樓市高位橫行 CCL微升

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）港府推出雙倍印花稅(DSD)後第二周以來，樓價開始由高位下調，近八周計中原城市領先指數CCL跌4.11%，最新報118.58點。分區指數方面，港島跌2.53%，九龍跌5.60%，新界東跌3.62%，新界西跌5.59%。若按周計CCL指數輕微上升0.06%，升幅為11周最小，亦連續四周於118點到119點間窄幅徘徊。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價調整周期尚未結束，樓市進入牛皮拉鋸局面。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報117.61點，跟上周的117.60點幾乎相同，升0.01%，升幅162周最小。CCL Mass連續四周於117點到118點間窄幅徘徊，累計近八周CCL Mass跌4.36%。

港島指數結束7連跌倒升0.86%

港島區樓價率先止跌，港島區指數結束七連跌，報128.94點，按周升0.86%，升幅11周最小。九龍區報116.99點，按周跌0.06%，連跌二周共0.80%。新界東報117.24點，按周跌0.12%，連跌二周共0.39%。新界西報98.90點，按周跌1.07%，連跌二周共1.64%。

新界睇樓量三天假期按周增12%

面對業主減價出貨心態，二手睇樓量明顯回勇。利嘉閣表示，全港50個指標屋苑於佛誕三天假期中，每日平均共有1,215組客戶預約周末參觀單位，較上周末增加11.5%；十大指標屋苑日均累錄455組預約睇樓客戶，按周更增加15%。按地區劃分，以新界區睇樓量增幅最為顯著，在未來三天假期中新界區21個指標屋苑日均共有500組客戶預約睇樓，按周大增12.4%，

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，隨着二手樓價從高位持續滑落、亞洲股市造好等利好因素刺激，一手新盤攻勢暫停，購買力集中二手市場發展，更令二手交投顯著彈升，呈現「U」形反彈的走勢。

該行研究部資料所得，5月上半月全港50個指標屋苑共錄343宗買賣個案，較4月上、下半月的199宗及245宗，分別增加72%及40%，反映低價效應的威力正不斷增強。回顧上半月各區市況，九龍區指標屋苑交投升勢尤其顯著。其中將軍澳中心半月勁錄17宗買賣，成為上半月該區熱賣屋苑之首。

中小單位落成比例升至56%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年大力增加中小型單位供應量，推出限量限呎單位，今明兩年進入「收成期」。差餉物業估價署昨日公布《香港物業報告2013》，預測2013年、2014年落成量分別13,551伙及15,817伙，其中，面積431至752方呎的中小型單位(B類單位)，兩年都佔比例約56%，相比去年所佔比例44.3%，足足升了11.7個百分點。

兩年合共落成1.65萬伙

報告顯示，今年B類單位落成7,600伙，明年更達8,901伙，兩年合共就落成1.65萬伙。當中新界區為中小型單位的主要「供應庫」，兩年估計有12,557伙落成，佔中小型單位落成量約76%。值得一提的是，元朗區於新界以至全港，今明兩年都是落成單位最多的地區，分別3,362伙及2,208伙，兩年合共落成5,570伙，其次為西貢區，兩年一共落成4,217伙。

另外，去年底私樓空置率為4.3%，與2011年相若。但要留意，當中新界區空置率僅得3.7%，創該區新低外，更出現低於港島(4.9%)及九龍區(4.5%)。美聯物業首席分析師劉嘉輝解釋，新界區以上車的用家為主，除樓價較市區為低外，交通亦日漸完善，增加市民入住新界的意慾，令空置率下跌。

譽·港灣一周劈價180萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）辣招影響下，二手業主面對現實，大劈價出貨，美聯物業陳智欣表示，新蒲崗譽·港灣2A座中層A室，遂於一周內累減180萬元，最終以約2,120萬元易手，減幅7.8%，實用面積呎價約14,171元。

海怡業主減價12%沽出

中原地產盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島29座高層D室，原業主3月初開價600萬元，後跟隨市況調整，將單位大幅減價74萬元至526萬元易手，減幅達12%，實用呎價約9,651元，造價屬同類單位近年新低。

楊屋道地皮改商住 諮詢兩月

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）毗鄰荃灣御凱的一幅楊屋道地皮，佔地16.15萬方呎，去年初獲城規會改劃「未決定用途」後，配合增加土地供應的大方向，城規會昨日進一步將地皮改劃「綜合發展區7」，日後作商住用途，將諮詢兩個月，如順利改劃，最快會被納入下年度賣地計劃內。

該署早前的建議，地盤擬建商業及住宅各一幢，最少住宅樓面約42.4萬方呎，以平均單位面積538方呎計，約提供788伙。商業的最少樓面達64.3萬方呎，可作寫字樓或酒店發展。兩幢大廈間要有38米非建築空間。物業高限各為100米及150米。

應對淡市 美聯增兵保市佔

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實拆售葵涌雍澄軒酒店房間突告吹，有份參與銷售的地產代理關注佣金發放問題，美聯集團(1200)董事總經理黃子華**（見圖）**昨於股東會後表示，正與長實緊密溝通，但未有確定答案。至於就雍澄軒取消交易成立跨部門小組的工作進展，黃氏指出，集團員工主動向透過該行購入房間的買家講述退款程序、手續的安排，但涉及法律問題，如進一步追討其他損失，將建議客戶用自己聘請律師去解決，利益保障會更強，因每個律師對法律條文的演繹各有不同。

首4月人手增4.6%至1萬

受到政府連番出招，加上《一手樓銷售規管條例》實施出現過度真空期，令一、二手樓於近2至3個月交投明顯大挫，面對淡市，黃子華承認，現時此行業正處汰弱留強，集團繼續增聘精英人手以保市佔率，集團在港前線員工首4個月減少1%，但期內連同香港、澳門及中國在內的集團整體人手增至1萬人，增幅約4.6%。

他強調，並非所有離職員工均因為接單宗數大幅下降而離職，部分為自然流失，首4個月減少1%人手，不屬於有計劃收縮，亦不只集中於住宅部，基於成交宗數與地產代理人數已呈兩極化，會加速地產代理自願離職或離開此行業。

至於會否因應市況減分行或把部分分行退租，他指出，暫時無計劃把分行退租，但部分於今年租約到期的分行，如果租金高企又是不適合的地區，會不再續租，或轉攻其他區域，並視乎同行做法來保持市佔率。他又稱，由於代理從業員一向以佣金拆帳為主，相信現時新入職代理的底薪與以往相差不遠。

4內地樓盤取得獨家代理

他又稱，《一手樓銷售規管條例》實施後，短期內會由於要適應及配合新例，各方現正適應條例執行細節，令盤源出現斷層，但長遠不會影響住宅單位供應。基於近期內地樓市暢旺，旗下美聯中國會增強銷售中國及海外樓盤，現時有4個內地樓盤已取得獨家代理，於明日於香港會有講座，但基於內地各地及香港的樓市表現不同，集團於香港的代理會與內地的代理進行互動合作。

基金透視 富蘭克林投顧

全球型股票基金可收集

富蘭克林坦伯頓成長基金經理人波斯瑪表示，我們相當看好全球股市的「三多」行情，亦即「景氣多、資金多、機會多」，將引領全球股市得以延續多頭漲勢。由於過去五年投資人忽略股票市場，讓我們在市場上找到許多價格錯置的機會，着眼全球主要國家的債券殖利率已降至歷史低檔，全球股市的企業盈利率明顯高於該公司所發行的公司債殖利率，將吸引資金回流股市。

波斯瑪指出，目前側重歐美大型股，產業面較看好醫療、金融及能源類股，藉此分享全球大型製藥公司股票評價重新提升(re-rating)、歐美金融股轉機和復甦題材、以及美國頁岩天然氣革命帶動的油田服務和設備等長線趨勢。

富蘭克林證券投顧表示，觀察今年來股票型基金淨流入1,164億美元(EPFR，截至5月8日)，八成資金淨流入成熟國家，包括美國、日本、全球及歐洲股票型基金，顯示國際投資人心態已有轉變。着眼金磚四國經濟將因商品走弱及美國製造業復興而面臨挑戰，但美國、歐元區及日本亦將受惠政策發展而出現契機，未來全球股市將各自表態，不再是新興國家全面強、成熟股市全面弱的行情，建議可持續定期定額全球型股票基金，穩健分享全球股市的三多行情，既可提高資金的運用效率，亦無需擔心錯失各區域或產業輪動的投資機會。

力撐經濟 有利歐內需股

波斯瑪指出，歐洲股市近一年漲勢突出，主要是反映歐債危機紓緩的反彈漲勢，我們認為就整體歐洲股市的本益比、價格對現金流量比率及股利率來看，目前的價位仍相當便宜，相對於位於美國、日本或其他亞洲企業等競爭對手來看，部分公司的股價低估程度高達20%至30%，是我們持續加碼歐洲的原因。波斯瑪表示，近期歐洲政治領袖開始意識到持續削減財政支出無法使經濟繁榮起來，現在需要考慮促進經濟成長的政策，這項政策轉變將有利歐洲的內需類股。

富蘭克林坦伯頓新興國家基金經理人馬克·墨比爾斯表示，在過去的12年裡，新興市場指數僅有兩年落後給全球股市指數，長期來看，新興股市的表現仍將領先全球股市，看好非洲國家將可協助補足金磚四國逐漸成熟後的成長缺口，並不認為中國經濟會「硬着陸」，而是會保持增長穩健的步伐，看好中國工資上升和可支配收入增加帶來的消費商機，有利亞洲中小型企業的表現。**(摘錄)**

科技股興旺 台基金有苗頭

儘管蘋果股價跌破400美元大關，讓去年風光一時的台灣蘋果概念股的經營與股價表現都在低檔，然而隨蘋果推出170億美元的發債方案，拉動島內相關供應鏈行情之餘，科技板塊表現突出，帶動大盤站穩8,000點後持續上攻，日前更一舉突破了8,300點，憧憬台股的吸引力還會讓其市盈率獲得擴張動能，可留意收集相關基金。

■梁亨

據基金經理表示，權重股聯發科技上周公布，在中國大陸和新興市場對低成本手機晶片的需求強勁帶動下，公司截至3月底的第一季度收入按年增長22%，來到239.7億元(新台幣，下同)，淨利潤更是增長51%，達到37.4億元。

智能手機晶片需求強勁

聯發科技首席財務總監預期，由於智能手機製造商為推出新產品需重新補充庫存，預計第二季度智能手機晶片組發貨量在4,500萬-5,000萬片，較第一季發貨量上升28%至43%，而全年智能手機晶片組發貨量2億片的預期不變，可見台股基本面不俗。

與亞洲其他國家相比，台股市盈率合理，現金股息率最高，周線則是連四紅，就指數基金盤勢而言，安碩MSCI明晟台灣指數交易所基金(EWT)」4月15日破了4月8日的今年低位後，旋即反彈，即使4月17日再探底測試，但當天收盤價還是高於4月15日的高位價。

外資5月以來積極加碼台股，使得基金走勢自1月起呈擴散三角形上升通道形態，只要台股單日平均成交量可望重上千億元大關，相關台股基金後市態勢有望進一步向好。

以佔今年以來榜首的富達台灣基金為例，主要是透過包括直接或間接投資於台灣上市的公司和與台灣經濟相關的公司管理組合，以實現長線資本增值的目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為12.31%、-28.23%及20.18%。基金平均市盈率和標準差為13.91倍及21.44%。資產百分比為98.9%股票及1.1%貨幣市場。

資產行業比重為52.8%資訊科技、20.5%金融業、11%非必需品消費、5.4%物料業、5.2%工業、2.4%必需品消費及1.6%通訊服務。基金三大資產比重股票為8.7%台積電、7.3%鴻海精密及6.3%聯發科技。

台灣股票基金表現

基金	今年以來	近一年
富達台灣基金A	7.64%	15.31%
摩根台灣（美元）A股（累計）	6.69%	15.20%
惠理台灣基金	5.42%	18.14%
匯豐台灣股票基金AD	4.10%	10.53%
宏利台灣股票基金AA	3.24%	14.39%
施羅德台灣股票基金AACC	3.13%	14.29%

金匯動向 馮 強

美元強勢 圓匯向103進發

美元兌日圓上周在98.60附近獲得較大支持後，已進一步趨於偏強，在輕易向上突破100關位後，更一度於本周三反覆上揚至102.75附近的4年半高位。雖然美元兌日圓在本周四的升勢已稍為放緩，並且大部分時間皆處於102.00至102.65水平之間的活動範圍，但受到部分投資者依然是較為傾向逢高沽出日圓的影響下，預期美元兌日圓將會繼續處於反覆攀升的走勢。由於日本公布其首季經濟按季上升0.9%之後，日圓匯價於周四時段卻依然是持續徘徊於102水平的4年半低點，這除了是反映日本的通縮問題還沒有得到解決之際，市場已認為央行將持續超寬鬆貨幣政策不變，故此該強於預期的首季經濟成長數據遂沒有對美元兌日圓的走勢構成太大的負面影響。

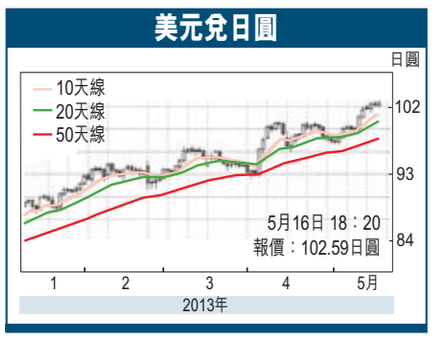
另一方面，在美國公布了弱於預期的4月份工業生產數據後，連帶5月份的紐約州製造業數據亦出現了收縮，但美元兌各主要貨幣的走勢卻依然是沒有遇到太大的回吐壓力，將頗為有利美元於稍後的表現。在歐元區今年首季經濟收縮了0.2%之後，歐元區經濟已是連續第6季出現了萎縮，因此市場已認為歐洲央行往後將會進一步寬鬆其貨幣政策的影響下，歐元近日已是持續受制於1.29美元水平，所以受到歐元以及日圓等主要貨幣均表現疲弱的狀況下，市場氣氛已是頗為有利美元的走勢，故此除非美國的就業數據有掉頭轉壞的傾向，否則美元兌日圓將會續有反覆上調空間。若果美國於本周四晚公布的4月份消費者物價指數一旦是高於市場預期，則預料美元兌日圓將反覆走高至103.50水平。

澳元一度跌穿98美仙

澳元上周受制於1.0310美元附近阻力後，其跌勢已是持續趨於擴大，在迅速失守1美元關後，更於本周四時段一度跌穿98美仙關，低見97.95美仙。雖然澳洲公布的4月份就業數據好於市場預期，但澳洲央行卻依然在上周宣布降息四分之一厘，這除了是不利澳元的短期表現之外，亦已反映央行傾向透過寬鬆貨幣政策以阻升澳元，故此投資者對過於推高澳元已是抱有一定戒心。

金價急瀉 下試1350美元

此外，從2011年11月至今年5月之間，澳洲央行已是先後作出了7次的降息行動，而受到澳洲央行的連串減息活動影響，澳元兌紐元交叉匯價的跌幅已是持續擴大，並且更於過去不足兩周之內便數度觸及1.1950至1.1960水平之間的3年半低位，所以不排除澳元稍後的表現將會遜於紐元。金價近日急跌及期油偏軟的影響下，不利商品貨幣表現，預料澳元將反覆走低至96.60美仙水平。



金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走高至103.50水平。

澳元：澳元將反覆走低至96.60美仙水平。

金價：現貨金價將反覆走低至1,350美元水平。

周三紐約商品期貨交易所6月期金收報1,396.20美元，較上日下跌28.30美元。現貨金價在本周三失守1,400美元水平後，已一度於本周四反覆下跌至1,369美元附近。受到美元持續轉強影響，預料現貨金價將反覆走低至1,350美元水平。