

辣招效應 工商舖車位 成交首超住宅

十大樓市新聞 「雙辣招」居首

香港文匯報訊(記者周穎)政府「雙辣招」推出至今約兩個月,住宅交投急挫情況陸續於土地註冊處註冊量反映出來。與此同時,資金轉投非住宅物業。此消彼長下,本月住宅註冊量首次出現未及工商舖及純車位物業的情況。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,本月無論新盤抑或二手市場交投均告急減。據該行綜合土地註冊處資料顯示,本月首21日一手私樓及二手住宅註冊宗數錄得2,649宗,對比上月全月7,197宗相差63%。其中,一手私樓註冊量錄得199宗,較上月全月相差81%,而二手註冊量亦較上月全月少約6成,暫時登記2,450宗。

資金搵出路延至明年

反觀同期純車位物業表現卻相當突出,本月首21日錄3,535宗,而單以此類物業已超越住宅市場。再加上工商舖物業,一併合計已錄5,074宗。與住宅市場相比,住宅註冊宗數暫時少約2,400多宗。美聯指出,翻查1996年至今紀錄,住宅註冊量從未低於工商舖及純車位物業,即使差距最少的情況。

2012年2月份,該月住宅登記數字仍高出約2,559宗。

資金搵出路下,工商舖物業成交量急升,加上舊區工廈具重建及轉用途價值,刺激相關物業價格連續五個月向上,有研究報告更預測工商物業售價明年再升。

美聯工商舖資料研究部數據顯示,11月反映工商物業價格的「美聯工商物業售價指數」(MII)報233.1,按月再升5.3%;而「美聯工商物業租金指數」(MIRI)同月則報122.7,按月走勢持平。

該行指出,隨著聯儲局繼第三輪量化寬鬆政策(QE3)後再度出手,加上超低息環境或有機會再度延長,對本港投資環境較為有利,預期MII於明年第一季末挑戰240水平。

至於商廈方面,利嘉閣(工商舖)地產



純車位註冊宗數本月暫錄3,535宗,單以此類物業數目已超越同期一、二手住宅市場總和。

資料所得,11月全港十大廠區錄122宗商廈物業買賣登記,按月增加18%外;由於全層樓面買賣極其活躍,刺激同期物業成交總值急增1.3倍至約38.65億元,兩者同時創下2011年開展有關統計以來的單月新高。

商廈買賣登記增1.3倍

利嘉閣(工商舖)地產工商部區域董事朱亮恒預計,12月十大廠區商廈買賣成交仍會保持暢旺,登記量值仍有機會超越100宗及30億元以上。

維景灣畔賠訂升價54萬



將軍澳維景灣畔。

香港文匯報訊(記者周穎)不少市民趁聖誕節長假外遊,令樓市整體成交未見突出,市場選出個別極端的賠訂成交個案。

由於交吉盤難求,有買家不惜出高價搶購心水單位。市場消息指出,將軍澳維景灣畔13座中層E室,建築面積983方呎,3房套房另工人套房,早前業主以808萬元,但有新買家出高價搶購,業主最後賠訂重售,以862萬元成交,較原沽出價高出54萬元,升幅6.6%,呎價8,769元。據悉,原業主2005年以428萬元購入,未計賠訂,期內單位升值逾1倍。

市場亦出現新高成交個案,利嘉閣黃德純表示,一名用家投入公屋市場,買入長安邨安瀟樓中座50室,單位實用面積349方呎,建築面積457方呎,成交價222.8萬元,實用面積呎價6,384元,建築面積呎價4,875元,創下屋苑市場新高。另外,珀麗灣26座高層B室,面積706方呎,美聯物業姚潤淇表示,成交價483萬元,呎價6,841元,創屋苑同類型戶新高呎價。

濠瑤昨售三房單位

至於一手市場,整體成交淡靜。市場消息,大埔濠瑤昨日售出1伙12座中層D三房單位,面積1,376方呎,呎價8,155元。連同平安夜及聖誕日,項目累售4伙。另外,大角咀維港灣車位兩日亦沽出6個,成交價介乎100萬至105萬元,發展商決定於元旦日加價加推,加幅約10%,加價後售價介乎110萬至125萬元。

十大屋苑成交或創9年新低

香港文匯報訊(記者周穎)中原地產指出,截至12月18日,今年十大藍籌屋苑二手買賣合約登記暫錄5,120宗,按年下跌8.5%,預期創出9年新低;涉及總值243.98億元,按年上升1.8%。此外,「雙辣招」令投資者轉投非住宅物業,12月住宅註冊量創出自1996年有紀錄以來首次未及工商舖及純車位物業情況。

嘉湖最活躍 成交破千宗

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,縱使市民的置業需求強勁,但樓價不斷向升,用家對入市較為審慎,再者政府10月底實施印花稅(BSD)及額外印花稅加強版(SSD2),窒礙買家入市步伐,市場觀望氣氛轉濃,導致十大

屋苑成交放緩。

在十大屋苑中,目前只有嘉湖山莊突破1,000宗水平,成交最活躍,暫錄1,127宗居首,總值27.68億元。沙田第一城暫錄758宗居次,總值23.09億元。美孚新村暫有633宗登記,排名第三位,總值33.88億元。

期內亦有七個屋苑的買賣登記宗數較去年全年錄得跌幅。當中,沙田第一城的宗數跌幅最多,暫時按年下跌21.9%。太古城及美孚新邨跌幅亦達15%以上,暫時按年下降19.5%及15.6%。康怡花園、海怡半島、嘉湖山莊及黃埔花園分別暫時按年減少8.9%、6.1%、4.5%及1.7%。相反,匯景花園、杏花村及麗港城錄得升幅,暫時按年增加3.4%、7.3%及16.9%。

美聯10大樓市新聞

排名	樓市新聞
1	政府推買家印花稅及加強版額外印花稅
2	政府首推「港人港地」政策
3	政府宣布推白表人士可購買未補地價屋
4	地監局要求代理2013年須在物業廣告提供實用面積資料
5	置安心計劃「綠悠雅苑」改出售
6	金管局收緊第二套房按揭成數
7	樓價今年累升逾2成
8	非住宅物業交投創新高
9	預售樓花加快批出
10	車位熱賣 成交創新高

龍湖重慶新商舖運營

香港文匯報訊(記者黃嘉銘)龍湖地產(0960)昨日公佈重慶龍湖·時代天街一期商舖正式投入運營,商戶開業率達90%。該項目商業面積超過60萬平方米,一期營業面積達17萬平方米,並於開業前3天吸引超過50萬人次,全場累計銷售金額近3,000萬元人民幣。該集團本年上半年已開業商場整體租率98.6%,租金按年增長35%。截至12月,該集團已有11個商業項目開業,分別位於重慶、成都及北京,商業運營面積合計超過72萬平方米。

責任編輯：劉偉良

投資理財

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

今日重要經濟數據公布

15:00	瑞士UBS	11月消費指標。前值1.31
15:45	法國	12月消費者信心指數。預測84。前值84 11月生產者物價指數(PPI)。預測-0.2%。前值+0.5%
17:00	意大利	12月企業信心指數。預測88.8。前值88.5
21:30	美國	一周初領失業援助人數(12月22日當周)。預測36萬。前值36.1萬 初領失業援助人數四周均值(12月22日當周)。前值36.8萬 續領失業援助人數(12月15日當周)：預測320萬。前值322.5萬 芝加哥聯邦儲備銀行11月中西部製業指數。前值92.1 經濟諮商會12月消費者信心指數。預測70.0。前值73.7 11月新屋銷售年率。預測37.8萬戶。前值36.8萬

金匯動向

馮強

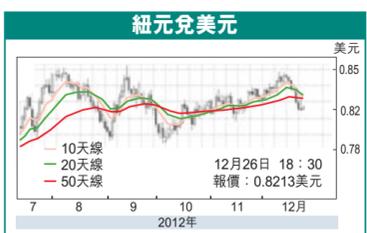
兌日圓交叉盤反彈 紐元82關獲承接

紐元上週初受制於84.75美仙附近阻力後,其走勢已稍為偏弱,在先後跌穿84.00及83.00美仙水平後,更一度於本週三反覆走低至82.10美仙附近的3周低位。由於紐元從上月中旬的80.85美仙水平反覆上揚至本月中旬的84.75美仙水平後,部分投資者已是略為傾向沽出紐元獲利,再加上紐國上週公布第3季的國內生產總值及僅較第2季上升0.2%,而且該數據又差於市場所預期,因此紐元的下調幅度遂逐漸擴大至82美仙水平。

另一方面,隨著紐國基督城在經歷去年2月地震後的持續重建活動之後,紐國總理在上月已表示紐國經濟的成長將會在明年有所加速,而紐國央行亦已預估紐國經濟將在明年底加速至3.1%的成長,故此不排除紐國央行將會在明年上半年繼續維持紐元利率不變,所以在息差因素依然是較為有利紐元表現的情況下,紐元近期的下跌可能僅是屬於短期的修正走勢。此外,紐國央行在去年3月作出降息行動後,便已按兵不動至今,而且紐國央行在今年10月25日的會議結束後,更表示將在未來數月密切注視通脹,已反映紐國央行將有機會在明年下半年掉頭緊縮其貨幣政策。在美元兌日圓已於本週三進一步上揚至85.45水平的20個月高位後,連帶紐元兌日圓交叉盤亦已出現反彈,故此受到紐元兌日圓走勢偏強的影響下,預料紐元將反覆走高至83.30美仙水平。

金價調整後繼續反彈

周一紐約商品期貨交易所2月期金收報1,659.50美元,較上日下跌0.60美元。金價在經過上周的下跌後,已於本週略為偏穩,預料現貨金價將反覆走高至1,670美元水平。



金匯錦囊

紐元: 紐元將反覆走高至83.30美仙水平。

金價: 現貨金價將反覆走高至1,670美元水平。

金匯出擊

財崖憂慮 風險貨幣承壓

投資者的情緒卻仍被美國財政懸崖狀況牽動着,而上周眾院共和黨議員因為無法彌合分歧而不歡而散後,投資者的焦急和糾結情緒又進一步提升。雖然投資者仍對美國國會以及政府能夠達成最終協議,以避免「財政懸崖」的前景持樂觀態度,但是隨着時間的一分一秒流逝,財政談判的缺乏進展可能會導致越來越多的資金流向避險幣種。

澳元退守250天線支持

澳元兌美元本週二下試至1.0352,為11月22日以來最低水平;延續着上週以來之疲弱走勢。走勢所見,RSI及隨機指數已一路下滑至20水準的超賣區域,由於本週已低見至250天平均線的支撐水平,目前處於1.0355,若澳元沒見在短期內顯著跌破此區,則要慎防會出現一

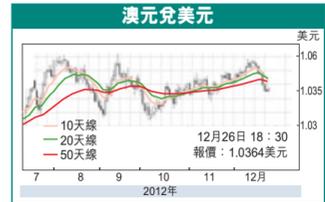
段技術反彈。上方阻力見於1.0430及25天平均線1.0460,重要阻力則在下降趨向線位置1.0575。倘若澳元延續疲勢,其後支持可看200天平均線1.0290及10月份低位1.0145。

安倍抗擊通縮 日圓中線看88

週三早上安倍晉三正式被國會指名為新任首相,美元兌日圓持穩於85水平上方,一度曾觸及20個月高位85.48,歸因於對安倍的政策預期。日本國會眾議院週三舉行首相指名選舉,執政黨自民黨總裁安倍晉三當選日本第96任首相。安倍晉三亦隨後宣佈,任命曾擔任首相的麻生太郎擔任財務大臣,協助其推動積極放寬貨幣政策、大力擴張財政支出以抗擊通縮、阻升日圓的政策。另一方面,市場仍對美國財政懸崖談判持樂觀

態度,該談判在聖誕節前暫停,但美國墮入財政懸崖風險卻與日俱增。

在美元兌日圓本周進一步突破85水平之後,市場正矚目於去年4月7日的高位85.54,中期目標看250天平均線88.15及90關口。由於RSI及隨機指數已介於嚴重超買區域,留意美元短線或會出現一定程度之回吐。下方支撐預料在84.70及10天平均線84.30,較重要的則回看83水平,重返此區下方才見美元強勢或見緩止。



高息股基金穩坐釣魚船

投資 攻略

儘管標普經典股息指數中的標普500股息板塊和泛亞股息板塊月初起的-0.18%及0.34%漲幅,是落後於摩根士丹利世界指數期間的1.73%漲幅,但可持續派發股息的板塊從來不是股市漲勢的領頭羊,而是讓投資者規避股市不時顛簸的風險,避免衝動的決定帶來不安的感覺。 ■梁亨

據基金經理表示,事實上標普經典股息指數並非所有板塊開月以來均是落後於摩根士丹利世界指數,比如有歐債救贖風險困擾的歐洲,標普經典歐元高股息指數和英國高股息指數開月起就漲了3.97%及2.62%。

量寬當下 減債加股

而美元疲軟雖然沒有為商品價格帶來支持,但具資源概念的加拿大股市,其標普經典加拿大股息指數期間也漲了2.27%,表明高股息板塊在顛簸股市下具吸引投資者把注的魅力。

因此在近日市場鼓吹寬鬆貨幣政策的當下,是時候「減債加股」,而配置可持續派發股息的企業股,就是抓住有不斷利潤增長的企業,也就是投資股票的最基本要求。以佔近三個月榜首的法國全球賞息股票基金為例,主要是透過超過200家各地有3%以上股息率的大、中、小型股票管理組合,以獲取優於標普花旗高收益股票指數表現的回報。

該基金在2009、2010和2011年表現分別為22.76%、1.35%及-7.95%。基金平均市盈率及標準差為11.86倍及22.13%。資產百分比為97.93%股票及2.07%貨幣市場。資產地區分布為35.82%美國、17.98%其他地區、11.89%

英國、9.93% 澳大利亞、7.04% 日本、6.76% 德國、5.93% 瑞士及4.64% 荷蘭。

資產行業比重為22.4% 金融業、12.84% 工業、12.28% 必需品消費、10.46% 健康護理、9.36% 能源、8.23% 公用電訊、7.05% 非必需品消費、6.52% 基本物料、5.94% 公用和4.93% 資訊科技。

基金三大資產比重股票為2%, 荷蘭皇家殼牌、1.99% 匯豐控股及1.99% 雪佛龍。

有統計十年前用1,000元(美元,下同)投資有派發股息的美股組合,連同股息再投資的複合效應讓總投資收益,今天可來到1,980元,但組合要是持續25年以上有每年調升派息的公司,這雙重複合效應的收益就來到2,750元,表明後者的明顯吸引力。

全球高息股基金表現

基金	近三個月	今年以來
法巴全球賞息股票基金 Classic Dist	1.50%	13.04%
富達環球股息基金A GDIST USD	1.37%	-
百達全球高息精選 P USD	0.53%	8.79%
ING(L)環球高息投資基金P Acc	0.52%	13.62%