

# 自由行十年 旺舖租升逾4倍

香港文匯訊(記者 黃子慢) 香港於2003年推出自由行政策至今踏入第10個年頭，期間內地旅客訪港人數持續升至去年4,860萬人次，較2002年未實施前增長近1.9倍。自由行措施締造零售業的黃金十年外，亦帶動本港一線商舖租金大幅躍升，據高力國際商舖租金指數顯示，中環皇后大道中及銅鑼灣羅素街的舖租水平，於2002至2012年間升幅逾4倍。

高力國際商舖服務高級董事麥海倫表示，自推出自由行政策以來，本地零售業總銷額由2003年2月的127億元躍升2.3倍至今年2月的414億元。零售業增長，令一線商舖租金自2008年起年錄得雙位數的增長。

## 高力：消費模式已變

然而，該行指出，內地旅客來港消費模式有所改變，零售消費總額自去年初有收窄跡象，故該行預期一線商舖租金僅有8%的增長，而全港整體租金升幅則有5%。

另外，麥海倫稱，政府推出辛辣招商舖買賣市場影響明顯，回報仍較其他資產類別吸引，相信一線商舖售價下調空間不大，加上該些地區短期內不會有新供應出現，令其仍有很大的吸引力。惟2、3線地區本來因入市門檻較一線地區低而吸引投

資者，但辛辣招推出後令投資者認為其利潤及回報未有保證，因而開始出現蝕讓的情況。

## 全年舖價料跌一成

她續指，4月至6月為商舖成交高峰期，但不排除市場出現打退堂鼓的個案，近日已錄得撻訂個案，因買家認為短期獲利空間不大，預期今年舖價下跌10%。

研究及諮詢經理李頌恩表示，隨着舖租劇升，不少本地老店及食肆被迫撤離購物旺區，一線舖位所售賣的消費品類型收窄，影響本港購物天堂的可持續發展。而內地旅客開始選擇到其他國家旅遊，加上網上購物在內地漸趨普遍，減低來港購物意慾。

麥氏補充，內地旅客消費模式的改變及最終對商舖市場所造成的影響不會突然出現，很大機會較市場預期為快。過去10



高力國際麥海倫(左)相信，本港一線商舖售價下調空間不大。旁為李頌恩。

年，香港商舖市場的增長動力，主要來自國際名牌零售業。

## 憂慮購物區單一化

她建議，要維持本地零售市場的競爭優勢，現時宜開始部署如何面對消費者購物喜好的轉變，例如政府及公眾可細想怎樣

去支持及保留具本土特色的商店及食肆，及協助推動購物區多元化的購物選擇。在穩定的經濟環境下，加上旅發局預期今年訪港旅客仍有10%增幅，若經濟保持平穩及外圍局勢穩定，相信消費總額仍會錄得相應增長，令香港的購物天堂地位在短期內仍然穩固，對商舖租金帶來支持。

## 業主叫價理性 平均按額回順

## 上月貸款 二手佔近七成

受到政府為物業市場「加辣」再增加稅率及收緊按揭影響，2月新申請按揭貸款宗數大跌近兩成半至9,013宗，繼去年12月後再度跌穿一萬宗水平。另外，隨着壓力測試力度加大，入市難度遞增，期內新批出按揭貸款金額及宗數分別按月減少12.3%及16%，錄得僅186.38億元及6,498宗，預期按揭市場短期內難有起色。不過，2月平均按揭貸款金額再增加12萬元至287萬元，創歷史新高。筆者相信，隨着二手樓業主叫價趨趨理性，加上新盤亦以較貼二手價推出市場，將有助平均按揭貸款金額走勢回順。

市場人士普遍認為，新盤推售帶動平均按揭貸款金額創新高，但事實上，根據按揭轉介研究部數據顯示，2月的新批出按揭貸款當中，涉及一手物業按揭貸款金額按月減少8.4%至30.34億元，而平均按揭貸款金額卻連跌五個月至418萬元；而二手物業按揭貸款額跌幅雖然超過一成，按月減少11.8%至129.44億元，但平均按揭貸款金額則升至292萬元的歷史新高位，至於轉按金額僅錄得26.61億元，平均按揭貸款金額只有199萬元。若以按揭貸款金額的比例計算，二手物業佔比高達69%，接近七成，其餘一手物業及轉按比例分別只有16%及14%，與上月水平相若，從上述數據可見，2月的平均按揭貸款金額上升主要由二手物業成交所帶動。

自政府全面收緊按揭，現時大部分置業人士資金較為充裕，按揭比率續於五成半水平徘徊，2月按揭利率微升0.1個百分點至5.7%。樓價方面，雖然暫時未見顯著調整，但升勢已逐漸緩和，現時部分業主叫價較為理性，個別更擴闊議價空間，筆者相信，平均按揭貸款金額上升的壓力可於次季逐漸舒緩。

# 雍澄軒錄13宗「摩貨」

香港文匯訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，3月寫字樓「摩貨」買賣合約登記錄得74宗，創2005年4月錄得113宗後近八年以來按月新高，較2月的54宗上升37.0%。金額方面，合約登記總值8.04億元，較2月的5.52億元上升45.8%。上月錄得的寫字樓「摩貨」登記主要是反映2月間寫字樓「摩貨」買賣市況。

3月寫字樓「摩貨」登記之中，最高登記宗數的大廈為葵涌雍澄軒佔13宗，總值4,679萬元。其次是觀塘皇廷廣場，錄得5宗，總值5,912萬元。而按登記總值計，較高登記金額的大廈包括：觀塘宏基資本大廈(1.28億元及1宗)、觀塘皇廷廣場(5,912萬元及5宗)及嘉美中心(2,832萬元及1宗)。

分區統計，九龍區及新界區在3月錄得的寫字樓

「摩貨」登記宗數及金額均較2月為高。九龍在3月錄得53宗及5.80億元，較2月上升23.3%及24.6%。新界錄得14宗及5,217萬元，較上月上升6.0倍及6.4倍。而港島錄得7宗及1.73億元，較上月下降22.2%及上升1.17倍。

## 九龍新界寫字樓「摩貨」升

按季統計，今年首季寫字樓「摩貨」買賣合約登記錄得170宗，創2005年第二季錄得208宗後近八年以來按季新高，涉及金額21.63億元，創1997年第四季錄得27.13億元後逾15年以來按季新高。

在今年第一季的寫字樓「摩貨」登記之中，較高登記宗數的大廈觀塘皇廷廣場佔25宗(總值2.51億元)及葵涌雍澄軒佔13宗(總值4,679萬元)。

# 屯門怡成工廈全層3160萬放售



香港文匯訊 港珠澳大橋工程及屯門至赤鱗角連接路即將動工，屯門料成重要交通腹地，吸引區內怡成工業大廈(見圖)業主放售全層物業。美聯工商舖陳榮榮表示，該行獲委託放售建發街7號怡成工業大廈16樓全層12個單位連一車位，單位面積由809方呎至1,323方呎，平均呎價約2,500元，意向售價介乎218萬元至321萬元，涉總額3,160萬元。

甲廈方面，金鐘海富中心10樓相連單位以意向呎價1.75萬元放售。中原(工商舖)陳榮榮表示，項目為1座10樓03及04A室，總建築面積8,949方呎，物業將以現狀及交吉形式出售，意向呎價1.75萬元，涉及金額逾1.56億元。

## 金匯動向 馮強

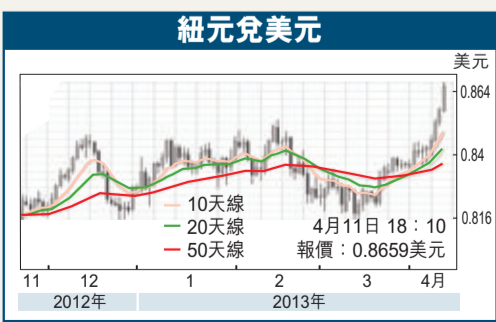
# 財長關注房價飆升 紐元乘勢挑戰87美仙

紐元本月初在84.05美仙附近獲得較大支持後，已是持續轉強，並且更一度於周四反覆上揚至86.75美仙附近的20個月以來高位。雖然美國聯儲局在其3月份的會議紀錄已顯示聯儲局部分決策委員是較為傾向在今年下半年逐漸降低寬鬆措施的規模，但隨着美國公布了遠遜於預期的3月份非農就業數據後，投資者已認為聯儲局將可能不會急於收緊其寬鬆政策，因此除了歐元周四能繼續徘徊於1.31美元水平之外，連帶較高息的商品貨幣亦進一步趨於偏強，並且令紐元的升幅得以擴大至86.75美仙水平。

另一方面，繼紐國央行官員於周初表達了對房價價格上升的憂慮之後，紐國財長亦於周四發出房價飆升將引致通脹升溫的言論，因此部分投資者已不排除紐國央行將有機會提早在今年內作出升息行動，該情況將有助紐元的短期表現。由於紐元已於周二輕易向上突破了過去7周多以來位於85.35美仙附近的主要阻力位，因此市場氣氛現時已是較為利好紐元的走勢，所以預期紐元將會續有反覆上調空間。此外，在日圓急跌的影響下，紐元兌日圓又匯價周四已進一步攀升至86.40附近的5年高位，所以受到紐元兌日圓又匯升勢強勁的帶動下，預料紐元將反覆走高至87.80美仙水平。

## 塞國將沽金 金價即急挫

周三紐約商品期貨交易所6月期金收報1,558.80美元，較上日下跌27.90美元。由於現貨金價近日持續受制於1,588至1,590美元之間的阻力後，市場又一度傳出塞浦路斯將可能沽出高達4億歐元的黃金，因此金價的跌勢遂有所加劇，預料現貨金價將反覆走低至1,540美元水平。



## 金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走高至87.80美仙水平。  
金價：現貨金價將反覆走低至1,540美元水平。

# 韓股基金調整存機遇

朝鮮半島緊張情勢沸揚，不僅觸動世界各國神經緊繃，韓股大盤開月起至本周一更是下挫了4.36%之餘，相關基金平均更是跌了加大到5.36%，但憧憬朝鮮緊張關係對股市信心面的衝擊僅為短暫因素，不妨佈局收集相關基金建倉，以掌握日後信心面恢復、大盤市盈率再度獲得擴張動能的機遇。

梁亨

據基金經理表示，過去朝鮮三次的核子試爆，韓股在試爆前大多出現下跌，由於核子試爆對韓國經濟沒有立即性影響，因此大盤在試爆後就快速反彈；至於發射導彈的部分，只有落點波及韓國本土，情況才可能失控，落點跟過去一樣是落在海外，對大盤影響也是有限。

## 朝過去核試影響均短暫

而據高盛的評估，受到非經濟因素影響，韓股大盤目前的8.4倍以及明年的7.5倍市盈率，加上內地資本市場受禽流感威脅，使得MSCI明晨的日本以外亞太指數的市盈率受影響所及也拉回至12.1倍與11倍。

但前者的市盈率也明顯低於香港的15.2倍與13.7倍、台灣的14.7倍與12.8倍、新加坡的15倍與13.7倍等四小龍同儕，只要經濟動能沒有急遽惡化，非經濟因素引發的股市動盪。

以佔今年以來榜首的景順韓國基金為例，主要是透過直接或間接投資於韓國企業，其實體或附屬公司的韓國企業以及於韓國證券市場上市或買賣的股票證券管理組合，以實現長期資本增值的目標。基金在2010、2011及2012年表現分別為29.21%、-5.64%及3.26%。基金平均市盈率和標準

差為12.71倍及23.8%。資產百分比為98.5%股票及1.5%貨幣市場。

資產行業比重為31% 非必需品消費、29.9% 必需品消費、14% 資訊科技、8.8% 金融業、5.6% 公用電訊、4.6% 健康護理、4.1% 工業及0.5% 基本物料。

基金三大資產比重股票為9.4%三星、8.1% 現代莫比斯汽車株式會社及7.5% CJ第一製糖株式會社。

此外，從安碩MSCI明晨韓國交易所基金的50、100以及200天線幾乎有相同的斜坡，隨着市場神經緊繃時間的推移，三條趨勢線彼此趨向非常接近，表明半島緊張情勢還沒有將大盤趨勢推向悲觀，具體的趨勢可能是靜待黎明。

## 韓國股票基金表現

基金	今年以來	近一年
景順韓國基金 C	-4.63%	-8.68%
未來資產韓國股票基金 A USD	-6.99%	-13.14%
東方匯理韓國基金 AU C	-8.58%	-13.95%
鄧普頓韓國基金 A ACC \$	-8.97%	-2.40%
德盛韓國基金 A Dist	-9.70%	-14.45%
摩根韓國 (美元) (累計)	-10.24%	-10.30%
施羅德韓國股票基金 A ACC	-10.47%	-12.58%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

## 金匯出擊

# 經濟或避衰退 英鎊撲1.54

英鎊兌美元周三窄幅調整，美國聯邦儲備理事會(FED)最新會議紀錄顯示一些決策者傾向於在今年結束購債行動。據美國聯邦儲備理事會(FED)公布的3月會議紀錄顯示，一些美國聯邦公開市場委員會(FOMC)委員預期今年年中前會減購債步伐，並在今年稍後結束購債。不過有幾位委員預期將在更晚些時候減購債步伐，在年底停止量化寬鬆政策。

## 2月工業生產按月增1%

不過，周二英國公布強勁的工業生產數據，令英國將避免滑入經濟衰退的機率上升。英國國家統計局周二公布，英國2月工業生產較前月增長1.0%，預估值為增長0.3%。此外，英國國家經濟社會研究院(NIESR)預期，英國今年第一季經濟可能成長0.1%，料將避開經濟衰退。但分析師對英國經濟復甦仍持謹慎態度，周二另一數據顯示，英國貿易逆差擴大幅度遠多於預期。估計在4月25日官方公布首季GDP初值前，投資人對買入英鎊或仍會保持審慎。技術分析而言，英鎊兌美元上升升至最高

1.5362，雖然本周仍居於高位盤整，但就是未能再向上多走一步，估計若繼續受此區，或有引發技術回調之傾向。下方支持則回看10天平均線1.5245，關鍵則在前期固守着的25天平均線，目前處於1.5145水平，破位下試水平預料可至1.50及1.4920水平。反之，若終可突破1.5360水平，則短期仍有延伸漲幅，以自一月至三月的跌幅計算，38.2%及50%之回彈水平可至1.5430及1.5610，關鍵則直指100天平均線1.5680水平。

## 美元兌瑞郎走勢弱

美元兌瑞郎方面，圖表走勢所見，RSI及隨機指數自超買區域回落，10天平均線亦正跌破25天平均線，呈現利淡交叉，亦即美元可能尚延續着走弱傾向。預計目前較近支撐將在100天平均線0.9290，亦即周三美元所及低位。下一級則會看0.9240及0.9180，關鍵預估在2月份穩守住的0.90關口。另一方面，上阻見於0.9370及0.95關口，若美元兌瑞郎繼續持於此區下方，應更好確認其回落走勢。

## 今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	預測	前值
14:00	德國	3月批發物價指數月率	前值+0.1%	
		3月批發物價指數年率	前值+1.4%	
14:45	法國	2月流動帳	前值50億赤字	
16:00	意大利	3月消費物價指數(CPI)月率終值	預測+0.3%	前值+0.3%
		年率終值	預測+1.7%	前值+1.7%
		3月消費物價調和指數(HICP)月率終值	預測+2.3%	前值+2.3%
		年率終值	預測+1.8%	前值+1.8%
17:00	歐元區	2月工業生產月率	預測+0.1%	前值-0.4%
		2月工業生產年率	預測-2.5%	前值-1.3%
20:30	美國	3月生產物價指數(PPI)月率	預測-0.1%	前值+0.7%
		年率	預測+1.5%	前值+1.7%
		3月扣除食品與能源核心PPI月率	預測+0.2%	前值+0.2%
		3月扣除食品與能源核心PPI年率	預測+1.7%	前值+1.7%
		3月零售銷售月率	預測0.0%	前值+1.1%
		3月扣除汽車零售銷售月率	預測+0.1%	前值+1.0%
21:55		4月路透/密西根大學消費信心指數初值	預測78.0	前值78.6
		4月路透/密西根大學消費現況指數初值	預測90.0	前值90.7
		4月路透/密西根大學消費預期指數初值	預測70.0	前值70.8
22:00		2月企業庫存月率	預測+0.4%	前值+1.0%