

戴德梁：外商在滬投資放緩

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)美聯儲本月如期推出第4輪量化寬鬆政策(QE4)，坊間擔憂QE3和QE4將促使境外熱錢加速湧入中國樓市。不過，至少從目前來看，QE3和QE4對中國樓市的威力尚未顯現。戴德梁行21日最新發佈的年度統計數據顯示，2012年，外資在上海投資市場的步伐明顯放緩，整年來看，僅佔到總成交額的三成，同比下降幅度更是高達42%。戴德梁行中國區投資部董事總經理葉建成指出，對國外投資者而言，中國樓市已經不是最熱的話題，一些偏重機會投資的資金，恐怕更看好回報率更高的其他新興市場。

中國樓市已不是最熱話題

現時在上海的房地產投資市場，境內投資者逐漸增多，並佔據主導地位。據戴德梁行投資部數據顯示，2012年上海房地產投資市場總成交金額超過310億元(人民幣，下同)，同比下降21%。與2011年一樣，大宗交易仍以境內買家為主，投資金額為208億元，佔總金額67%，其中，外資在上海整棟收購的步伐較2011年明顯放緩，為103億元，同比下降42%。值得一提的是，上半年大宗成交中自用比例高達57%；但下半年以投資收購為主，全年自用型的收購達27%，較2011年有所上升。

葉建成表示，目前，寫字樓已成為上海投資市場中最受青睞的物業類型，寫字樓的投資價值進一步凸顯，佔全年成交量72%份額。他預計，未來大量

資金仍將流向寫字樓市場，而上海城市副中心的寫字樓將成為投資者考慮的焦點。

寫字樓成最受青睞物業類型

該行研究部數據顯示，四季度上海寫字樓市場無新增供應入市，總體甲級寫字樓存量為577萬平方米，隨着2013年近100萬平方米的新增供應入市，使上海甲級寫字樓存量躍入600萬平方米的里程碑，僅次於北京。此外，四季度上海甲級寫字樓平均租金8.78元/平方米/天；其中超甲級寫字樓租金達到12.48元/平方米/天，同比增長13.4%。且超甲級寫字樓空置狀況亦改善明顯，由上季度的5.08%下降至3.32%，整年表現強於去年。

該行數據同時表明，2012年二季度以後，在折扣刺激與剛需釋放兩大因素作用下，上海住宅市場成



葉建成表示，寫字樓的投資價值進一步凸顯，佔全年成交量72%份額。本報記者章蘿蘭攝

橫琴三地塊逾11億售出

香港文匯報訊(記者 張廣珍、歐曉紅 珠海報導)珠海橫琴上月底集中推出的3宗商業用地，近兩日均以底價成交，總成交額超11億元(人民幣，下同)。其中橫琴新區首塊定向澳門企業出讓的地塊，以樓面地價4200元/平方米，總價超2.5億元，由澳門勵盈投資有限公司競得，創下橫琴土地起拍價的新高。該公司相關負責人稱，擬將該地塊開發成具南歐特色的高級商業中心，通過「以大帶小」方式，讓澳門中小企業參與橫琴開發。

橫琴新區首塊面向澳門企業掛牌出讓的地塊，位於蓮花大橋、橫琴口岸和綜合服務區的中軸線，與廣珠城軌延長線橫琴站、澳門輕軌橫琴站相連，商業價值頗高，可謂黃金地塊。以底價競得的澳門勵盈投資稱，擬總投資約16億元，將項目發展成一座具南歐特色的高級商業中心，其中包括購物廣場、餐飲、零售等。總建築面積達153,000平方米，項目計劃發展年期約為4年，其中建築期為2.5年。

勵盈奪一地擬建南歐特色中心

據悉，勵盈投資由澳門周錦輝和夫人陳美儀於2012年9月創建，澳門置地廣場、漁人碼頭、巴比倫娛樂場等均屬於周錦輝集團旗下，今年他又創立了「澳門中小型企業聯合總會」並擔任會長。

另2宗商業用地總面積逾8萬平方米，均以底價成交。其中一宗位於橫琴新區琴海東路兩側、環環路北側的地塊，由廣東客商匯實業有限公司以5.5億元競得；另一宗位於橫琴新區富城道東側、琴海北路南側、富民道西側、興盛五路北側的地塊由珠海高金科技有限公司3.3億元競得。

吉利控股擬購英鎊銅控股

香港文匯報訊 彭博通訊社引述知情人透露，吉利汽車(0175)大股東浙江吉利控股集團已經向處於債權人保護之下的倫敦黑色計程車生產商錳銅控股提交了收購報價。消息指，吉利控股報價收購錳銅控股80.03%的股份，但拒絕透露吉利的報價。

報道指，若能收購成功，將有助於李書福領導的吉利加速海外擴張。錳銅控股1948年開始在英國考文垂生產計程車，由於跟吉利汽車的結盟未能節約成本，該公司今年10月30日被接管(債權人保護的一種形式)。

吉利汽車持錳銅控股19.97%

吉利控股旗下的吉利汽車持有錳銅控股19.97%股份。倘吉利控股完成上述有關交易，將擁有錳銅控股100%股權。有知情人士稱，上市的吉利汽車沒有參與此次收購報價。

吉利汽車和錳銅在2006年在上海組建計程車生產合資公司，以降低倫敦標誌性黑色計程車的生產成本。根據協議，錳銅控股向吉利購買零件和車身元件，然後在英國組裝。之後吉利可以在中國和亞洲部分地區銷售這種計程車。

2010年，吉利控股以15億美元收購了瑞典汽車生產商沃爾沃(又稱富豪汽車)。

發改委取消電煤價格干預

香港文匯報訊 國家發改委昨宣布，由明年1月1日起，解除對電煤價格的干預措施，取消對合同電煤價格漲幅和市場交易電煤最高限價的有關規定，電煤由供需雙方自主協商定價。意味着內地電煤價格併軌終於落到實處，電煤市場化將完全放開。

發改委網站刊登的新聞稿指出，鑒於當前電煤供需逐步趨緩，電煤價格在全國範圍內基本穩定，因此決定從2013年1月1日起，解除對電煤的臨時價格干預措施。

發改委並要求，各省級價格主管部門要繼續加強對電煤市場的監管；同時，地方各級政府不得採取行政手段不正當干預企業煤炭供銷等經營活動。

此外，嚴禁企業之間達成價格壟斷協議控制煤價；不得採取降低熱值、降低煤質、以次充好等手段變相漲價；不得哄抬煤炭價格。

A股連升三周 滬指周漲0.12%



滬指昨創出2190點反彈新高後，終收2,153點，跌15點或0.69%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導)昨日冬至日，滬深兩市寬幅震盪，衝高回落收跌；由於周五又是股指期貨交割日，A股走勢再次

應驗了交割日必跌的魔咒。

昨亞大股市表現疲弱，A股早盤股指一度在權重股地產、金融的拉升下快速衝高，滬指創出2190點反彈新高，漲近1%，但隨後震盪下行，尾盤股指出現快速下挫走勢。收盤滬指報2153點，跌15點或0.69%，跌破5日均線，成交846億元人民幣(下同)；深成指報8658點，跌破半年線，跌34點或0.4%，成交811億元。本周深市走勢明顯強於滬市，周漲1.49%；滬指周漲0.12%，為第三周上漲。

昨天權重股集體不振，僅保險股勉強保持上漲。鋼鐵、券商領跌，水泥、有色金屬、銀行、黃金、稀土永磁、地產均跌逾1%。上漲板塊均為中小盤股，電器、外貿、醫藥、造紙漲幅居前。兩市A股16隻漲停，無跌停。

投資理財

責任編輯：黎永毅

基金透視 施羅德投資

人債長遠可享資本增值

目前，由於全球經濟的不確定性令投資環境主要為避險及尋求收益兩者所主導。儘管成熟市場許多的定息投資工具能夠提供保障，但歷史性新低的收益率及經濟增長低迷，確實難以吸引投資者。另一方面，高收益的新興市場債券卻存在市場波動性較大及信貸風險較高的缺點。相比之下，持有投資級別的人民幣債券不僅為投資者帶來投資級別債券相對較好的保障，亦能受惠於人民幣逐漸升值的潛力及較吸引的收益率，讓投資者在環球動盪中能擁有較好的保障，長遠而言亦可享資本增值。

過去幾年來，隨着離岸人民幣債券市場不斷成長，人民幣受到廣泛關注，而關於人民幣走向國際化的討論亦不絕於耳。繼香港之後，新加坡、倫敦及台灣亦發展為人民幣離岸交易中心，反映人民幣的地位日益重要。

人民幣的結算業務高速地增長，而中國逐漸開放資本賬戶將進一步推動離岸人民幣市場發展。事實上，全球各央行紛紛與中國建立人民幣貨幣互換關係，以分散持有美元及歐元作為外匯儲備的風險。此外，過去兩年，我們見到人民幣作為其他亞洲貨幣的參考貨幣，可見其地位日益重要。

人民幣的優勢有中國強勁的經濟基本因素作後盾，中國政府債務較低，而財政結餘佔國內生產總值的比例較高。雖然目前中國的國內生產總值增長率不如此以往每年增長8%至10%，但由於中國更注重新經濟增長的質量及可持續性，中國經濟將會受惠。此外，隨着政府將經濟增長由投資帶動轉向消費帶動型模式，相信人民幣亦會受到支持。

貨幣波動性較低 回報具吸引

與眾多新興市場貨幣相比，人民幣確實在避險情緒升溫環境中具有較安全的地位，而由於其波動性較低，考慮到風險因素，人民幣的回報率更具吸引力。

貨幣的相對強勢自有其好處，從證券選擇的過程中亦能帶來進一步的得益。作為率先發行離岸人民幣基金的國際資產管理公司，我們堅持自己的環球投資策略，包裝由基本層面而自下而上的信貸研究與由上而下的宏觀經濟分析。

離岸人民幣債券市場是一個新興的市場，為投資者提供了不斷增長的機會。在目前全球經濟增長低迷及利率低企的環境下，該市場是投資者實現投資組合多元化的選擇。該資產類別具備資本增值及貨幣升值的潛力，而且波動性較低，將為投資者帶來分散風險及穩定收益的機遇。

與眾多新興市場貨幣相比，人民幣確實在避險情緒升溫環境中具有較安全的地位，而由於其波動性較低，考慮到風險因素，人民幣的回報率更具吸引力。

貨幣的相對強勢自有其好處，從證券選擇的過程中亦能帶來進一步的得益。作為率先發行離岸人民幣基金的國際資產管理公司，我們堅持自己的環球投資策略，包裝由基本層面而自下而上的信貸研究與由上而下的宏觀經濟分析。

離岸人民幣債券市場是一個新興的市場，為投資者提供了不斷增長的機會。在目前全球經濟增長低迷及利率低企的環境下，該市場是投資者實現投資組合多元化的選擇。該資產類別具備資本增值及貨幣升值的潛力，而且波動性較低，將為投資者帶來分散風險及穩定收益的機遇。

金匯動向

企業信心恢復 歐元走強

歐元本月初在1.3145美元附近獲得較大支持後，已進一步趨於偏強，在先後衝破1.3200及1.3300美元水平後，更一度於本週三反覆上揚至1.3308美元附近的8個多月來高位。由於德國Ifo指數從11月的101.4攀升至12月的102.4之後，該數據已是連續兩個月均有所上升，該情況除了顯示德國企業的信心依然是頗強之外，預期德國第4季的經濟表現將不會過於轉弱，而歐元於本週能一度重上1.33美元水平，亦已反映出該個狀況。

此外，在歐元區財長同意向希臘發放合共491億歐元的新一輪救助貸款後，評級機構標準普爾亦已隨即將希臘的債信評等上調至前景穩定的級別，這反映市場對歐債危機的擔憂已是明顯下降，故此歐元所受到的下調壓力亦已相應降低，該些因素亦是引致歐元現時能繼續保持近期大部分升幅的原因之一。

另一方面，在聖誕假期臨近之際，部分投資者近日已是略為傾向沽出歐元獲利，因此連帶歐元兌日圓交叉匯價亦已逐漸從本週三的112.50附近反覆回軟至本週五的110.60附近，但隨着歐元兌日圓交叉匯價依然能持穩於110水平的影響下，該情況將有助歐元兌日圓於稍後的反彈。

受惠歐日交叉匯展升勢

受到歐債危機已得到紓緩以及日本新一屆政府又已傾向採用弱日圓政策以協助日本出口業，往後的形勢已是頗為利好歐元兌日圓交叉匯的表現，所以不排除在聖誕及新年假期結束後，歐元兌日圓將會展開新一輪的升勢，並且帶動歐元匯價迅速向上衝破近日位於1.3308美元附近的主要阻力位，所以預期歐元將會繼續有反覆上調空間。

雖然英國11月消費者物價指數按年上升2.7%後，該數據已是高於市場預期，並且亦令英國央行暫時難以擴大其寬鬆措施的規模，但英鎊匯價卻未有因此過於偏強，而英鎊於本週的升幅更是連番

受制於1.6295至1.6305美元之間的主要阻力，該情況主要是受到英國央行在其12月6日的會議紀錄中，已表示英國經濟將可能在第4季出現萎縮所引致，因此連帶歐元兌英鎊交叉匯價亦已於近日迅速在0.8115附近獲得較大支持。所以預期歐元稍後將會受惠於歐元兌英鎊交叉匯的掉頭攀升。

受到歐元近期走勢顯著偏強的影響下，歐元兌澳元以及歐元兌紐元等交叉匯價均已持續作出反彈，而除了歐元兌澳元近日反覆攀升至1.2680附近的兩個月高位之外，歐元兌紐元亦一度於本週五反覆上揚至1.5960附近的兩個月高位，該情況亦已導致澳紐等貨幣的表現暫時遜於歐元。故此在歐元交叉匯走勢偏強的帶動下，預料歐元將反覆走高至1.3380美元水平。

金價回試1630美元料獲支持
周四紐約商品期貨交易所2月期金收報

馮強



金匯錦囊

歐元：將反覆走高至1.3380美元水平。
金價：將暫時徘徊於1,630至1,670美元之間。

1,645.90美元，較上日下跌21.80美元。現貨金價本週初段受制於1,703美元附近阻力後，其跌幅已持續趨於擴大，並且更一度反覆下滑至1,635美元附近才能穩定下來。由於金價近期的疲弱走勢已令市場氣氛略為不利金價的表現，故此預料現貨金價將暫時徘徊於1,630至1,670美元之間。

房產基金有望更上層樓

投資 攻略

全球低利率環境，以及投資者對於高收益投資工具的青睞，帶動環球房產基金今年以來平均漲了22.54%，即使開季起市場日益關注經濟增長減速、財政懸崖、歐債危機等不明朗因素，但環球房產基金平均還是漲了3.93%。雖然房產基金表現出色，但憧憬這板塊優勢還會支撐後市表現更上層樓，不妨伺機收集建倉。

梁亨

據基金經理表示，即使是近年困擾美國經濟步伐的新建房產，今年木材的使用勢頭，反映房屋對木材的需求開始恢復，另外一個積極的兆頭是當地房託的籌集資金努力沒有白費，每月籌集得介乎30億至40億美元的資金，也表明市場對板塊的渴求。

低息環境 融資成本下降

作為衡量板塊價值標杆的營運現金流，不僅有95%美國房託第三季的營運現金流是達標或超過預期；加拿大的房託也有95%是達標外，同比也有7.5%增長。受惠低利率環境，讓北美房託的再融資成本可省下100至200個基點外，續租和新的租約也有高個位數或低兩位數上調，對板塊形成有利支撐動能。

以佔近三個月榜首的摩根環球地產入息基金為例，主要是透過各地與房地產相關的公司股票或擁有大量物業資產的證券，以達致可觀的現有收入和長遠之資本增值目標。該基金在2009年、2010年和2011年表現分別為31.93%、15.95%及-6.94%；其平均市盈率及標準差為16.89倍及11.2%；而資產百分比為96.1%股票和3.9%現金。

摩根環球地產入息基金的資產地區分佈為32.2% 美國、15.9% 日本、15.6% 澳大利亞、8.1% 加拿大、7.1% 其他地區、7% 新

加坡、5.4% 英國及4.8% 法國。而上述基金的資產行業分佈為29.6% 零售業房產、23.9% 多元化工業房產、19.5% 辦公大樓、8.9% 住宅房產、8.5% 健康護理房產、3.7% 工業房產及2% 其他房產。至於該基金三大資產比重股票為4.5% Health Care REIT Inc、4.1% Westfield Group及3.9% Unibail-Rodamco。

即使外資與退休基金今年投入加拿大房產的258億加元，低於去年歷史最高的286億加元，但金額也是處於高水平的前列；而近週連續有新房託成立，當中就包括擁有3,500萬平方呎資產、市值達70億加元的「Loblaws Cos」，讓市場憧憬來年板塊有一波收購或併購行情。

房產基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
摩根環球地產入息基金	3.29%	19.06%
摩根士丹利環球房地產基金 A	2.75%	28.76%
景順天下地產收益基金 C Acc	2.42%	24.45%
駿利環球房地產基金A USD AC	2.34%	30.38%
亨德森遠見環球地產股票基金 A2	1.80%	25.51%
聯博環球房地產證券基金 A	1.63%	24.21%
施羅德環球地產股票基金A ACC	1.19%	23.95%