

商廈變酒店「波叔」傳賺3億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蔡競文)「舖王波叔」鄧成波持有的佐敦茂林街雅達行全幢，市傳以4.3億元易手，提供約2.3萬方呎樓面計算，樓面呎價18,696元。據了解，物業現址為樓高17層的商廈，地下至3樓為商舖樓面。市場指物業已轉作酒店用途，提供約50個房間。另外，資深張姓投資者持有的天水圍俊宏軒地下G02號舖以3,980萬元售出，4個月賺25.9%。

鄧成波於2010年以1.2億元購入的佐敦茂林街2號至6號雅達行，2011年中曾經連租約推出招標，當時意向售價1.7億元，今日成交價一下子躍升至4.3億元，物業持貨約3年升值達3.1億元或2.58倍。據了解，地盤面積約2,029呎，被規劃為「商業」用途。物業原本為商廈，但後來波叔將物業「升值」，改裝為酒店，提供約50個房間。

天水圍地舖4個月賺26%

中原鍾浩文表示，資深張姓投資者持有的天水圍俊宏軒地下G02號舖，面積約

1,000呎，今年4月以3,162萬元購入，剛以公司轉讓方式易手，成交價3,980萬元，呎價約39,800元。物業現由7-11便利店租，每月租金13萬元，租期至2016年9月30日，回報約3.9厘。

醫局街舖提價70萬易手

在九龍區，市建局近年積極開展深水埗多個重建項目，吸引投資者入市。中原(工商舖)陳潔廉表示，該行剛促成醫局街142號地舖連閣樓成交，成交價1,270萬元，新業主準重建計劃下舖位會被收購，故有意購入作自用及長線投資二手



市建局近年開展深水埗多個重建項目，吸引投資者入市。

準備。單位建築面積共2,010方呎，按成交價計，平均呎價近6,300元。原業主在該舖經營家族式的五金行達57年，最初盤價為1,200萬元，隨後因多名準買家出價洽購，故把叫價調高至1,300萬元，最後以1,270萬元易手。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

上半年按揭市場曾掀起一股定息熱潮，不過踏入下半年，雖然有銀行選擇上調定息率，以致定息熱潮不再，但與此同時，亦有銀行推出具有競爭力的H按計劃吸引置業人士，而且態度積極，帶動7月H按計劃使用比例升至近四成，料8月仍然有上升空間。值得注意的是，下半年新盤魚貫登場，同時鎖緊二手市場購買力，當中兩大新盤貼市價登場，並錄得超額認購，預期上述兩盤將成按揭市場必爭之地。

H按使用比例迫近四成

隨着定按熱潮過後，有銀行上調定按利率，亦有部分銀行推出具有競爭力的H按計劃，將按揭市場的戰線轉移至H按市場，故7月定息按揭使用比例按月再回落0.8個百分點至最新1.3%，而H按使用比例則急增9.7個百分點至39.9%，直迫四成，創2011年10月後的22個月新高。至於P按使用比例，繼6月跌至不足七成後，7月按月再減少9.9個百分點至只有56.6%，為2011年9月後，再次少於六成水平。

筆者認為，由於P按計劃減息空間有限，加上現時H按實際按息為多項計劃中最低，成功吸引市場焦點，而且不少H按計劃的鎖息上限與P按計劃相若，進一步削弱P按計劃吸引力，料8月P按及H按兩者使用比例進一步拉近。

自從美國聯儲局發表退市言後，香港住宅物業市場觀望氣氛再度轉趨濃厚，從數據可見，7月新申請按揭宗數較6月回落9.4%至8,424宗，已連續四個月少於一萬宗。至於新批按揭貸款宗數及金額錄得6,140宗及158.42億元，與6月比較分別上升3.6%及1.2%，當中涉及一物業按揭貸款金額按月減少36.0%至11.38億元，反映一手住宅物業銷售條例生效後發展商暫緩推盤，一手市場相對較淡靜，而二手物業按揭貸款金額按月則增加3.8%至118.55億元，至於涉及轉按所批出的之貸款金額，7月錄得28.5億元，按月增加16%。

發展商推盤略見加快

筆者相信，二手物業買賣未見改善，不過隨着發展商逐漸適應《一手住宅物業銷售條例》，近月推盤步伐略見加快，而一手交投亦相對增加，相信新盤按揭將一觸即發。

安勁工廈四連單位放售

香港文匯報訊 自政府於2011年公布將元朗東頭工業區工業地轉為住宅後，區內工業供應遞減，有業主趁勢出售宏業東街安勁工業大廈逾六千呎單位，意向呎價約2,800元。



安勁工業大廈。

中原(工商舖)陳啟超表示，安勁工業大廈8樓A至D室四相連單位，以交吉形式交易，總建築面積6,060方呎，實用率高達8成，物業意向價約1,700萬元。按區內市租租金約每平方呎10元推算，物業回報率預料可逾4厘。陳氏指，區內用地近年積極轉型，不少業主已入紙將持有之地皮改作住宅用途，如位於宏業東街21-35號之麗新元朗中心，業主旺星國際早前便向城規會申請將其改建為幢住宅。

寫字樓買賣額首7月升19%

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，本港寫字樓今年首七個月買賣合約登記(主要反映去年12月至今年6月市況)總值351.8億元，較去年同期的295.3億元上升19.2%；宗數錄得1,642宗，對比去年首七個月的1,544宗上升6.3%。

宗數1642宗升6.3%

大類類型方面，今首七個月五千萬元以上寫字樓買賣合約登記錄得242.0億元及76宗，較去年首七個月的187.2億元及76宗分別上升29.3%及沒有起伏。當中較高金額登記有觀塘海濱道83號One Bay East西座全幢(價值45.00億元)、旺角亞皆老街113號全幢(價值29.00億元)及九龍灣中國建設銀行中心(前稱東匯18)全幢(價值24.27億元)等。

九龍新界成交上升

按金額類型統計，登記金額及宗數均錄得上升的是五百萬元至二千萬元內的三個金額類型。其中，一千萬元至二千萬元類型錄得28.8億元及201宗，同比上升4.5%及3.1%。五百萬元至一千萬元類型錄得22.7億元及307宗，按年上升14.6%及9.3%。二百萬元至五百萬

元類型錄得26.9億元及787宗，較去年同期增加87.6%及77.7%。

分區統計來看，九龍區在首七個月錄得186.5億元及695宗，較去年同期的85.2億元及825宗上升1.2倍及下降15.8%。而港島區合計135.2億元及516宗，較去年同期的157.7億元及592宗下降14.3%及12.8%。新界區則在首七個月錄得30.2億元及431宗，相比去年同期的52.4億元及127宗分別下降42.4%及上升2.4倍。

今年貴價寫字樓交易個案

個案	成交額(元)
觀塘海濱道83號 One Bay East西座全幢	45.00億
旺角亞皆老街113號全幢	29.00億
九龍灣中國建設銀行中心(前稱東匯18)全幢	24.27億
中環花旗銀行大廈四層全層	21.55億
九龍灣宏照道33號	15.67億
國際交易中心七層全層	11.00億
銅鑼灣告士打道280號	11.00億
世界貿易中心一籃子登記	

金匯動向

馮強

襲敘延後 油價急回 美元兌加元擴升勢

美元兌加元上周五受制於1.0565附近阻力後，曾一度於本周三反覆下探至1.0470附近。受到前美英即將攻擊敘利亞的消息影響，紐約期油曾於周三觸及每桶112美元水平的兩年多高位，但加元匯價卻反而沒有過於受惠原油價格的飆升，將可能不利加元的短期表現，而隨着美元兌加元已於近日連番持穩於1.0470附近支持位後，預期美元兌加元的反彈幅度將會逐漸擴大。

另一方面，在英國推遲向敘利亞發動攻擊之後，紐約期油已一度於本周四迅速回落至108美元水平，而美元兌加元亦因此進一步反彈至1.0505附近，所以當市場的緊張氣氛已是暫時獲得舒緩之際，投資者的關注點已是轉向美國於周四公布的第2季經濟成長數據。由於加國6月製造業銷售數據在按月下跌0.5%之後，投資者已不排除加國將於本周五公布的6月經濟成長將會有所轉弱，因此若果美國第2季的經濟增長一旦是向上作出修訂，則美元兌加元將反覆走高至1.0600水平。

金價續回吐退守1400

周三紐約12月期金收報1,418.80美元，較上日下跌1.40美元。由於現貨金價在過去3周之內便已從1,272美元水平急速上揚至本周三的1,433美元之後，將暫時抑制了市場對實金的需求，再加上部分投資者亦已趁敘利亞的緊張局勢先行沽金獲利，故此現貨金價已於本周四反覆回落至1,404美元附近。受到美元兌各主要貨幣均於本周四顯著偏強以及紐約期油又迅速從112美元水平急跌至108美元水平的影響下，預料現貨金價將反覆走低至1,400美元水平。



金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走高至1.0600水平。
金價：現貨金價將反覆走低至1,400美元水平。

PMI報喜 歐高收益債升溫

受惠歐元區開始擺脫衰退陰霾，美林美銀的歐洲高收益指數今年來也漲了4.66%，也使得相關歐洲高收益債券基金表現，攀上債券基金排行榜的前列。倘若投資者憧憬歐元區的經濟回升趨勢，會有歐洲高收益債行情升溫，不妨留意相關基金佈局建倉。 ■梁亨



世界大型企業聯合會的歐元區先行經濟指數5月和6月都錄得0.4%上升，表明發行歐洲高收益債企業的基本面已明顯改善，企業的第2季現金與債務比率為近7季來最高，顯示企業資金應付到期債務的能力提升。而先行經濟指數繼5月和6月都上升之後，隨着指數7月再上升1%，讓指數來到108.4水平，歐洲高收益債券發行更創歷史新高，可見企業也藉着低利率的環境，發債再融資，以冀進一步改善企業償債能力與債務水平。

違約率僅1.15% 歐企財務良好

據美林美銀的資料，從去年底至今年7月底止，歐洲高收益債違約率僅1.15%，顯示歐洲企業財務狀況相對良好，而第三季初歐元區製造業採購經理指數(PMI)指數來到50.1的景氣榮枯點之上，經濟數據接連報喜，可望帶動歐洲高收益債獲得資金進一步追捧，為其債市後市提供升溫的動能。

以佔近三個月榜首的標準人壽歐洲高收益債券基金為例，主要是透過以歐元計價發行的政府債，或以歐元計價、具「投資級」評級發行的公司債務證券組合，以實現長期增長的目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為5.63%、-7.92%及23.22%。基金標準差為17.78%。資產百分比為100%債券。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金匯出擊

英鎊超買勢弱 醞釀深度調整

英鎊兌美元周三從兩周低位反彈，英國央行總裁卡尼的講話未導致市場改變對英國加息將早於央行暗示時間的預期。英鎊隔夜銀行間平均利率(SONIA)消化英國央行將在未來兩年內首次加息的預期，和備受期待的卡尼首次公開講話前的水平幾無變動。投資人原本預期卡尼將尋求抑制強勁經濟數據推動英國貨幣市場利率大幅攀升的勢頭。在卡尼7月首次作為英國央行總裁主持政策會議後不久，英國央行貨幣政策委員會發表聲明稱，英國市場利率攀升主要是因美國公債收益率不斷上升所致，因此「理據不足」。卡尼周三發表講話稱，儘管英國經濟廣泛復甦，且勢將持續，但失業率將不會迅速下降至英國央行在前瞻性指引中設定的考慮升息的門檻。在卡尼講話後，英鎊兌美元迅速回升，從他講話後短暫觸及的兩周低位1.5427美元反彈。

跌穿上升通道 考驗1.547

圖表走勢所見，相對強弱指標及隨機指數均已走入超買區域，MACD指數更初步顯現出淡淡交叉，故要慎防英鎊兌美元正臨離較大之調整下跌。向上較近阻力先為1.56及以至6月份高位1.5753水平，進一步阻力在1.58水平。另一方面，

本月初已見英鎊跌破自月初起始的上升平衡通道底部，估計若英鎊進一步滑落到25天平均線1.5470水平下方，則仍見有延伸較大之下調空間。倘若以8月2日低位1.5104起步至上周的累積漲幅計算，50%及61.8%之回吐水平可至1.5410及1.5340。

加元周三小幅下跌，因西方國家可能對敘利亞發動軍事攻擊，促使投資人買入美元避險，但油價持續攀升，限制加元跌幅。布蘭特原油觸及6個月高位，美國原油觸及2011年5月來最高水平，因敘利亞衝突可能升級的威脅，令投資人擔憂中東原油供應。

美元兌加元走勢，圖表走勢所見，從前段時期價位的橫盤狀態，至上周三突破一組雙底形態，亦即8月7日高位1.0445視為頸線位置，在目前破位後，技術上仍有望維持漲幅；以最近的底部計算，可望延伸幅度約170點，目前即為1.0615；前一個底部200點計算，則會至1.0645。另外一個值得關注的阻力則為100個月平均線1.0690。至於即市較近阻力則預估在1.0560水平。另一方面，較近支持見於1.04，下方的重要支撐則在1.0250，美元兌加元在上月底已見多日守住了1.0250水平，因此，若後市終見跌破此區，估計跌幅可要延展至6月低位1.0133以至1.00關口。

資產行業比重為23.2%。媒體和通信業、16% 汽車板塊工業、10.1% 一般工業與製造業工業、9.4% 基本物料工業和健康護理業、8% 包裝與造紙、5.8% 能源工業、5.4% 消費品與零售、5.2% 運輸/物流與旅遊、5% 其他行業、4.9% 服務業、4.6% 建材產品工業、1.7% 食品與飲料及0.7% 賭博業。

基金三大投資比重為2.1% ThyssenKrupp AG (1,000歐元面額，票面收益4%，2018年8月27日到期)；1.7% 雷諾汽車，(1,000歐元面額，票面收益5.625%，2017年3月22日到期)；及1.7% Ford Credit Europe Bank，(50,000歐元面額，票面收益9.375%，2014年1月17日到期)。

歐洲高收益債券基金表現

基金	近三個月	今年以來
JF澳洲基金	8.67%	18.69%
標準人壽歐洲高收益債券基金	4.15%	5.54%
瑞銀歐元高收益債券基金 P ACC	3.24%	6.39%
匯豐歐元高收益債券基金 AD e	3.16%	5.30%
東方匯理歐洲高回報債券基金 AEC	3.14%	4.95%
鄧普頓高息(歐元)基金A Inc e	2.78%	4.54%
聯博歐元高收益基金 A2 USD	2.74%	5.63%
天達高收入債券基金(歐元)A	2.66%	2.38%

今日重要經濟數據公布

07:01 英國	8月GRK消費信心指數。預測-14。前值-16
07:30 日本	7月全國消費物價指數(CPI)年率。前值+0.2%；核心(CPI)年率。預測+0.6%。前值+0.4%。 8月東京地區消費物價指數(CPI)年率。前值+0.4%；核心(CPI)年率。預測+0.4%。前值+0.3%。
09:30 澳洲	7月民間信貸月率。預測+0.3%。前值+0.4%；房屋信貸月率。前值+0.4%
13:00 日本	7月建築訂單年率。前值+21.9%；房屋開工年率。預測+13.6%。前值+15.3%
14:00 英國	8月Nationwide房屋價格月率。預測+0.6%。前值+0.8%；年率。預測+3.3%。前值+3.9%。
14:00 德國	7月實質零售銷售月率。預測+0.5%。前值-1.5%；年率。預測+2.0%。前值-2.8%
15:00 瑞士	8月KOF領先指標。預測1.33。前值1.23
16:00 意大利	7月失業率。預測12.2%。前值12.1%
17:00 歐元區	8月通脹率初值。預測+1.4%。前值+1.6%
17:00 意大利	8月消費物價指數(CPI)月率初值。預測+0.2%。前值+0.1%；年率初值。預測+1.1%。前值+1.2%
17:00 歐元區	8月商業景氣指數。預測-0.35。前值-0.53；經濟景氣指數。預測93.5。前值92.5；工業景氣指數。預測-9.6。前值-10.6；服務業景氣指數。預測-6.9。前值-7.8 8月消費信心指數。預測-16.5。前值-17.4 8月消費通脹預期指數。前值15.3 7月失業率。預測12.1%。前值12.1%
18:00 意大利	7月生產物價指數(PI)月率。前值+0.3%；年率。前值-0.7%
20:30 美國	7月實質個人開支。前值+0.1% 7月個人消費支出(PCE)物價指數月率。前值+0.4%；年率。前值+1.3%；核心(PCE)預測+0.2%。前值+0.2%；年率。前值+1.2%
20:30 加拿大	第二季度國內生產總值(GDP)季率。預測+0.4%。前值+0.6%；按季年率。預測+1.5%。前值+2.5% 6月國內生產總值(GDP)月率。預測-0.5%。前值+0.2%
21:45 美國	8月芝加哥採購經理指數(PMI)。預測53。前值52.3
21:55 美國	8月路透/密西根大學消費信心指數終值。預測80.5。前值80；現況指數終值。預測91。前值91；預期指數終值。預測73。前值72.9