水平之間。由於日本第2季的消費者支出僅較首季微升0.1%後，數據已顯示日本的消費者支出已近乎停滯，再加上日本第2季的經濟成長按年亦只有1.4%的升幅，這除了是反映日本的內需以及出口皆處於不振之外，該情況亦同時增加了日本央行於下月18日及19日連續兩天會議上進一步擴大其量化寬鬆措施規模的機會，因此除非歐債危機出現惡化導致避險資金持續流向日圓，否則美元兌日圓的下調幅度將仍會繼續受到限制，這將有助美元兌日圓稍後的反彈。

另一方面，受到澳元近期表現偏強影響，連帶澳元兌日圓匯價近日亦已是持續徘徊於82至83水平之間的3個半月來高位，而且歐元兌日圓匯價在過去3周的走勢亦已是先後能企穩於94及95水平，因此隨着澳元兌日圓以及歐元兌日圓等主要交叉盤將仍有反彈空間的情況下，不排除日圓匯價將會逐漸遇到較大的回吐壓力，預料美元兌日圓將反覆走高至79.20水平。

金價反彈目標1640美元

現貨金價上周在1,603至1,605美元之間獲得連番支持後，已逐漸作出反彈。雖然現貨金價近日的反彈依然是略為受制於1,625至1,626美元之間的阻力，但受到全球主要央行的政策皆趨於寬鬆的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1,640美元水平。



金匯錦囊
日圓：美元兌日圓將反覆走高至79.20水平。
金價：現貨金價將反覆上升1,640美元水平。

金匯出擊

商品貨幣高企 市場趨審慎

歐美市場周一欠缺重大經濟數據公布，投資者轉為謹慎，匯市處於窄幅波動。商品貨幣中澳元和新西蘭元兌美元仍處近期高位未有再度突破，因投資者擔心中國經濟放緩及全球經濟成長放緩不敢高追，澳元兌美元最高見1.0573水平，仍受制於1.06關口，新西蘭元兌美元回升至0.81水平上方，最高見0.8131水平。
澳洲央行去周五上調2012年經濟增長展望，部分歸功於內需強勁和礦業繁榮；但央行警告稱，澳元匯率居高不下對增長造成的拖累可能比以往更大。澳洲央行將今年全年經濟增長預估，從之前的3%上調至強勁的3.5%，從發達國家中脫穎而出。相較之下，受歐元區債務危機影響，英國央行本周調降其對英國經濟增長率預估至零。澳洲央行維持2013和2014年經濟將增長3%左右的預估不變。澳洲央行日益擔心澳

元強勢，在這份長達69頁的季報中得到最明顯體現，稱可能持續偏高的澳元對經濟的抑制作用或超以往。

澳洲央行暗示暫不再減息

上週二澳洲央行宣佈維持基準利率3.50%不變，符合市場預期。同時，央行稱目前貨幣政策適宜。此外，央行預計通脹率將與目標相一致；同時認為澳元估值仍偏高。在貨幣政策方面，儘管澳洲聯儲聲稱目前貨幣政策適宜，但是政策到2011年多數時間都要寬鬆，還遠未到降息效果完全顯現的時候。

澳洲央行政策聲明公布後，澳元兌美元升至1.06水平的五個月高位。之後，雖在獲利結算的帶動下，澳元於周三曾回跌至1.0520水平，但隨着周四發佈強勁的就業報告促使投資人降低降息的預期，澳

元又再度走穩。數據顯示，澳洲7月就業人口溫和增長1.4萬人，失業率微降至5.2%，就業數據強勁，預料不會動搖短期內維持利率穩定的前景。

澳元候低至1.038吸納

圖表走勢所見，RSI及隨機指數均已見橫盤在超買區域有兩週時間，上升動能看似已見受制，甚或隨時出現回挫之風險。預計初步支持可在10天平均線1.0520水平，倘若澳元在本周未能守穩此區，或見進一步確認其沽壓加劇，下一級支持將可看至25天平均線1.0380水平。以黃金比率計算，38.2%及50%之調整水平則為1.0210及1.0090。另一方面，上方阻力則預計在1.0640，較大阻力見於1.08水平。

建議策略：1.0380買入澳元，1.0240止損，目標1.0640及1.0800。

消費股基金價值浮現

投資 攻略
由於有著名消費股第二季業績結果不如預期，公布業績後股價有所調整壓抑，使得相關基金上月的平均1.42%漲幅，居行業基金排行榜中下游位置；然而隨着股市波動幅度漸趨緩和，憧憬這板塊的優勢會為相關企業股提供動能，不妨伺機收集。
梁亨

據基金經理表示，佔2.97%資產權重的星巴克「SBUX」，由於季度33.1億元(美元，下同)盈利或同比13%增長，每股43美分季度收益以及預計2013財年的每股2.04元到2.14元收益，均低於分析師平均預期的33.2億元盈利、每股45美分收益和全年每股2.28元收益，使得上月下旬股價在業績公布的盤後交易暴跌了一成。

股價急跌後息率漸吸引

眼下每磅豆價回落至2元以下，已扭轉2013、2014年每磅價格損益壓力，加上內地店舖年復一年的同店銷售增長額沒有放緩的跡象，讓「SBUX」股價自52周的62元高位已跌了27%，股息率來到1.49%，為憧憬「SBUX」增長光環再現時，提供風險與機遇並存的良機。

以佔近三個月榜首的法國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的可換股債或認股證。
該基金在2009、2010和2011年表現分別為29.94%、-4.79%及8.21%。基金平均市盈率標準差為14.49倍及17.68%。資產百分比為99.82% 股票、0.42% 其他及-0.24% 現金。

資產地區分布為63.46% 美國、13.74% 日本、10.94% 已發展歐洲大陸、8.13% 英國、2.53% 已發展亞洲及1.2% 新興亞洲。資產行業比重為81.82% 周期性消費、13.56% 電訊、2.63% 防守性消費及1.82% 工業。基金三大資產比重股票為6.1% 亞馬遜、4.99% Comcast及3.18% 豐田汽車。

以今年上調了44%股息的Comcast，雖然在強勁的每股盈利支撐下，股價來到接近52周的35.16元，目前1.87%股息率還是高於業界的1.4%，而分析師預測未來5年互聯網流量增加4倍下，其每股盈利有平均約15.7%增長，讓即使現行的40%派息比率，也會讓股息率有水漲船高的效益。

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	4.66%	11.95%
ING (L)消費品投資基金P Cap	3.48%	11.59%
摩根士丹利環球品牌基金A	3.22%	11.24%
富達環球消費行業基金 A	2.79%	12.12%
景順消費基金-C	0.64%	16.41%
荷寶全球消費新趨勢股票 D	0.14%	17.72%
摩根環球消費主題(美元)A股(累計)	-0.06%	6.94%