

美聯黃漢成

供應有限 港舖租「一哥」企得穩

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）雙倍印花稅（DSD）出台剛一周年，工商舖亦被牽連在內，加上本港零售市道增長持續放緩，市況未許樂觀。不過，美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，本港一線街始終供應不多，加上業主持貨力高，相信全球舖租「一哥」位置仍然可企得穩，預計一線舖租只會下調半成以內，但一線街周邊，早前曾急升的二線街有機會向下調整，又預期今年二、三線街舖空置率繼續偏高。

世邦魏理仕日前發表的2013年第四季全球零售舖租研究報告指出，香港穩坐全球最貴舖租之位，香港的舖租以每年每平方米呎4,334美元遠遠拋離第二位的紐約的3,300美元，連續兩年穩坐榜首。美聯工商舖行政總裁黃漢成日前接受本報記者訪問時表示，本港零售市道增長持續放緩加上辣招包圍樓市，但本港一線街供應始終不多，業主持貨力高，他相信，即使高檔消費品銷售減弱，預計一線舖租如銅鑼灣羅索街及尖沙咀廣東道會下調半成以內，全球舖租「一哥」位置仍然可以企得穩。

二線街舖空置續偏高

然而，黃漢成認為，早前曾急升，以鐘錶珠寶店為主的二線街如銅鑼灣波斯富街及利園山道等，的確受零售市道增長持續放緩而影響承租力，加上之前基数大，續租難再有倍數增長，但市場資金充裕，經濟氣候又不差，業主亦不會急於大幅調低租金，寧願丟空等高價租客，故令空置率持續偏高。

看好東九「變天概念」

在眾多工商物業當中，到底甚麼類型和區域的物業最值得投資？黃漢成直言，最為看好九龍東的工商度前景。他解釋，由於區內擁有「變天概念」，包括啟德郵輪碼頭、新政府基地加上活化工廈，令區內零售需求一定大大提

高，前景良好。此外，由於不少工廈的呎價只是徘徊於4,000至6,000元，仍屬低水，只是與新拍出來的地價差不多，對於投資者在淡市中可作風險較低的投資。

黃漢成續指，去年工廈價格的累積升幅有9.6%，但平均租金回報率有3%至4%，令其總回報可高達13.6%。此外，今年1月工廈註冊量亦上升27.7%至212宗，顯示工廈市場正逐步回暖。但另一方面，黃漢成同時認為低水不一定值得投資，部分位置較差及沒有概念帶動的地區如深水埗的商廈、屯門及元朗的工廈都沒有好的Location（位置），投資價值不高。

此外，據該行資料顯示，去年工（+9.6%）、商（甲度4.4%、乙度+4.8%）、舖（+12.2%）的平均回報，比起一眾投資工具，如黃金（-27.8%）、恒指（+3.2%）及一眾商品貨幣如澳（-14.2%）、紐（-0.8%）的表現為佳。黃漢成指，工商舖風險明顯比大大上落的股票及沽空貨幣為小。

原旺角街市或難改用途

對於日前公布的新一年度財政預算案，黃漢成認為，有關增加商業用地、活化工廈及加快把工廈改劃用途等政策，已對未來香港經濟作出貢獻。不過，黃氏指，部分用地改劃時，如旺角街市原址改劃成商業用地，或會遭到較大的政治阻力，因該區域只有一個街市供市民使用，料會影響該區居民的生活，故未能確定土地供應。

力賣細單位放租

另一方面，商廈農曆年後放盤轉活，香港置業譚玉麟表示，金鐘力賣中心二座一個低層單位，面積1,261方呎，業主意向每呎45元放租，月租5.67萬元。

譚氏補充，目前同類型物業呎租約50至53元，上址實屬「筍盤」，加上力賣中心千餘細面積放盤不多，料放盤承接力不俗。

擴充班底 吸納細行人手

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）重重辣招包圍樓市，地產代理生意進一步被打擊，行業亦步入整合期。美聯工商舖行政總裁黃漢成指，繼早前「雙辣招」（SSD及BSD）獲三讀通過後，個人認為雙倍印花稅（DSD）通過立法會三讀機會極高。不過，自身作為行政總裁，仍會繼續以「善待員工」為管理方針，並預期今年將增加人手10%至15%，部分來自中小型行轉職大公司的代理。

辣招違背自由市場

黃漢成指，DSD的出台與自由市

場的香港完全相違背，對本土經濟造成重大打擊，不單地產從業員，地產相關行業亦受累，更直言「如果多人炒工商就出招，多人買股票難道又要加稅？」對政策深感失望。

黃漢成續稱，行業在現時淡市中處於整合期，估計仍繼續有中小型行結業。然而，美聯工商舖現時前線代理有約625人，並預期今年將增加人手10%至15%，部分來自中小型行轉職大公司的代理。他強調，自身作為行政總裁，仍會繼續以「善待員工」為管理方針，營造一個看到前途的工作環境予員工。

新寫字樓買賣下跌72%

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年1月一手寫字樓買賣合約登記錄得12宗，較去年12月的43宗下降72.1%；金額錄得4.32億元，較上月的9.72億元下降55.6%。

恩浩國際中心佔11宗

九龍灣恩浩國際中心續為1月一手寫字樓登記的焦點

所在，錄得11宗，總值4.20億元，佔整體一手寫字樓登記的91.7%及97.3%，對比該度在去年12月錄得的42宗及8.78億元下降71.4%及50.8%。另外，1月較高登記金額的2宗個案均位於恩浩國際中心，分別價值1.24億元及1.21億元。

至於1月另外1宗一手寫字樓登記來自柴灣東貿廣場，涉資1,170萬元。

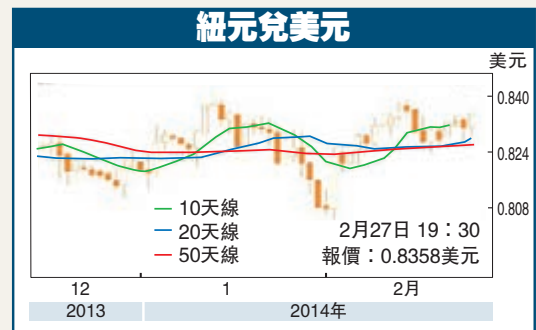
金匯 馮強 貿易盈餘創紀錄 紐元上試0.84關

紐元本月初在82.60美仙獲得較大支持後漸趨偏強，並於周四反覆走高至83.58美仙的一周多高位。今次紐元升幅擴大，主要受到新西蘭公布1月出現3.06億紐元貿易盈餘，創下1月份有紀錄以來的最好表現。由於1月出口至中國產品高達12億紐元，高佔新西蘭1月份出口值的3成，數據同時顯示新西蘭1月向中國的出口值已倍於向澳洲的出口。此外，新西蘭天然集團顯著提高向奶農的收購價，反映海外對新西蘭乳製品的需求將會進一步上升，有利新西蘭出口表現，再加上市場預期新西蘭央行將在3月13日政策會議上作出升息行動，使紐元對澳元有機會略地息差上優勢，導致澳元兌紐元交叉匯價本周持續下跌，並於周四下增至1.06754周低位，令澳元短期表現明顯遜於紐元。

澳洲周四公布經季節性調整，第4季私人新增資本支出按季下跌5.2%，數據除了引致澳元反覆下挫至89.03美仙水平之外，同時導致澳元兌紐元交叉匯價一度回落至1,322美元，但受到烏克蘭里米亞地區呈現緊張氣氛，限制金價跌幅，現貨金價周四已略為反彈至1333美元。預料現貨金價將暫時上落於1,320至1,350美元之間。

耶倫開腔前 金價獲利回吐

周二紐約4月期金收報1,328美元，較上日下跌14.70美元。現貨金價從本月初1,240美元水平反覆上揚至本周三1,345美元水平後，部分投資者趁美國聯儲局主席耶倫本周四晚發表談話前先行沽金獲利，令現貨金價一度回落至1,322美元，但受到烏克蘭里米亞地區呈現緊張氣氛，限制金價跌幅，現貨金價周四已略為反彈至1333美元。預料現貨金價將暫時上落於1,320至1,350美元之間。



金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走高至84.30美仙水平。金價：現貨金價將暫時上落於1,320至1,350美元。

歐洲小型基金上升力強

歐洲經濟走出谷底回升，意味歐洲股市具備吸引國際資金回補的動能，然而相對今年MSCI的歐洲指數約接近2%的漲幅，其歐洲小型指數同期漲幅已超過4%，倘若投資者憧憬歐洲小型股板塊後市還會水漲船高，不妨留意佈局收集。 ■梁亨

以歐洲市場而言，小型股的定義為市值5億歐元至30億歐元市值的上市公司，而這些公司佔全部歐洲股票自由流通調整股數後市值僅約14%；雖然歐洲小型公司的市值變動很大，但這些公司在商業的景氣循環中，更具爆發力。

景氣漸佳 小型公司具爆發力

而回顧過往5年，MSCI的歐洲小型指數僅於2011年因歐債危機的波及，當年21.94%跌幅，是遠高於其歐洲指數的10.94%跌幅，其餘年份，前者指數的每年漲幅，卻是超過後者的一倍多，因此隨著歐洲景氣漸入佳景，今年前者指數的表現，也順理成章跑贏後者。

以估今年以來榜首的柏瑞歐洲小型公司基金為例，主要是透過在投資時其市值是小於20億歐元、公司的資產、產品、業務或總部在歐洲的小公司證券組合，以實現提供長期資本增長的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為-23.3%、24.13%及35.6%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為16.13倍、19.57%及1。

資產地區分布為37.3%英國、19.3%德國、16.3%意大利、4%西班牙、3.8%法國、3.5%瑞典、3%葡

萄牙、2.9%瑞士、2.5%希臘、2.4%挪威及1.9%其他地區。資產行業比重為24%工業、21.1%金融、18%非必需消費品、15%資訊科技、8.5%醫療保健、4.4%原材料、1.9%公用事業、1.7%消費必需品、1.3%能源及1%電信服務。

基金資產百分比為96.9%股票及3.1%貨幣市場。基金三大資產比重股為3.1% Banco Portugalês de Investimento、2.9% Close Brothers Investment及2.9% Brebro S.p.A。

此外，從過往10年的銷售與每股盈利的年複合增長率來看，大型股與小型股分別是約15%和超過22%，後者在景氣擴張初期階段，其經營收入規模較前者低，要產生有規模的經營收入增長，遠比前者容易之餘，所產生較亮麗的每股盈利，也成為支撐小型股股價的動能。

歐洲小型基金表現

Table with 3 columns: 基金 (Fund), 近三個月 (3 Months), 近一年 (1 Year). Lists funds like 柏瑞歐洲小型公司基金 Y, 安羅羅森堡泛歐小型企業Alpha基金 B, etc.

金匯 出擊

英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

加息預期 助英鎊強勢

英國國家統計局周三公布，第四季國內生產總值(GDP)較前季增長0.7%，同前值和預測一致。第四季企業投資較上年同期上漲8.5%，為2012年第一季以來最快速度。家庭支出在當季增加了0.4%。數據顯示企業投資增長和出口上升推動英國經濟以可持續的步伐成長。英鎊隔夜銀行間貨幣市場利率顯示英國加息的機率在近幾日上升，周三反映英國有可能在15個月後加息。30年期英債收益率跌至3.50%以下，此為約三年來最低。此外，英國央行貨幣政策委員會(MPC)委員布羅德本特周三表示，英鎊強勢反映出全球其他地區，尤其是歐洲國家的經濟沒有太大的增長。

英鎊兌美元周三下跌，因地緣政治緊張局勢促使投資者紛紛逃向避險資產和流動性更高的貨幣。在英國GDP數據公布後一度升至1.67美元的高日，之後退回漲幅，一度跌至日低1.6622，尾盤收報1.6670水平。俄羅斯和西方國家在烏克蘭問題上關係緊張，俄羅斯當局周三下令軍隊進行緊急軍事演習，以測試俄西部武裝部隊的作戰準備情況，令緊張局勢進一步升級。

從圖表走勢所見，經歷了本月初連續三日在低位窄幅浮持後，英鎊兌美元其後持續跳漲。英鎊兌美元此

前穩守着100天平均線，其後接續上破多行平均線阻力，而RSI及隨機指數均見上揚，MACD亦見出現黃金交叉，在升破1月份高位後，有機會正以雙破頭頸的形態續作上行，其後阻力可望看至1.68及1.6850水平，關鍵為100個月平均線1.6990以至1.7050水平。另一方面，下方支持見於1.66及25天平均線1.6520水平，關鍵則會看至100天平均線1.6320。

美元兌加元上望1.124

加元兌美元周三下跌，因地緣政治緊張局勢提振美元的避險魅力，且投資者期待本週稍後公佈的加拿大經濟數據。投資者也關注中國人民幣的走勢。人民幣兌美元即期周三微幅收漲，結束此前連續六日貶值走勢，人民幣匯率企穩跡象顯現。此外，加拿大將分別於周四和周五公布經常賬和2013年第四季GDP數據。

技術走勢而言，目前匯價與上月底的高位1.1224僅為咫尺之間，而MACD亦已在上周觸底回升，RSI及隨機指數亦見徐徐向上，加之5天率先升破100天平均線，釋出利好交叉訊號，均預示本周有機會作進一步突破。上望目標預估可至1.1240及1.13，較大阻力則在1.15關口。

今日重要經濟數據公布

Table with columns: Time (07:13, 07:30, 07:50, 08:05, 10:00, 15:00, 15:45, 16:00, 17:00, 18:00, 21:30, 22:45, 22:55, 23:00), Country (Japan, NZ, UK, Germany, France, Sweden, Italy, Canada, USA), and Economic Indicator (e.g., 2月製造業採購經理指數, 1月全國家核心消費物價指數).