

瑞銀：周末一手恐零成交



李智穎 記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)內地及本港政府雙雙出招調控樓市，投行瑞銀預期今年港樓價按年保持平穩或調整5%，但相信住宅供應短缺及家庭收入改善等均支持樓價。另外，《一手住宅物業銷售條例》將於本月底生效，瑞銀中國內地/香港房地產行業研究主管李智穎預期，一手市場短期將大受影響，不排除周末一手樓市場可能現零成交；《新例》同時影響預售樓花同意書批出的進度，發展商近日將較少新盤推售，預期發展商逐步適應後，一手成交量最快於5月底至6月初有望改善。

瑞銀報告指出，目前本港土地供應仍然短缺，住宅土地儲備可能只夠應付未來8至9年需求，相信住宅供應短缺維持至2016/17年度，加上家庭收入持續改善，對樓價長遠有支持。短期樓價而言，李智穎表示，各種額外印花稅將令市場持續降溫，尤其拖累豪宅市道。目前發展商仍未出現恐慌性拋售，僅個別發展商如長實等開價作出讓步。

未來四年住宅供應仍短缺

瑞銀預計，全年樓價整體會保持平穩或跌5%，較該行早前預測為全年升5%至10%有所調整。中小型住宅租金方面，李智穎指，租金去年上升兩成，今年首季有單位數升幅，預期因樓價高企更多用家選擇轉租，租金年內會升半成至一成。同時，她認為只要政府未清楚住宅市場實際需求

以及供應量仍未充足，辣招都沒有撤銷的空間，又認為由於銀行借貸成本仍低，能夠維持利息收入，相信今年內再加息的機會不大。被問及有關將農地改劃為住宅用地時，李智穎回應指，政策能有效增加供應，但由於有大量細節需要討論，如政府可省卻討論部分條款方有助加快樓市達至供求平衡。

內地整體樓市交投料升5-7%

內地樓市方面，報告指，中央早前推出新國五條措施，預期短期內樓市交投趨向淡靜，供過於求情況仍然集中在三線城市，將令內地樓價升幅受到一定限制，但估計中央會繼續對首次置業的買家作出支持。發展商銷售按年將下跌10-20%，而由於經濟環境改善，整體樓市交投預計上升5-7%。

另外，李智穎認為，內地政府不會加大對樓市調控，又指內房企業透過信託來融資並沒有增長趨勢，因融資成本不再吸引，強調近期內房來港物業發展僅屬個別情況，主要為分散投資，而且內房企近來強調派息，反映有關企業明白投資者重視穩定回報。

伺機掃平貨 多區辣稅成交增

香港文匯報訊 二手買賣交投漸見起色，各區用家或投資者已伺機出籠，觀望業主尚未收窄讓價空間下加快入市，伺機掃二手平貨，自用或長線投資皆有，使多區辣稅貨成交增，政府辣招威力正在被市場需求所消化。例如一些入市門檻低的新界盤，如水上細價盤新財樓、天水圍嘉湖山莊都陸續有二手準買家願付辣稅入貨。美聯物業麥志益表示，該行剛促成一個新財樓連平台戶成交，換租客單單位實用，付6.96萬元DSD，並以約232萬元承接。單位為3樓連平台單位，以約232萬元成交。

有樓客購嘉湖 繳15萬稅

祥益地產曾慧敬表示，日前天水圍嘉湖山莊6期(美湖居)錄一辣稅成交，單位為美湖居3座中層B室，以349萬購入上址作自住屬市場價成交。由於買家手持多於一個物業，須繳付「雙倍印花稅」約15.7萬承接單位。美聯物業馬立成表示，投資者觀望業主尚

未收窄讓價空間加快入市，促成將軍澳維景灣畔3房單位成交，買家作長線收租之用。單位位於10座高層C室，成交金額約770萬元，合共繳付約57.8萬元印花稅項。

投資者付辣稅 沽屯門時代廣場

美聯物業黃榮城表示，屯門時代廣場兩房單位成交，單位為E座中層9室，以約為280萬元成交。原業主於2012年2月以約225萬元買入，是次轉售扣除約14萬元的SSD後，帳面賺約41萬元。

青泰苑兩房撻訂重售

美聯物業梁岳宏表示，該行剛促成青衣居屋青泰苑單位為E座低層08室兩房戶成交，單位早前曾以323.8萬元獲承接，但遭撻訂，業主重售獲一名同區上車客即睇即買，約318萬元沽出。原業主於11年12月份於自由市場以約193萬元購入，是次轉售扣除15.9萬元SSD，帳面獲利約109.1萬元。

東南九龍樓價料跌8%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市回調，東南九龍及將軍澳區雖然剛性需求強勁，但該區的主要屋苑首季二手註冊量仍然按年大跌逾30%，最近的議價幅度更擴闊至11%至15%，預計全年樓價將下挫5%至8%。居屋方面，由於樓市由用家主導，區內居屋物業佔全港二手居屋註冊量首季比率達31.3%，按季升1個百分點，預計該區居屋樓價全年靠穩。

首季居屋註冊佔比31.3%

美聯物業東南九龍區董事郭玉滿表示，受大市拖累，東南九龍及將軍澳區今年的成交量亦將偏低，首季下跌逾30%後，第二季將繼續整固，藍田麗港城更錄得一個減幅達14.1%的個案，涉及10座中層EF室，實用面積1,202方呎，成交價1,100萬元，呎價9,151元。但看好今年郵輪碼頭啟用，加上啟德發展計劃及沙中線發展等，雖然預期今年該區樓價會隨大市下滑，但跌幅僅5%至8%，跌幅較整體樓市為小。

反觀以上車客為主的區內居屋市場，由於政府推出5,000個白表可購買二手居屋的名額，帶來新購買力，今年首季東南九龍及將軍澳的居屋成交，佔全港二手居屋註冊量的比率達31.3%，約404宗，預期今年區內居屋的樓價在政策影響下，全年將靠穩橫行。

環匯廣場7層全數預留

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自今年2月底政府推出新辣招後，恒基及協成行合作的黃竹坑道21號商廈，已命名為環匯廣場，首批連昨日加推共7層樓面已經全數預留，發展商昨以原價加推的25樓全層，建築面積約9,820方呎，呎價8,900元，售價8,739.8萬元，套現約6.41億元。據悉，現有中資客戶欲購入兩層半作自用，並已洽購至尾聲，另有投資者正洽購兩層樓面以分拆出售之用。

此外，由永亨銀行集團持有的香港告士打道60號永亨金融中心，現連命名權推出市場公開招標出售，由仲量聯行擔任獨家代理，截標日期為6月5日正午12時。

內地客4億洽灣仔舖

香港文匯報訊 中原(工商舖)代理出售後，灣仔駿逸峰一籃子舖位招售反應理想，地舖獲內地客洽購，現市值約5億元。中原(工商舖)謝靜嫻表示，駿逸峰地舖獲數財團查詢，其中有內地投資客對地舖興趣甚濃，出價近4億元洽購，惟未達業主意向水平，正磋商中。

她表示，物業1樓及2樓叫價分別為1.4億及1.365億元，亦獲多名準買家洽購，準買家多來自餐飲行業。買家並獲送釐印費及2年租金回報保證高達5%等。

內地生廿萬年租沙田廣場

香港文匯報訊 美聯物業翁翕傑表示，該行促成一宗沙田廣場D座高層1室單位租賃成交，5名內地大學生為來港升學鋪路，以約17,500元月租承接，並一筆過付清全年租金約21萬，主要為避開租務旺季，提早物色租盤。

二手反彈 第一城盤3客爭

香港文匯報訊 港置李文彪表示，近期沙田第一城交投漸走出辣招陰霾，更出現多客爭盤情況。第一城3座高層G室河景高層單位在3客同爭一盤下，以324.8萬元沽出，平均建築呎價約8,223元，實用呎價約9,933元。該單位曾叫價335萬元，減價後即獲上車用家承接。

良景邨綠表呎價新高

香港文匯報訊 祥益地產胡志偉表示，日前屯門良景邨錄得一宗區內首置上車客成交，單位為6座高層8室，實用面積485呎，建築面積628呎，原業主象徵式減價3萬，以125萬/居屋二手市場價購入上址作自住之用，稍高市場價成交，成交呎價更創居苑入伙以來同類單位綠表市場的新高紀錄。

金匯動向 馮強

商品貨幣反彈遇阻 觀望數據加元偏軟

加元上周受制於1.0135附近阻力後，已迅速遇到回吐壓力，並且更一度反覆下滑至1.0295附近的1個月低位。雖然加元的跌勢已於近日稍為放緩，但隨着加元的反彈依然是未能衝破1.0200水平的影響下，這反映商品價格在經過上周的顯著下跌後，投資者已是暫時不願把商品貨幣過於推高，不利加元的短期表現，預期加元將會繼續反覆下調空間。

另一方面，加拿大央行行長早前曾表示該國經濟增長幅度在超越2%之後，將是加元升息的時機，但由於央行已把今年的經濟成長預測下調至只有1.5%，而且加國3月份的消費者物價指數按年亦僅有1%的溫和升幅，因此部分投資者已認為加國央行將不會急於在今年內收緊其貨幣政策，這除了是對加元的走勢構成負面影響之外，加元現時將不容易出現較大幅度的反彈。此外，紐約期油從本月初的每桶97美元水平持續下跌至上周的86美元水平後，還依然是未能作出較大幅度的反彈，該因素亦略為不利於加元的表現，所以若果加國於本周二公布的2月份零售銷售數據一旦遜於預期，則加元將有機會跌穿過去6周以來位於1.0295附近的主要支持位，故此預料加元將反覆走低至1.0360水平。

金價反彈上望1450美元

現貨金價上周在1,321美元附近獲得較大支持後，已是持續作出反彈，並且在突破上周五位於1,425美元附近的主要阻力後，進一步於本月初反覆走高至1,437美元附近。受到金價仍處於反彈走勢的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1,450美元水平。



金匯錦囊

加元：加元將反覆走低至1.0360水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,450美元水平。

電訊股基金走勢向好

一系列令人失望的企業季報業績，讓標普500指數上周五的0.6%漲幅收盤，為今年以來單周首次收低於50天線，而作為三大防禦板塊之一的通訊板塊當天的1.7%漲幅，成為表現最佳的板塊以及防禦板塊，因此憧憬通訊板塊股的吸引力還會讓其相關企業股價獲得擴張動能，收集電訊股不失為波動市中的投資選擇。

■梁亨

據基金經理表示，美大型企業公布業績不如預期，不僅拖累企業本身股價，如IBM首季業績低於預期為2005年首次，IBM股價就跌了8.3%，盈利消息主導下也使得標普500指數上週的2.1%跌幅，為自去年11月以來最大的單周跌幅外，從前周的高位也跌了2.4%。

威訊首季淨利增16%超预期

然而上周公佈業績的威訊通信(VZ)，受惠於無線業務以及更多共享設備數據方案，第一季淨利較去年同期上升15.8%至19.5億元(美元，下同)或每股68美分，超過市場預期，收入則上升42%，來到294.2億元，讓上周五股價就漲了2.63%。即使VZ收盤的市盈率來到21.76倍，還是遠低於行業平均的40.8倍，其淨利潤卻遠高於行業平均的3.5%，而VZ第一季客戶增加67.7萬人，較去年同期上升35%，客戶流失率為1.01%。

因此加拿大皇家銀行資本上周五在一份發給投資者的研究報告中，將VZ目標價由50元上調至56元，一旦股價達標，對持股基金也會有助益，而有13位有覆蓋VZ的分析師，由於全體均對VZ前景有信心，使得整體平均對VZ得出「強烈建議買進」評語。

以佔今年以來榜首的富達環球電訊基金為例，主要是透過涉及電信服務、設備開發、製造或銷售的公司證券管理組合，以實現長期資本增長的目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為11.41%、-0.65%及8.42%。基金平均市盈率及標準差為13.2倍及13.61%。資產百分比為95.8% 股票及4.2% 貨幣市場。資產地區分布為34.4% 美國、18.8% 其他地區、13.3% 英國、10% 日本、4.7% 墨西哥、4.1% 中國內地、3.9% 新加坡、3.5% 印尼及3.1% 西班牙。

資產行業比重為87.5% 通信服務、3.4% 資訊科技、2.5% 金融及2.3% 非必需品消費。基金三大資產比重股票為10% 威訊通信、9.9% 美國電話電報及9.3% 沃達豐。

電訊基金表現

基金	近三個月	近一年
富達環球電訊基金 A	8.96%	15.19%
法巴L1全球電訊股票基金 Acc	7.93%	18.44%
百達 數碼通訊 P USD	4.53%	6.92%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金匯出擊

減息氛圍籠罩 歐元1.3關不穩

意大利國會周六選出87歲的納波利塔諾連任總統，企圖化解2月大選結果留下的政治僵局。意大利五星運動領導人格利羅提出號召，希望數百萬意大利民眾出面抗議納波利塔諾連任總統。在1,007名國會議員及地區代表中，納波利塔諾於第六輪投票獲得738票。本周起他將與各黨領袖進行一輪磋商，預料他將設法推動組成執政聯盟政府。意大利2月大選中，沒有任何一方勢力擁有足夠國會席次組成政府，在近兩個月的時間中，納波利塔諾未能協調出解決僵局的對策。目前為止，擁有最多席次的中左聯盟拒絕與貝盧斯科尼領導的中右勢力合組政府。納波利塔諾在本屆總統任期的最後幾個月沒有解散國會的權力，但現在連任後將有此權力。多數中左聯盟人士擔心重新選舉，因此有可能會更加願意與貝盧斯科尼妥協。貝盧斯科尼目前在民意調查中領先。

本周歐元區數據受關注

歐元兌美元上周五承壓，居於1.30上方的低位處；因市場繼續被歐洲央行降息的疑雲所籠罩。華爾街日報援引歐洲央行管理委員會委員魏德曼的話報道，若經濟數據顯示有

必要進一步降息，歐洲央行可能這麼做。另外，德國財長朔伊布勒表示，歐洲央行應該嘗試限制歐元區的流動性，這也一度提振歐元。不過，他也承認，部分區內國家的經濟陷於危險性的困境。本周將公布歐元區的採購經理人指數(PMI)初值和德國IFO調查數據，倘若結果疲弱，則可能強化降息可能性。歐元上周走勢反覆，原先守住了1.30陣地，於周二終可突圍向上衝試1.32關口，但周三又遭重擊擊落至1.30水平，周四與周五均見窄幅盤整於此關口上方，令整體形勢重返觀望階段之餘，但尚有着向淡之暗湧。RSI及隨機指數自超買區回落，5天與10天平均線正呈利淡交叉。1.30關口估計將是確認歐元能否進一步走弱之重要據地，在上周一一直堅守着，但若然後市終究失守，則對應近月之漲勢將會作一番適度調整，50%及61.8%之回調水平可看至1.2970及1.2915；其中1.2960亦為關鍵之25天平均線位置，再而破位將見弱勢擴大，延伸跌幅料會達至1.2830水平。另一方面，較近阻力預估為1.3150及1.3220水平，進一步則會看至1.3345。

今日重要經濟數據公布

14:15	瑞士	3月貿易平衡。預測:11.51億盈餘。前值:20.98億盈餘
14:45	法國	4月商業景氣指數。預測:91。前值:90 4月Markit製造業採購經理指數(PMI)初值。預測:44.5。前值:44.0；服務業(PMI)初值。預測:42.0。前值:41.3；綜合(PMI)初值。前值:41.9
15:28	德國	4月Markit綜合採購經理指數(PMI)初值。前值:51.0；服務業(PMI)初值。預測:51.0。前值:50.9；製造業(PMI)初值。預測:48.9。前值:49.0
15:58	歐元區	4月Markit製造業採購經理指數(PMI)初值。預測:47.0。前值:46.8；服務業(PMI)初值。預測:46.6。前值:46.4；綜合(PMI)初值。預測:46.1。前值:46.5
16:00	意大利	4月消費信心指數。前值:85.2
16:30	英國	3月公共部門淨借款(PSNB)。前值:43.6億 3月公共部門收支短差(PSNCR)。前值:15.4億
17:00	意大利	3月對非歐盟貿易平衡。前值:7億盈餘
18:00	英國	4月工業聯盟(CBI)總工業訂單差值。前值:-15
19:45	美國	ICSC/高盛連鎖店銷售周率(4月20日當周)。前值:-1.1%
20:30	加拿大	2月零售銷售月率。前值:1.0%
20:55	美國	Redbook連鎖店銷售年率(4月20日當周)。前值:2.0%
20:58		4月Markit製造業採購經理指數(PMI)初值。前值:54.6
21:00		2月聯邦住房金融局房價月率。前值:0.6%
22:00		3月新屋銷售年率。預測:42.0萬戶。前值:41.1萬戶 4月里奇蒙聯邦儲備銀行製造業指數。前值:3