

擦邊球避「限」 每平米逾7萬 深圳房企搶推天價公寓

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）儘管深圳二套房首付提高至七成，但是開發商見招拆招，尋找各種方法應對。目前深圳許多開發商均在打擦邊球，通過開發公寓來規避限購限貸政策，目前推出的高檔公寓，每平方米售價動輒達7萬元至10萬元（人民幣，下同），最高達20萬元，卻仍受到許多投資客爭搶。

許多開發商挖空心思應對調控新招，商業公寓因不限購、不限貸而成為他們的首選，而且價格可以較剛需房售價高得多。據深圳中原地產最近統計顯示，10月深圳已有東海國際中心（二期B區）、深業上城（北區）等12個公寓對外發售。美聯物業全國研究中心高級主任何小姐亦表示，目前包括深圳灣1號、東海國際、深業上城、招商伍茲公寓等高端商業公寓樓盤，因不限購、不限貸而吸引大量投資客，而且價格都賣到天高，根本不是一般剛性需求投資者所能支付得起。

專吸投資客 首付五成

記者在福田區深業上城看到，該樓盤在深圳中級法院附近，周邊大多數都是居民小區，該樓盤卻以商業公寓於9月底出售。據該樓盤一售樓小姐告訴記者，項目共有628套房，面積從108平方米至358平方米不等，其售價高達每平方米7萬元以上，一套房最低價格要700多萬，最高則要2,500多萬，而且其首付要求5成。

人們不難從中看出，這純粹是吸引投資客。儘管其價格奇高，但是售樓小姐卻稱，因地處深圳中級法院附近，周邊三星和長城等工廠面臨升級改造，未來升值空間大，開盤僅一個月多點，他們已售近200套房，佔銷售總量比例達三成，這些投資者儘管首付需數百甚至上千萬，但他們付款卻顯得很輕鬆。

而深圳灣1號也是打着商業公寓旗號開發銷售，其價格更高得離譜。該樓盤售樓小姐告訴記者，其北區共有80多套，面積分別為400平方米和600平方米的戶型，均價分別高達每平方米13萬元和15萬元，兩種不同戶型總價分別高達5,200萬元和9,000萬元，如此高的天價無疑是專為吸引投資者。此外，東海國際中心共有1,000多套單位，每平方米叫價7萬元至8萬元，而招商地產開發的伍茲公寓售價更高達每平方米8萬元至10萬元。

儘管許多商業公寓都售出每平方米均價7萬元以上的天價，但是其仍受到許多投資者追捧，據中原地产近日發佈的10月份統計數據顯示，深圳市一手商務公寓錄得成交3.43萬平方米，環比上漲156.10%，成交主力項目分別為深業上城、萬科天譽中央廣場和中信龍盛廣場等。

需求盛 公寓現日光盤

事實上，位於龍崗和鹽田兩個商務公寓早前開盤銷售，供應量一千餘套，每平方米均價2萬元及3.2萬元。結果，龍崗樓盤首日吸引近兩千人到場，而鹽田樓盤則實現300餘套單位一日清光，兩個小時售罄首推200套，後又加推100餘套。開發商稱，房貸新政對商務公寓沒有影響，而目前投資客入市的需求又很強勁。



■深圳灣1號每平方米售價高達13萬元至15萬元人民幣，令市場咋舌。
記者李昌鴻 攝

投資者買房 鑽營借名額

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳因實行限購限貸，許多投資者經中介機構點撥，尋找五花八門的應對方法，包括假離婚、借用親戚朋友名額和補交社保等，從而達到投資購房的目的。

假離婚 首付負擔少四成

記者來到布吉一地產中介，詢問如何購買第二套房，中介業務員劉先生便給記者出主意：「你要麼辦理假離婚，這樣便購買第二套房就相當於首套房，首付只需三成，較目前的七成減少四成，這不用講太具有誘惑力。」

不過，他提醒，通過假離婚購房

的也有一些風險，一些夫妻因此弄假成真離婚。另外，通過補交社保購房目前已行不通，深圳市今年中期已禁止補交社保。

張先生還表示，其實深圳是採用以家庭為單位限購、限貸，但對家中父母和年滿18歲的子女未有限制，許多購房者通過這種方式購買第二套甚至是第三套房。投資者還可以通過親戚朋友的名額，通過私下訂立合同或公證，再以他們的名義去購房，這樣可以規避二套房首付的七成要求，只需要三成即可。但是，採用這種方式最為關鍵是要穩妥，否則容易帶來法律風險。

避政策夾擊 開發商趕出貨

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳二套房首付已提高至7成，儘管公寓和別墅受投資者追捧，惟普通住宅已開始出現遇冷。與此同時，三中全會掀起房地產市場的不確定性，部分開發商在憂慮政策前後夾擊下，加快推盤步伐。

別墅項目低價出貨

近日中海位於寶安的別墅項目在華僑城洲際酒店開盤，預售總套數198套，儘管其均價高達每平方米6萬元（人民幣，下同），但是仍受到市場追捧，當天上午首推150套，後又陸續加推部分單元。開發商稱，當天售出約九成，吸金近20億。該負責人表示，趕着出貨並不是因為房貸新政，而是因年底還有十幾億元的銷售任務，此次定價也偏低。但是，明眼人一看就知道，該開發商是應對新政設法盡快出貨。

與商務公寓和別墅熱銷形成對比的是，受二套房首付提高至七成影響，在近日在洲際酒店開盤的另一住宅項目開盤現場，購房者觀望氣氛濃厚。該樓盤位於羅湖蓮塘，首推360套，戶型為68平方米至135平方米，均價3.5萬元。但是，好幾位有購買意向的購房者表示，先過來看看，不一定出手。來自羅湖的黃先生表示，三中全會可能會出台調控房價的新政策，個人想等其召開後再做決定。另一位王先生認為，首付提高到七成的確有影響，本來只準備六成的首期款，現在要多向朋友借點錢，但房價恐怕也不會跌。

剛需群體止步觀望

據中原地产分佈的最近一周成交數據顯示，臨近年底，部分開發商有加速資金回籠的壓力。同時，三中全會的召開，房地產市場面臨更大的不確定性，因而開發商加緊推盤步伐，一手住宅供應量穩步增加。與開發商加速推盤形成鮮明對比的是，不少剛需群體止步觀望，因推盤增多，選擇範圍拓寬，加之目前貸款成本攀高，因而推遲購房。總體來看，目前市場熱度遠不及前兩個月，根據深圳中原地产的監測，下周推盤量將繼續居高，需求疲軟的態勢短期內仍將延續。



■目前深圳許多公寓均是針對投資者而非剛性需求客戶。
記者李昌鴻 攝

環球可換股債基金攻守皆宜

全球經濟在已開發國家支撐下，基本面轉佳，使得MSCI明晟世界指數由開年起累計漲了21.14%，帶動布局全球的環球股票基金平均漲了17.8%，但環球可換股債基金期間只是平均升了13.36%。倘若投資者感覺到歐美經濟有好轉訊號，會有利世界指數還有向上潛力、但又擔心股市高處不勝寒，不妨留意佈局相關可換股債基金建倉。■梁亨



自今年下半年開始，由於歐美景氣愈趨明顯，加上已開發國家明年初前大幅加息的可能性不高，使得與股市有高關連度的環球可換股債基金下半年起平均就累計漲了7.12%，達到環球股票基金同期平均漲幅的62%水平。

這表明投資者面對股市有憧憬的同時，配置按年率計算、波動度低於12%的可換股債，是為了減輕資產承受可能來自股市盤整的震盪。可轉債兼具股、債的特質，也順理成章成為下半年以來，全球股市震盪下的相對進可攻、退可守的投資工具。

在很多人看來，復甦基調的逐年確定和政策餘力的逐步耗盡，將必然帶來寬鬆政策的終結，而美國10月出口價意外出現下跌現象，出口疲軟導致歐元區與日本經濟增速放緩，使得讓市場產生全球經濟加速增長落空的期望。

兼顧股債 減輕資產風險

面對全球經濟依然疲弱，難免為股市、債市的年末粉飾櫥窗行情理下不確定性。環球可換股債基金的資產配置，不但兼顧股票的資本增值潛力，以及債券的穩定收益特質，可為投資者的投資，減輕來自股市漲多盤整的震盪。

以佔近三個月榜首的卡拉莫斯全球可轉換機會基金為例，主要是透過各地多元化的可換股債、股票和固定收益的證券管理組合，以實現總體回報的

長期收入與增長。該基金在2010年、2011年和2012年表現分別為12.29%、-2.5%及4.77%。該基金標準差為9.85%。而其資產百分比為95.56%債券、4.33%貨幣市場及0.11%股票。

卡拉莫斯全球可轉換機會基金的資產行業比重為19.4%資訊科技、17.1%金融業、12.2%非必需品消費、12%健康護理、10%工業、8.9%能源、7.8%必需品消費、3.8%電訊服務、3.8%基本物料、3.1%其他行業及1.9%公用。至於上述基金的資產地區分佈為53.8%北美、22.7%歐洲、18.4%亞太地區、3.6%其他地區及1.5%拉丁美洲。相關基金的三大資產比重股票為3.3% AB Industrivden、3.1% Asahi Group Holdings Ltd.及2.9% Priceline.com。

環球可換股債基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
卡拉莫斯全球可轉換機會基金 I USD Acc	4.91%	11.81%
F&C環球可換股債券基金 A(歐元) Hedge	4.90%	14.01%
富蘭克林環球可換股證券基金 A Acc(歐元) H1	4.86%	15.32%
木星環球可換股證券基金 I(英鎊)	4.85%	10.48%
摩根環球可換股證券(歐元對沖)(美元) A股(分派)	4.82%	13.85%
摩根士丹利添惠環球可轉換債券基金 AH	4.52%	15.13%
法巴全球可換股債券基金 經典 分派類別 USD	3.45%	14.23%

本周數據公佈時間及預測

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
18	歐盟	6:00PM	九月份歐元區貿易盈餘(歐元)	-	71億
19			無重要數據公佈		
20	日本	7:50AM	十月份貿易盈餘(日圓)	-	9321.5億
	德國	3:00PM	十月份生產物價指數#	-	-0.5%
	美國	9:30PM	十月份零售額	+0.1%	-0.1%
			十月份消費物價指數	0.0%	+0.2%
		11:00PM	十月份二手房屋銷售(單位)	520萬	529萬
			九月份商業存貨	+0.4%	+0.3%
21	英國	5:30PM	十月份公共財政赤字(英鎊)	-	111億
	美國	9:30PM	截至前週六的首次申請失業救濟人數	33.3萬	33.9萬
			十月份生產物價指數	-0.2%	-0.1%
		11:00PM	十月份領先指標	-	+0.7%
22			無重要數據公佈		

上周數據公佈結果

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
11			無重要數據公佈		
12	日本	7:50AM	十月份貨幣供應#	+4.1%	+3.8%
	德國	3:00PM	十月份消費物價指數#	+1.2%	+1.4%
			十月份批發物價指數#	-2.7%	-2.2%
	英國	5:30PM	十月份生產物價指數	輸出-0.3%	-0.1%
			輸入-0.6%	-1.2%	
		5:30PM	十月份消費物價指數#	+2.2%	+2.7%
13	歐盟	6:00PM	九月份歐元區工業生產#	+1.1%	-1.1%
	美國	9:30PM	十月份入口物價指數(減除能源)	延遲公佈	+0.1%
14	歐盟	6:00PM	第三季歐元區國內生產總值#	-0.4%	-0.7%
	德國	3:00PM	第三季國內生產總值#	+1.1%	+0.9%
	英國	5:30PM	十月份零售額#	+1.8%	+2.2%
	美國	9:30PM	截至前週六的首次申請失業救濟人數	33.9萬	34.1萬
			九月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	418億	387億
			第三季非農業生產力	+1.9%	+1.8%
15	歐盟	6:00PM	十月份歐元區協同化消費物價指數#(修訂)	+0.7%	+1.1%
	美國	10:15PM	十月份工業生產	-0.1%	+0.7%
			十月份設備使用率	78.1	78.3

註：R代表修訂數據 #代表增長率年率

金匯 動向

馮 強

就業數據明顯轉弱 澳元傾向逢高沽出

澳元上周初受制93.90美仙附近阻力後，曾一度走低至92.68美仙附近。美國聯儲局副主席耶倫上周的發言傾向維持寬鬆政策以協助就業，市場對聯儲局將推遲退市時間的預期，導致投資者避險情緒顯著降溫，同時亦帶動高風險資產及商品貨幣的反彈，因此澳元上周五在93.05美仙附近獲得較大支持後，逐漸反彈至93.75美仙附近。此外，耶倫的言論未能令澳元乘勢重上94美仙水平，反映投資者對過於推高澳元依然抱有戒心，若果澳洲央行本周二公布的11月5日會議紀錄一旦不利澳元，則澳元將有掉頭回落風險。

雖然澳洲9月零售銷售數據稍好於8月表現，但澳洲10月就業數據明顯轉弱後，澳洲央行近期的言論均不利澳元，再加上部分投資者現階段仍傾向逢高沽出澳元，故此澳元的反彈幅度將不容易過於擴大。受到日圓近日轉弱帶動，澳元兌日圓交叉匯價已從上周的92.30水平反彈至94.00附近，隨着澳元兌日圓交叉匯價已頗為接近過去3周以來位於94.00至94.40之間的主要阻力區，澳元將會遇到一定的回吐壓力。預料澳元將反覆走低至92.60美仙水平。

市場審慎 金價炒上落

上周五紐約12月期金收報1,287.40美元，較上日升1.10美元。雖然耶倫的言論令現貨金價一度從上周1,261美元水平反彈至1,294美元附近，但隨着現貨金價的反彈幅度未能進一步重上1,300美元之上，再加上美國商品期貨交易委員會公布截至11月12日當周，對沖基金及基金經理持有的黃金淨長倉數量下跌37%至55,456張後，淨長倉數量已連續兩周下降，反映投資者對推高金價仍較為審慎。預料現貨金價將暫時上落於1,270至1,300美元之間。

澳元兌美元



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走低至92.60美仙水平。
金價：現貨金價將暫時上落於1,270至1,300美元之間。