CY重提創意 東九工廈添活力

香港文匯報訊（記者　黃嘉銘）「起動九龍東」一字在行政長官梁振英日前發表的《施政報告》中再次出現，普羅大眾早已對這名字並不陌生，但當中提出的將九龍東的工業文化與創意結合，到底有關概念可否令投資者在未來於該區工廈大豐收，卻是值得關注。有分析認為，創意產業於近年來已於工廈內日漸興起，但一直只是民間發起，如今政府加大力度，成效雖未必可於短期內彰顯，但肯定可以加強將九龍東變天的動力及元素。

事實上，於七八十年代，九龍東與工業兩者是掛上等號，但近年來，工廈早已不再是以前的輕工業工場。行政長官梁振英日前發表的《施政報告》中的施政綱領，就「起動九龍東」提出「承傳九龍東的工業文化，並與創意結合，轉化為城市設計及公共藝術元素，為改善公共空間及私人發展項目提供指引」。

「地方營造」基建配合

與此同時，政府以「地方營造」理念，把觀塘繞道下面其餘的空置土地發展成為有獨特設計及充滿動力的創意文化空間，並為該項目物色營辦者；更會研究把敬業街明渠轉化成一條翠綠和充滿生氣活力的翠屏河，並優化周邊的環境及景觀，以作配合。以及加強九龍東區內的連繫和改善行人的步行環境，提倡「易行城市」的環保概念。

的確，上述文字可能有點虛無，但建議已較計劃初期相對明確。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近年來創意產業於已於工廈內日漸興起，但一直只是民間發起，如今政府加大力度，成效雖未必可於短期內彰顯，但肯定可以加強將九龍東變天的動力及元素，長遠而言一定可以看好。不過，劉嘉輝認為，九龍東發展可塑性雖高，但一定要有完善的規劃配合。

■政府協助設立起動九龍東辦事處等，為區內工業文化與創意結合帶來支持。　資料圖片

淡馬錫投地表信心

此外，「過江龍」新加坡主權基金淡馬錫旗下公司日前成功以37.69億元中標觀塘商業地，計及最高樓面面積66萬方呎計，折合呎價5,708元，高出市場預期上限約8%之餘，並打破「牛仔褲大王」劉漢松於2012年11月以每呎樓面地價約5,458元投得九龍灣常悅道商貿地，更高於去年年底太古地產投得同樣禁拆售的九龍灣商業地(呎價4,753元)20%，反映外資基金對該區後市亦十分看好。

豐樹60億觀塘建甲廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新加坡淡馬錫旗下豐樹產業日前以37.69億元投得觀塘恆業街、偉業街與觀塘道交界後，每呎地價5,708元，刷新東九龍地價新高。公司昨日發通告稱，是次為集團第二次於香港投得發展用地，計劃投資60億元興建1幢甲級寫字樓，提供商業樓面66萬方呎，預料2017年完成。

通告又提到，豐樹是看好香港寫字樓未來5年的需求，而本港的甲廈供應則不多，有發展潛力。再者，觀塘一帶愈來愈多金融機構，保險公司、物流公司等，而地盤亦鄰近牛頭角地鐵站。據了解，地盤面積約55,026方呎，提供非住宅樓面最多660,307方呎，存在禁拆售條款。

佐敦玉暉商廈呎價創新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)近月九龍站兩個大型住宅項目開售，買家入市追捧熱烈，加上廣深港高鐵香港段將於區內設站，令佐敦區內商廈市場受惠轉活。佐敦玉暉商業大廈低層全層新近易手，成交價900萬元，呎價6,085元，創該廈呎價新高。

中原(工商舖)寫字樓部營業董事陳權威表示，位於廣東道555至557號玉暉商業大廈低層全層，物業以交吉形式交易，建築面積1,479方呎，成交價900萬元，呎價6,085元。據了解，原業主於2009年購入單位自用，當時作價僅200萬元，平均呎價1,352元，今番易手帳面獲利約700萬元，物業價值急升3.5倍。

新買家從事貿易，原本心儀落戶於尖沙咀中部商廈，因個別單位叫價持續調高，超出其預算，遂改選價格實惠且發展前景被看高一線的佐敦區。

港灣豪庭車位月租回報15%

另外，車位價格不斷上調，不少買家轉買為租。家天下地產港灣豪庭分行經理王皚惠表示，市場日前錄得大角咀港灣豪庭L2層車位租賃交投，車位放盤十天即出租，月租2,900元，業主於2004年6月以23.5萬元購入車位，回報率近15%。

游資氾濫 工商舖註冊三連升

香港文匯報訊　美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，去年12月工商舖物業總註冊量錄得464宗，涉資約73.3億元，按月分別上升約16.6%及61.3%。該行認為，「雙倍印花稅」推出後，工商舖物業註冊量一直下跌，至去年十月開始，註冊量緩緩上升，反映在游資氾濫的情況下，市場購買力正逐步釋放。

資深投資者轉活躍

美聯工商舖資料研究部主管陳嘉豪指出，去年工商舖物業總註冊量錄得9,829宗成交，涉資1,020億元，按年分別下跌46%及42%。近月，工商舖按月註冊量漸漸回升，而且部分資深投資者亦開始物色有潛力的盤源。最近，資深投資者鄧成波以約10億元大手買舖，當中包括銅鑼灣軒尼詩道482號地庫、地下至三樓號舖，以6億元成交，若以舊租客國美電器的租金計算，該地址的租金回報率可達3%以上。

展望2014年，市場將逐漸消化辣招的消息，相信業主議價的空間將會加大，成交量可望慢慢回升，加上市場預期美國經濟漸見好轉，而美日歐同推量化寬鬆政策，低息環境料持續，市場資金充斥，磚頭保值概念強勁，相信買方入市意慾有望回升，帶動成交回暖。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

今年按揭市場續尋底

2013年樓市成交萎縮，按揭市場也不能獨善其身。綜觀近月市況，雖然有一手成交支撐大市，但一手佔整體按市的比例始終有限，以去年單月最高數量計算，亦只不過佔約兩成，因此在二手成交大幅減少下，按揭市場難以收復失地，相信去年新取用按揭貸款額將不足1,600億元，並較去年下跌17.1%至1,590億元，屆時按揭市場規模不但創7年新低，更連續3年出現負增長。展望2014年，筆者認為本港政策仍然主導大市，而且美國減少買債，引致市場的關注，擔心加息周期捲土重來，增添樓按市場變數，相信按揭貸款規模會進一步縮減，甚至少於1,400億元水平。

筆者預期新盤推售及入伙潮延續至2014年年初，期內按市表現會較平穩。儘管新盤旺場，然而自《一手住宅物業銷售條例》生效後，實際銷售速度已大不如前，加上新盤的客源及按揭成數仍受措施所限，購買力未必能夠持久，要達至貨如輪轉，相信今年下半年發展商需採取「先量而後價」策略應對，以低價吸引買家。在購買力偏向一手的情況下，將會分薄二手客源，令兩者在價格上構成惡性競爭，屆時一、二手平均按揭貸款金額差距有機會收窄至少於30%。

貸款規模料不足1400億

事實上，政府推出辣招及收緊按揭措施無疑有效壓抑投資需求，但同時扭曲用家市場生態，窒礙物業流轉，去年物業成交量遜於2003年沙士時的經濟不景氣時期。若比較按揭市場規模，旺市時期的新取用按揭貸款額單月計曾高達300億元，相比2013年首11個月，平均每月只得147億元，仍不及旺市時的一半。雖然樓市聚焦一手，但佔比較大的二手市場成交減少，導致整體樓市實際成交偏低，假如港府的樓市需求措施仍然有增無減，今年下半年樓按市場表現料較上半年遜色，預期2014年全年按揭貸款規模少於1,400億元，不但按年再縮減13.2%至1,380億元，創8年新低，更較2010年高峰期3,242億元相差近6成，惟跌幅將稍為收窄。

金匯動向　馮　強

通脹低 就業惡化 加元料下試1.11關

美元兌加元本周初持穩1.0840附近後迅速轉強，並一度於周三反覆上揚至1.0992附近的4年多高位。加拿大央行行長Stephen Poloz上月預期房市將軟着陸後，加拿大房地產協會本周公布12月房屋銷售量較11月下跌1.8%，連續3個月下降，而且加國10月及11月通脹年率均低於1%，反映加國通脹頗為溫和，因此加國12月就業數據的急劇惡化，將令加國央行有條件把中性的貨幣政策轉為寬鬆，不利加元表現。雖然美元兌加元近日稍為遇到回吐壓力，暫時受制於1.0992水平，但隨著投資者仍傾向逢高沽出加元，使加元反彈幅度受限，預期美元兌加元將會繼續處於反覆攀升走勢。

另一方面，加國央行將於下周三舉行政策會議，同時公布季度經濟評估報告，若果加國央行的貨幣政策一旦傾向寬鬆，為日後降息開綠燈，則加元的跌幅將趨於擴大。此外，美元兌加元本周三攀升至1.0992水平，已輕易衝破了過去4年多以來位於1.0860至1.0960水平之間的主要阻力區，再加上澳洲及加國的12月就業數據雙雙轉壞，將令市場氣氛進一步不利商品貨幣的走勢，故此預料美元兌加元將反覆走高至1.1100水平。

美元持續強勢 金價走軟

周三紐約2月期金收報1,238.30美元，較上日下跌7.10美元。美國聯儲局周三晚公布的褐皮書顯示上月美國經濟持續溫和增長，令聯儲局穩步退市的機會上升，引致現貨金價走勢偏弱，再加上國際貨幣基金會預測全球經濟今年將加速成長，令黃金吸引力下降，不利金價短期表現。受到美元兌各主要貨幣均於近日再度偏強，金價將可能有進一步的下行壓力，預料現貨金價將反覆走低至1,225美元水平。

美元兌加元

金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走高至1.1100水平。

金價：現貨金價將反覆走低至1,225美元水平。

退市溫和 高收益債基金受捧

即使去年全球投資氛圍明顯是由債轉股，高收益債券因具有較高的票息，其約1.1%違約率大幅低於長期平均的4.3%，在需求暢旺帶動下，美林美銀的全球高收益債券指數於一年間就漲了6.26%；倘若投資者感覺到大環境還會讓高收益債吸引力不減，不妨留意佈局建倉。

■梁亨

投資攻略

美聯儲以較溫和的措施退市，有效安撫市場的信心，讓債市資金退潮壓力獲得緩解。據EPFR Global統計，由開年至上周四，只有新興債市基金約7,000萬元(美元，下同) 的資金流出，整體債券基金錄得53億元的資金淨流入。

低息環境 資金恢復淨流入

這態勢終止連續五周的資金淨流出，為去年五月以來最大單周淨流入，當中投資級債券、高收益債基金分別獲得的16.7億元和6.7億元資金流入，佔流入債券基金資金份額的44%，表明由於低利率環境持續，讓具收益率吸引力的債券依然魅力。

以佔近三個月榜首的貝萊德環球高孳息債券基金為例，主要是透過不少於70%的總資產淨值投資於全球各地的高收益定息可轉讓證券管理組合，以實現盡量提高總回報的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為2.52%、16.35%及7.36%。基金標準差為7.51%。資產地區分布為64.4%美國、16.6%歐洲、8.8%英國、3%其他地區、2.7%加拿大及1.8%亞洲。

資產行業比重為20.7%周期性消費品、14%通訊、10.1%金融業、8.9%非周期性消費品、8.6%能源、8.2%基礎行業、8.1%資本財貨、6.2%其他行業、5.9%科技、5.7%公用事業及3.6%運輸。

資產百分比為97.3%債券及2.7%貨幣市場。資產三大投資比重為為1.5%通用汽車、0.8% Fmg Resources Pty Ltd、2.4% American Capital及0.8%固特異輪胎與橡膠公司。

此外，作為全球最大高收益債券市場的美國，整體而言，美聯儲重申維持基準利率於接近零水平，以美國高收益債券可贖回債券可能出現的最低投資回報率「最差收益率(Yield to Worst)」約為16.67倍，仍低於去年5月的約19倍高點，配以美國企業目前盈利能力陸續改善和現金流量維持近年相對較佳的水平，意味高收益債也仍具吸引力。

高收益債券基金表現

基金	近三個月	近一年
貝萊德環球高孳息債券基金 A2 USD	3.91%	6.92%
駿利環球高收益基金 I $ acc	3.84%	7.98%
施羅德環球高收益基金 A ACC	3.75%	6.18%
聯博 環球高收益基金AT €	3.41%	5.07%
匯豐環球高收益債券基金 AM HKD	3.34%	4.58%
法巴全球高收益債券基金 經典美元對沖 資本類別	3.22%	5.35%
PIMCO環球高孳息債券 H USD Ins Acc	3.01%	4.67%

金匯出擊　英皇金融集團（香港）總裁　黃美斯

就業情況堪憂 澳元積弱難返

市場對於澳洲經濟放緩的疑慮、央行干預的顧慮，還有美聯儲縮減買債，均促使澳元兌美元在過去兩個月持續承壓下跌。儘管最近幾年澳元因其利息收益率高於美元而吸引了大量資本流入，但隨着美聯儲超級擴張性貨幣政策的終結，對收益率的追逐很可能降溫，從而將導致澳洲為經常賬戶赤字融資變得更加困難。

調低GDP增長 央行支持澳元走軟

因此，儘管過去五年澳元一直是重要的套利貨幣，但是鑒於美國債券收益率攀升，預計逐利資本將放棄澳元而轉投美元。另一方面，澳洲政府也認為礦業投資熱已經達到頂峰，因此需要以非礦業產業刺激經濟增長，從而實現經濟再平衡。澳洲央行去年11月份大幅調低對本國GDP增長的預測。下調GDP預期預示着澳洲央行將在更長時間內保持貨幣寬鬆政策。此外，澳洲央行則繼續支持澳元走軟。澳洲央行反覆強調澳元高企讓人不安，而且需要降低匯率水準以完成經濟的均衡增長。

澳元兌美元今年開局靜如止水，一周多的時間窄幅爭持於0.88至0.90區間，直至上周五美國公布意外疲弱的12月非農就業數據，致令澳元一度上衝，延至本周一升見0.9086的一個月高位。可是這亦僅為短暫的起跳，澳元其後接連下滑，至周四更回探0.88的區間低端。澳洲統計局周四公佈，12月就業人口意外大減2.26萬人，此前市場預期為增加7500人。數據疲弱打壓澳元挫跌近百點至0.88下方，並刷新2010年9月以來低位。澳洲12月季調後失業率5.8%，就業參與率報64.6%。

澳元兌美元

上升趨向線失守 下探0.88關

技術圖表分析，澳元兌美元本周早段的漲勢受限於50天平均線及下降趨向線位置0.9055，下方亦見一道短期上升趨向線支撐0.8870，形勢上陷於待變。倘若以自2013年10月22日高位0.9755至12月19日低位0.8820之累積跌幅計算，38.2%及50%之反彈水平分別為0.9175及0.9285，擴展至61.8%則看至0.94水平。不過，一道短期的上升趨向線已為失守，估計澳元傾向繼續下試，關鍵仍在0.88水準，若然後市失守，下一個支撐料會指向0.86及0.85水平。

今日重要經濟數據公布

00:30	美國	12月克利夫蘭聯邦儲備銀行CPI。前值+0.2%
13:00	日本	12月消費信心指數。前值42.5
16:15	瑞士	12月生產進口物價月率。預測+0.1%。前值-0.1%
		12月生產進口物價 年率。預測-0.5%。前值-0.4%
17:30	英國	12月零售銷售月率。預測+0.4%。前值+0.3%
		12月零售銷售年率。預測+2.6%。前值+2.0%
21:30	美國	12月房屋開工年率。預測99.0萬戶。前值109.1萬戶
		12月建築許可年率。預測101.5萬戶。前值101.7萬戶
22:15		12月工業生產月率。預測+0.3%。前值+1.1%
		12月製造業產出月率。預測+0.3%。前值+0.6%
		12月產能利用率。預測79.1%。前值79.0%
22:55		1月路透/密西根大學消費信心指數初值。預測83.5。前值82.5
		1月路透/密西根大學消費現況指數初值。預測98.5。前值98.6
		1月路透/密西根大學消費預期指數初值。預測74.2。前值72.1