

# 鯉魚門停車場改建28層住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府多管齊下覓地解決土地供應不足問題，最新將目光瞄向油塘鯉魚門徑臨時露天停車場，土地面積3.47萬方呎，計劃改劃用途至住宅發展的同時，地積比率亦由原來向區議會建議的5.5倍，大幅增加至9倍，預計日後興建為約28層，合計24.22萬方呎樓面的住宅，以平均單位面積646方呎計算，提供約375伙。

據 規劃署文件，鯉魚門徑的臨時露天停車場，現規劃為「政府、機構及社區」用地(GIC)及綠化地帶，今年1月政府有意改劃土地用途至住宅，並向觀塘區議會諮詢，因應諮詢結果，並配合政府優化發展用地的政策方向，規劃署最終決定放寬土地發展參數，最新方案改劃為「住宅(甲類)6」用途，並放寬地積比率亦由原來向區議會建議的5.5倍，大幅增加至9倍。

## 配建200車位停車場

事實上，地皮已列入本年度實地計劃之中，預計最快明年3月推出市場。高限建議為100米(主水平基準以上，下同)，較原計

劃多出20米，估計住宅樓宇高度約28層，提供約375伙。

而為彌補原來140個露天停車位的損失，地盤內部分樓面將撥作停車場，並供應200個車位，地盤中間並會設置一條10米闊、高限為20米的通風廊。

業界預計，地盤總樓面31.2萬方呎，價值可達21.84億元，樓面地價則約7,000元。因應地皮的改劃，社會福利設施需求的上升，鯉魚門徑旁邊一幅土地則改為政府用途地帶，以滿足需求。

## 碧雲道土地地積放寬

與此同時，政府亦將油塘碧雲道、高超



鯉魚門徑臨時露天停車場將提供375伙單位，地積比率由原來向區議會建議的5.5倍大增至9倍。資料圖片

道交界的住宅用地改劃用途，由GIC改為「住宅(甲類)」用途，作資助房屋發展。同樣地，政府將地皮的地積比率由年初建議的6倍，放寬至9倍，以地積面積約7.75萬方呎計算，估計可增加約23.25萬方呎樓面。

據規劃署建議，這幅碧雲道地皮，9倍中會有7.5倍作住宅用途，料提供約660伙，可以滿足人口2,030人。另高度限制建議為150米，估計住宅樓宇高度約30層，預計2019年或2020年落成。

# 港灣豪宅車位劈13萬沽



家天下地產王禮惠

香港文匯報訊 二手住宅交投銳減，情況更趨延至車位交投，但不少手持車位的炒家及用家仍能賺錢離場，故仍能在淡市下引入入市，亦為代理帶來一點收入。家天下地產王禮惠表示，該分行日前促成港灣豪宅車位交投，業主看淡後市，故劈價急售車位，由原本開價96萬元，減價13萬元至83萬元成交，減幅逾一成，相比市價低6%，創近期新低價。

王禮惠指出，上述車位為港灣豪宅車位L2，業主於2011年2月以52萬元購入上述車位，持貨至今逾2年，現轉手帳面獲利31萬元，升值近6成。

## 帝柏柏景灣周末售車位

另一方面，奧運站帝柏海灣、柏景灣住宅車位

將於本周末開售部分車，而且錄得超額登記，反應不俗。據了解，信和置業日前通知帝柏海灣及柏景灣住宅業主悉售屋苑所有車位，總計734個，已接洽800宗登記，每一個住宅單位之業主限購1個車位，售價介乎115萬元至145萬元，而車位亦只供住戶及其真正訪者泊車之用，將於8月3日及4日正式發售。

## 全港7月車位註冊升13%

事實上，自港府於2月推出辣招增加非住宅物業投資者之投資成本之後，屬於非住宅物業之純車位交投一直受影響。根據土地註冊處最新資料顯示，7月(截至18日)純車位註冊暫錄177宗，較上月同期之156宗僅升13%，純車位註冊再次跑輸大市。

港置高級執行董事伍創業預計，7月全月數字將錄約200宗，屆時將連續5個月不足400宗低水平，為2007年1月後再度連續5個月不足400宗，可見近年來純車位註冊於低位水平徘徊。

# 莎莎新概念店開業

香港文匯報訊 化妝品零售集團莎莎國際(0178)宣佈位於銅鑼灣的亞太區首間生活概念店Sa Sa Supreme經已開業。新店位於銅鑼灣禮頓中心，樓高兩層，佔地約20,000呎，是一個匯聚美容、造型及餐飲服務的一站式消閒地方，並已邀得多個國際殿堂級化妝品牌進駐，首次於店內設立品牌專櫃。

據了解，莎莎引入專業髮型服務及美甲服務店、精品咖啡店，打造專用空間。同時，新店首次設有的全新電子互動系統，配備高科技自助購物搜尋功能，讓顧客能更方便快捷地尋找合適的產品。

莎莎支持本地創意工業，故特別於Sa Sa Supreme內設置創意設計空間作定期展出之用。除會與不同機構合作展出不同主題作品外，更會預留場地予本地文化藝術方面發展的青年藝術家展出之用，務求為香港的年青一代提供一個發展平台。

# UNIQLO廣州設旗艦店

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 越秀房產基金(0405)昨宣佈，營運知名零售品牌UNIQLO的迅銷(中國)商貿公司與京澳公司訂立租賃協議，租用由越秀房產基金持有，位於廣州市天河區體育西路的維多利亞廣場。

據了解，維多利亞廣場是華南地區首家UNIQLO旗艦店的落腳點，零售面積將超過一萬平方米，預期明年正式開業。

# 新興亞洲基金處回升期

第三季以來，落後的新興市場股市大部分也有一波跟漲行情，雖然由於擔心新興亞洲國家銀行貸款情勢趨緊縮，使得MSCI明晨的新興亞洲指數開季以來的0.93%漲幅，不及新興板塊領頭羊「新興歐洲指數」的2.24%漲幅，但前者的漲幅還是稍微優於整體新興市場指數的0.77%漲幅；倘若投資者憧憬美國經濟的態勢，會有利當地小型股板塊股市獲得動能，不妨留意佈局建倉。 ■梁亨

新興亞洲股市先前走勢偏弱，主要影響因素是市場擔心中國經濟成長減速，但新興亞洲國家體質穩健，經常佔GDP比例、外匯存底佔進口比例均較1997年穩定，企業負債比也相對較低，因此，在股市觸底後，市場回歸基本面之際，易有相對突出的吸引力。

## 資金回流有利股市表現

據彭博社的統計，截至7月18日的一周，雖然印度、印尼、韓國等新興亞洲國家還是錄得1.9億元(美元，下同)至10億元的資金淨流出，但當周包括泰國、菲律賓、韓國等新興亞洲國家已經扭轉前幾周外資流出的態勢，當周錄得4,270萬美元至9.26億美元流入。

這是市場憧憬中國在調整結構後，經濟增長將回穩外，隨東盟國家生活水準提高，消費已逐漸轉向保健養生、預防疾病、和美容等，為醫療保健旅遊業帶來巨大商機，均讓新興亞洲增長力道依然優於其他區域之餘，資金有回流的跡象，皆有利相關股市表現。以佔近三個月榜首的德盛新興亞洲基金為例，主要是透過日本以外亞洲地區註冊的公司或

大部分業務活動來自這些國家的公司股票管理組合，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50.2%、-18.26%及17.99%。基金平均市盈率及標準差為11.92倍及19.94%。

資產行業比重為27.95% 資訊科技、24.24% 金融業、14.67% 工業、13.2% 非必需品消費、7.16% 必需品消費、4.48% 能源、2.75% 公用、2.45% 電訊、1.78% 健康護理及1.33% 基本物料。資產地區分布為21.16% 香港、16.99% 台灣、15.91% 韓國、13.02% 中國大陸、12.14% 印度、5.63% 泰國、4.63% 菲律賓、3.97% 馬來西亞、3.47% 印尼及3.08% 其他地區。

資產百分比為100% 股票。基金三大資產比重股票為6.44% 三星電子、5.38% 台積電及3.9% 光大國際。

## 新興亞洲基金表現

基金	近三個月	今年以來
德盛新興亞洲基金 A	-4.58%	-0.74%
施羅德新興亞洲基金 A Acc	-4.73%	-0.08%
富達新興亞洲基金A	-4.83%	-0.76%
PIMCO 新興亞洲債券基金 E Inc	-7.64%	-4.81%
GAM Star新興亞洲股票基金	-11.52%	2.81%

## 今日重要經濟數據公布

09:30	澳洲	第二季生產物價指數(PPI)季率。預測+0.6%。前值+0.3%；年率。預測+1.6%。前值+1.6%
14:00	英國	7月Nationwide房價指數月率。預測+0.4%。前值+0.3%；年率。預測+3.1%。前值+1.9%
15:30	瑞士	7月CS/SVM採購經理指數(PMI)。預測52.5。前值51.9
16:30	英國	7月Markit/CIPS建築業PMI。預測51.5。前值51.0
17:00	歐元區	6月生產物價指數(PPI)月率。預測0.0%。前值-0.3%；年率。預測+0.3%。前值-0.1%
20:30	美國	6月實質個人支出。前值+0.2% 6月個人所得。預測+0.4%。前值+0.5% 6月個人消費。預測+0.5%。前值+0.3% 6月個人消費支出(PCE)物價指數。前值+0.1% 6月核心PCE物價指數月率。預測+0.1%。前值+0.1%；年率。前值+1.1% 7月非農就業崗位。預測+18.5萬個。前值+19.5萬個 7月民間就業崗位。預測+18.9萬個。前值+20.2萬個 7月製造業就業崗位。預測+0.2萬個。前值-0.6萬個 7月失業率。預測7.5%。前值7.6% 7月平均時薪。預測+0.2%。前值+0.4% 7月每周平均工時。預測34.5。前值34.5
21:45	美國	7月供應管理協會(ISM)-紐約商業活動指數。前值578.1
22:00	美國	6月工廠訂單。預測+2.2%。前值+2.1% 6月耐用用品訂單修訂。前值+4.2% 6月扣除運輸的耐用用品訂單。前值0.0% 6月扣除國防的耐用用品訂單。前值+3.0% 6月扣除飛機的非國防資本財。前值+0.7%

## 金匯 動向

馮強

# 加元高位受壓 短線回試1.038

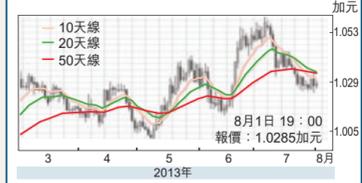
加元上週初在1.0370附近獲得較大支持後，已一度於本週三反覆走高至1.0245附近的6周高位。雖然美國在週三晚公布了好於預期的第二季經濟成長數據後，加元曾迅速回落至1.0335附近，但其後美國聯儲局宣布維持貨幣政策不變，並且更保持其每月850億美元的購債計劃之後，加元已一度受惠於美元的偏弱而走高至1.0245附近。

另一方面，加國在本週三公布其5月經濟增長0.2%後，加國經濟已是連續5個月出現成長，但受到加國原油生產下降的影響，該數據的增幅已是低於市場預期，所以預期加國央行將不會急於有升息行動，故此加元的升幅亦將會受到一定限制。由於投資者已是頗為關注俄羅斯與白俄羅斯的鉅額合資企業出現分裂之後，鉅額價格將會出現競爭性的大幅下跌，這除了是對加國化肥工業的企業盈利構成重大傷害之外，亦可能會略為影響加國往後的出口表現。受到加元過去1周的升勢均已顯著受制於1.0240至1.0260之間的阻力之後，預料加元將反覆回落至1.0380水平。

## 金價1300支持受考驗

周三紐約商品期貨交易所12月期金收報1,313美元，較上日下跌11.80美元。在美國聯儲局維持其貨幣政策不變，並且更沒有作出任何暗示會縮減其購債規模之後，現貨金價卻依然是未能迅速衝破近期位於1,340至1,350美元之間的阻力，該情況將略為不利金價的短期表現。因此隨著美元匯價已於本週四有所回穩的影響下，現貨金價已一度回軟至1,316美元附近，所以若果美國於本週五公布的7月非農就業數據一旦是進一步好轉，則預料現貨金價將反覆走低至1,300美元水平。

## 美元兌加元



## 金匯錦囊

加元：加元將反覆回落至1.0380水平。  
金價：現貨金價將反覆走低至1,300美元水平。

## 金匯 出擊

# 美元短線升跌 還看就業數據

美元周三普跌，因美國聯邦儲備理事會(FED)沒有提供短期內縮減買債計劃的任何暗示。此前，美元一度從強勁的美國經濟數據中尋獲支撐。數據顯示，美國第二季國內生產總值(GDP)成長率初值為1.7%，另外美國7月民間就業增加20萬人，高於預估的18萬人。伯南克在為期兩日的貨幣政策會議結束後表示，經濟繼續復甦，但仍需要支持。美聯儲局表示，短期內將繼續執行每月購買850億美元公債和抵押貸款支持證券(MBS)的計劃，以提振仍受聯邦預算收緊和海外增長疲弱拖累的經濟。

美元兌日圓一度跌至97.56。美聯儲局未能明確暗示將在9月開始縮減刺激措施導致美元下滑。一方面，美聯儲局承認今年上半年經濟溫和成長，就業市場進一步改善，另一方面，美聯儲局官員也承認擔心低通脹和高失業率，這可能對短期內縮減購債構成潛在阻力。美聯儲局會議結束後，迎來更為關鍵的將是周五發佈美國7月非農就業報告。若報告強勁，預料會提振美元，因這會令美聯儲局今年減少買債的機率上升；反之，若果就業數據不佳，美元則可能出現下滑。

美元兌日圓走勢，在上週初跌破25天平均線後，料後市美元仍會呈偏軟發展，隨著RSI及隨機指數依然走低，以至10天與25天平均線亦已呈現利淡交叉，亦彰顯了美元的回調趨向。即市較近支持預估為97.60及97水平，至於96.70則為自6月13日低位93.78至7月8日高位

101.53累積漲幅的61.8%調整水平。另一方面，上方阻力則預估在100天平均線98.50，而25天平均線則會作為目前的重要參考阻力於99.55，須回破此區才見美元兌日圓可擺脫當前疲勢，下一級阻力將看至100.50水平。

## 下周料減息 澳元失0.9關現跌浪

澳元兌美元周三跌至0.8936的三年低位，並為第三日連跌。中國數據基本令人失望，美國經濟繼續呈現回穩跡象，這些因素將維持澳元的下行壓力。此外，澳洲央行總裁史蒂文斯本周二發佈溫和言論，令市場不僅預期下周將降息，而且年底前還會再次降息。

圖表走勢分析，澳元兌美元自四月份起始連綿跌勢，至六月下旬跌勢放緩，於0.90上方多日盤整，至7月份期間曾三度守住0.90關口不失，只可惜其反彈空間有限，屢屢受限於0.93附近水平，結果在本週三(7月31日)終告跌破了0.90這個心理關口，技術上似乎亦正啟動着另一浪跌勢，配合RSI及隨機指數的繼續下行，澳元在短期走勢仍傾向繼續走低。初步支持預料可先看100個月平均線0.8880，進一步下延目標可看0.8770以至0.86水平。另外，自2008年10月低位0.6004至2011年7月高位1.1080之累積漲幅計算，其50%回調水平則在0.8540，將視為中短期一個關鍵支撐位。上方阻力則首要回看0.90關口，下一級則預估在0.9050及25天平均線0.9150水平。