

美樓市好轉 房託基金受惠

部分環球房地產股票基金表現

基金名稱	回報(%)			波幅(%)	
	*年初至今	六個月	一年	一年	三年
安盛環球基金-泛靈頓環球房地產	7.82	11.49	30.52	54.97	14.32
宏利環球基金-環球房地產基金 AA	3.97	7.29	23.53	47.37	14.17
聯博-環球房地產證券基金 A 美元	5.89	10.08	29.45	46.01	15.47
荷寶環球房地產股票 D 歐元	1.97	5.69	21.77	44.87	15.40
標準人壽投資環球SICAV環球REIT焦點基金	4.50	7.04	23.05	44.85	14.74
法巴：法巴全球房地產證券基金	2.37	6.97	24.95	44.69	15.58
摩根基金：摩根環球房地產證券基金(美元)	3.42	6.05	23.03	44.57	15.22
景順天下地產證券基金 A	4.23	7.68	22.70	44.53	12.47
亨德森遠見基金-環球房地產股票基金 A2 美元	3.75	6.75	24.53	43.97	15.19
Morgan Stanley 環球房地產基金 A 美元	3.22	6.47	27.73	43.90	14.75
組內平均值	4.01	7.38	24.15	43.26	14.04

*截至2013年6月3日 資料來源：理柏/東驥財富管理部

環球股市於近期出現小震盪，如日本股市出現大地震和美股的調整。不過，美國國債價格未有因為避險情緒升溫而造好，反而當地十年期國債的孳息率更反彈逾2%的一年高位。如此走法，實為近年少見。我們要考慮的問題是，當美債孳息回升，房託基金是否仍有投資價值？

■東驥基金管理

事實上，房託基金近日均錄得較顯著的跌幅，而高息債(即使是美國公司發行的公司債)亦錄得輕微跌幅。誠然，如果美國聯儲局利率開始回升，對主要靠收息溫食的房產基金(亦有投資於房託基金)有較大的打擊，但就中期而言，只要經濟回暖以及房市好轉，房產基金仍可受惠。

我們追蹤的房產指數—富時EPRA/NAREIT已發展市場指數顯示，即使美聯儲於2004開始加息，但該指數仍明顯優於環球股市(MSCI世界指數)以及環球債市(摩根大通全球綜合債券指數)。因此，如美聯儲決定加息，對當地的房地產不算壞消息。值得注意的是，由於個別房託基金質素參差，故我們建議投資者可考慮房產相關的互惠基金，以享分散投資之效。

復甦將持續 加息非利淡

數據方面，受市場極度關注的標普/凱斯·席勒指數對20大城市指數顯示，美國房地產市場於三月份錄得接近11%的增長，增幅為七年來最大。此外，同期的數據顯示，美國的新屋和二樓的銷售量分別創下五年來和三年半來的最高。最新的數據持續證實當地的房地產市場已開始從金融危機之後的極度萎靡中強勁觸底反彈，故我們相信美國房地產業將於未來數年內持續復甦。

日本量寬撐房地產板塊

日本方面，當地央行於較早前推出的超額量寬鬆政策中已明確指出，將為該行持有的房地產信託基金(J-REIT)資產按年增約300億日圓，而於日本通脹率未達2%

前，量寬政策是不會改變，意味着當地的房地產板塊於中期將得到一定的支持。再者，隨着日圓近期的跌勢，當地的通脹預期也同時明顯上升，令當地的國債孳息率近期較為波動，引致投資於國債的投資者將資金轉移至更進取的投資渠道，而其中包括當地的房地產。在日本政府和央行不斷為市場注入資金，而規模於未來更有機會進一步上升，以及日本住宅用地價格已見回升的帶動下，我們認為當地的房地產板塊表現可望不俗。

宜中長線吸納相關基金

總結而言，我們認為環球房地產板塊的表現已開始回穩，雖然聯儲局或開始加息，但房地產股票的前景仍不差，故我們認為投資者可考慮買入環球房地產股票基金作中長線部署。

根據理柏的環球分類，坊間現時有17隻環球房地產基金可供選擇。從三年的數據來比較，組內表現最佳的基金為安盛環球基金—泛靈頓環球房地產和宏利環球房地產基金，分別於期內錄得55%和47%的升幅。不



美國新屋和二樓銷售強勁反彈，相信房地產未來數年將持續復甦。

過，由於前者的波幅較同組平均比較高，故我們認為對環球房地產未來有信心、投資者可吸納波幅較組內平均低，但同時回報同樣不俗的景順天下地產證券基金A。

注意人債基金風險

問：強積金可否投資於人民幣產品？現時有沒有該類基金可供選擇？

答：只要符合相關的投資限制及指引，強積金基金是可以投資在港幣以外的投資產品，包括人民幣產品。強積金市場早前已有人民幣貨幣市場基金，最近亦有人民幣債券基金。人民幣債券基金主要投資於中國境外發行或分銷的人民幣債券，即俗稱「點心債券」，亦會投資於貨幣市場工具。

強積金基金所投資的債券，無論是人民幣債券或其他債券，都必須符合強積金法例規定的最低信貸評級或上市規定，例如長期債務信貸評級達至標準BBB級或以上，或穆迪Baa2級或以上，人民幣債券基金也不例外。

不過，計劃成員應留意，任何投資皆有潛在風險。就人民幣債券基金而言，它和其他債券基金一樣，價格和回報均受利率、匯率波動或債券信貸評級變化影響。

同受利率匯率評級影響

另一方面，人民幣目前仍是不可自由兌換的貨幣，並受外匯管制。所以即使人民幣升值，投資於人民幣債券的基金也可能因我先前提及的因素而蒙受損失。這點計劃成員須留意。

成員作選擇前，必先清楚了解基金的性質、投資目標及風險，再評估是否適合自己的個人情況，包括現處的人生階段、承受風險能力、有否其他退休儲備等；而了解基金的風險也相當重要。

還有，檢視投資組合時，不妨同時檢視強積金以外的投資，避免集中投資於單一市場，令風險增加。強積金是退休儲蓄的一部分，審慎考慮個人因素，再作適切選擇，才是明智之舉！

■積金局

熱線：2918 0102 www.mpf.org.hk

最新強積金基金報價

基金名稱		理財類別	評級	2013/05/24 收市價	升/跌	升/跌%	升/跌	升/跌%	升/跌	升/跌%
<p>安盛環球基金-泛靈頓環球房地產</p> <p>宏利環球基金-環球房地產基金 AA</p> <p>聯博-環球房地產證券基金 A 美元</p> <p>荷寶環球房地產股票 D 歐元</p> <p>標準人壽投資環球SICAV環球REIT焦點基金</p> <p>法巴：法巴全球房地產證券基金</p> <p>摩根基金：摩根環球房地產證券基金(美元)</p> <p>景順天下地產證券基金 A</p> <p>亨德森遠見基金-環球房地產股票基金 A2 美元</p> <p>Morgan Stanley 環球房地產基金 A 美元</p>										
<p>安盛環球基金-泛靈頓環球房地產</p> <p>宏利環球基金-環球房地產基金 AA</p> <p>聯博-環球房地產證券基金 A 美元</p> <p>荷寶環球房地產股票 D 歐元</p> <p>標準人壽投資環球SICAV環球REIT焦點基金</p> <p>法巴：法巴全球房地產證券基金</p> <p>摩根基金：摩根環球房地產證券基金(美元)</p> <p>景順天下地產證券基金 A</p> <p>亨德森遠見基金-環球房地產股票基金 A2 美元</p> <p>Morgan Stanley 環球房地產基金 A 美元</p>										
<p>安盛環球基金-泛靈頓環球房地產</p> <p>宏利環球基金-環球房地產基金 AA</p> <p>聯博-環球房地產證券基金 A 美元</p> <p>荷寶環球房地產股票 D 歐元</p> <p>標準人壽投資環球SICAV環球REIT焦點基金</p> <p>法巴：法巴全球房地產證券基金</p> <p>摩根基金：摩根環球房地產證券基金(美元)</p> <p>景順天下地產證券基金 A</p> <p>亨德森遠見基金-環球房地產股票基金 A2 美元</p> <p>Morgan Stanley 環球房地產基金 A 美元</p>										

註：亞洲太平洋股票，日本除外。
最新基金價格：基金最近期之每股資產淨值或出價。
變幅：以期末每股資產淨值或出價計算，股息再投資，以港元計算。
同一組別中，領先的20%基金在總回報上被授予以Lipper Leader稱號(代號1級)，之後的20%為2級，中間的20%為3級，再之後的20%為4級。
穩定回報評級：以歷史數據為依據，反映基金相對於同組別中經風險調整後的穩定回報。