

馬鞍山白石地收 11 標書

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)地價低迷,最近更有大埔白石角地皮流標,但馬鞍山白石地皮昨日截標仍收到 11 份標書。包括長實、新地、恒地等多間發展商投標,反應理想,或有發展商希望趁最近地價回落之際,平價購入地皮。另一幅坪洲教育路地皮則反應冷淡,只收 3 份標書。

受早前大埔白石角地皮流標影響,測量業界最近將馬鞍山白石地皮調低一成估值。嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇昨於投標後表示,雖然剛有地皮流標,但每幅地皮各有優勢,不會影響是次投地價格。遠東發展中國地產部總經理朱寶林亦認為,白石角地皮流標屬個別事件,認為白石地皮環境不錯,交通配套完善,集團會審慎出價。

地皮估值分歧大

綜合市場消息,新地、嘉里、堡獅龍羅氏家族成員羅家駒旗下 K&K Property、長實、嘉華、會德豐、遠東發展及信置等發展商均為獨資競投。百利保及富豪、恒地及新世界則是合資財團。中原測量師行執行董事張競達表示,白石地皮收到 11 份標書合乎預期,但受日前大埔白石角臨海地皮流標影響,該行亦調低估值約 10%。據知白石地皮地盤面積約 405,803 方呎,可建樓面約 430,560

方呎,估計可發展大型洋房及低密度分層住宅。市場對地皮估值分歧頗大,介乎 17.22 億元至 31 億元,樓面地價約 4,000 元至 7,200 元。

坪洲地僅收 3 標書

至於坪洲教育路地皮僅收 3 份標書,包括首次投地的「洋參大王」楊永仁。發展畢架山苑的 Beacon Hill Limited 亦獨資入標該地皮。據悉可建樓面約 14,063 方呎,地皮估值則約 2,000 萬元至 3,000 萬元,樓面呎價約 1,422 元至 2,133 元,可建樓面面積約 1.41 萬平方呎。

壽臣山地今招標

昨日地政總署亦同時推出兩幅土地招標,5月9日截標。據最新賣地章程透露,其中南區壽臣山道西住宅用地,限建不高於 3 層。壽臣山道地皮佔地約 116,897 方呎,可建 87,673 方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典估計該



長實代表投標。張偉民攝

區供應有限,預測約值 26.3 億元,樓面地價約 30,000 元。同日招標的屯門井財街用地,佔地 23,702 方呎,估計最高約 6.4 倍地積比率,可建樓面約 152,194 方呎,限建最少 140 伙,估值則約 2.7 億元,樓面地價約 1,800 元。賣地章程顯示,屯門井財街地皮最低 3 層可作商業用途,涉及最多 71,107 方呎非住宅面積。中標發展商須自資興建佔地共 15,651 方呎的安老院、長者日間護理中心及其附屬泊車處及停車庫(需計算入總樓面內)。

新地屯門地再申建屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地 2012 年申請屯門興富街以北土地興建住宅,但因為同一地皮上涉及居屋發展,一輪「官商爭地」後,城規會最終否決新地申請。最近新地重新入紙申請,並將發展地盤縮近半,主要發展由新地所持有土地,涉及約 4.23 萬方呎,提供單位數量約 375 伙,亦較之前申請大減 38.73%。

新規劃伙數減 39%

屯門興富街以北土地,現屬於「政府、機構或社區」用地,為增加城規會通過過因,新地特別申請改為「綜合發展區」用地,為地皮加設更多發展限制條款,讓當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制,對發展的組合、規模、設計和布局實施適當規劃管制。

申請文件顯示,新地擬將地盤以 5 倍地積比率發展,興建 2 幢 32 層高住宅(包括 2 層地庫),住用樓面約 20.88 萬方呎,平均單位面積約 556 方呎,即提供的 375 伙全屬中小型單位。

翻查資料,新地 2012 年向城規會申請在 8.75 萬方呎(包括 4.6 萬方呎政府土地)地盤上興建 4 幢 25 層高住宅,提供 612 伙,但審議時間一拖再拖,終於拖到 1 年多後才審議。政府今年 1 月向區議會諮詢於同一地皮上發展 700 伙居屋,成功「截糊」,申請最終被城規會否決,今次新地另闢蹊徑再申請建屋,這場官商爭地的「戲碼」估計還有下文。

裕泰興西環地申建酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)酒店發展有利可圖,不少已被劃作住宅用途的土地,財團寧願放棄發展住宅,改向城規會申建酒店。其中裕泰興家族持有的西環皇后大道西 385 號及 387 號,就屬當中一例,地皮現處「住宅(甲類)6」地皮,本來可建住宅,但業主卻申請興建 1 幢 30 層高酒店,樓面約 20,696 方呎,提供 72 個房間。

另外,土瓜灣美善道 78 號至 80 號詠苑,現為「住宅(甲類)」用途,亦申建 1 幢 20 層高酒店(包括 3 層平台),涉及約 46,371 方呎,提供約 165 個房間。至於長沙灣道 788 號羅氏商業廣場,現屬商業用途,申請改建現有工廈為 1 幢 33 層高酒店,總樓面約 21.61 萬方呎,提供約 539 個房間,發展不會改變現有建築物體積及高度,預計 2018 年可以落成。

葵涌工廈建龕樓新參數獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會去年底首次批准將位於葵涌永立街 2 號至 6 號的工廈,改為骨灰龕場,但認為規模過大,要求規劃署再研究發展參數。規劃署日前呈交建議,總樓面由 81,699 方呎,減少 16% 至 68,588 方呎,樓層由之前 21 層,大減一半至 11 層,主水平基準以上由 100 米降至 50 米,骨灰龕數量更由申請人所提出的 5 萬個,大幅減少 53.92% 至 23,040 個,城規會昨同意相關參數。

項目於去年底獲城規會通過,由「工業用地」改劃為「靈灰安置所」,為香港首例。但城規會委員會不同意申請人提出的發展規模,亦有委員對申請人「先預約、後拜祭」的經營模式有保留,只是考慮到土地匹配因素才通過土地改劃,故要求規劃署再研究發展參數,並要求申請人提供新修訂大綱子城規會再考慮。

丰滙推 30% 二按優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)以低於同區樓價 10% 推售的長沙灣丰滙昨日首天開放示範單位予公眾參觀。發展商長實集團高級營業經理何家欣表示,昨早已有逾千人到場,為吸引換樓人士入市,長實昨宣布,集團為丰滙提供拆息最高成交價 30% 二按優惠,利率為 H+2.25% 至 H+2.75%,按息封頂 P-1.5% (現時計為 4%),一二按成數最高 80%,名額 50 個,一般二按封頂息為 P。消息指,首天收票逾 500 票,以首批 108 伙計,超額 3.6 倍。

料今年加息機會微

聞及美國或提早加息,長實集團執行董事趙國雄認為,美國最快於 10 月底減少買債,但其經濟不會如此快恢復,相信今年美國加息機會微。明年上半年加息亦不會大,即使加息 4 次,每次 25 點子,亦只是 1 厘,息率仍然偏低,他不擔心對本港樓市有特別影響。

昨午售樓處有大批市民到場輪候,現住沙田的袁先生表示,覺得丰滙入場費吸引,但未定心水單位,並相信若加息對樓市有一定影響。另一位王女士指,相信美國

今年不會加息,即使加息,幅度亦不會大,計劃趁加息前入市買丰滙一個 700 方呎 3 房戶。另一吳先生指出,若果加息對樓市一定有影響,自己計劃買一個丰滙的 3 房戶。

新盤銷情表現不一

其他新盤方面,銷情表現不一。新地於元朗的爾巒昨早推售首次推出的 27 伙特色戶,包括 1 幢 8 伙的「名門望族」。消息指,昨日售出約 22 伙,其中一組香港客斥資約 1 億元買入合共 8 伙,計劃自用,亦有內地客買入 1 伙。太古地產及恒基地產等合作的鯉魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 次批 29 伙昨日開售,太古地產發言人表示,昨日售出 9 伙。今日推售則優惠 2% 變相加價的馬鞍山迎海 1 期新一批 48 伙,昨日中午截票,共獲逾 100 票,超額登記 1 倍。

至於元朗淡柏昨日售出 3 伙,發展商再酌量將部分兩房單位價格上調,涉及共 4 伙 8 座 G 室兩房單位,平均加幅約 10%;經調整後呎價由 9,234 元至 9,384 元,售價由 567.9 萬至 577.1 萬元。新價單下周二起生效。

CCL 升 3.44% 10 周新高

香港文匯報訊 上月月底德 3 幅住宅地皮高價售出,刺激九龍區樓價顯著反彈。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,九龍區指數最新報 118.44 點,創 10 周新高,按周上升 3.44%,為 97 周最大升幅。

其他 3 區大型屋苑樓價指數方面,新界東區指數報 120.02 點,創 12 周新高,按周升 1.11%。受元朗爾巒推售影響,新界西區指數報 97.93 點,創 60 周新高,按周跌 0.72%。港島區指數報 126.66 點,按周跌 0.05%。

啟德 3 地售價比預期好,二手樓價反彈。中原城市領先指數 CCL 最新報 118.25 點,創 6 周新高,按周上升 0.92%。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 117.60 點,創 10 周新高,按周上升 1.13%。兩大指數的按周升幅均為 19 周最大。

基金透視 保德信投信

經濟復甦 基礎建設股看漲

近期受到地緣政治風險影響,全球股市轉趨震盪,加上美國聯儲局 3 月 19 日宣布再度將其每月的購債額度縮減 100 億美元至 550 億美元,雖此舉符合市場預期,但因新任聯儲局主席耶倫(Janet Yellen)宣稱聯儲局調降明年經濟成長,並首度談及升息時點,引發市場再起波瀾。保德信投信指出,聯儲局本此言論如降低經濟成長預期、失業率預期,以及 2015 年第二季的升息時程較市場預期提早,加上美股 2013 年至今的漲勢,也令投資人擔心股市是否過高,成為短線市場震盪理由。但全球景氣復甦態勢未變,且聯儲局主席耶倫也承認先前判斷稍嫌樂觀,這意味著未來聯儲局在貨幣決策上仍偏謹慎,反而有利於股市中長線走勢。

即便今年以來股市表現不盡理想,但基礎建設類股卻異軍突起,S&P500 全球基礎建設指數今年漲幅已達 4.68%,遠較 S&P500 指數 0.67% 優異許多。保德信全球基礎建設基金經理人周有融指出,2014 年行情將仰賴企業盈利的提振,投資選擇應審慎選擇具成長潛力產業為優先考量,目前基礎建設相關股票市值平均佔各國 GDP 約七成,隨着全球景氣逐步回暖,預料將帶動各項基礎建設的投資布局反應在 IPO 熱度上,2012-2013 年基礎建設類股新上市規模與數量均雙雙超越 2007 年高峰。

5-10 年掀基礎設施投資潮

投資前景來看,周有融表示,美國頁岩氣(油)產業革命不僅讓美國成為石化產品的淨出口國,更是帶動如管線設置與儲存設備的基礎建設需求的發展,例如油砂與頁岩油產量持續提升,改變原油運輸管線的態勢,不再只有從海外進口,由內陸延伸至主要提煉廠的雙向管線,反而成為現階段需求最急迫,也是最重要的投資機會。此外,工業類股亦受惠於頁岩氣(油)產業的發展,目前美國與加拿大由於運輸管線鋪設不足,將近七成的原油須仰賴鐵路運送,因此成為頁岩氣(油)的重要受惠者之一。另外,歐洲地區的工業類股亦受惠於經濟復甦與持續向海外拓展而提升獲利能力。

展望未來,周有融建議,除了頁岩氣(油)商機外,全球 4G 鋪設需求、歐美國家都市更新、新興市場城市化,預料將引爆未來 5-10 年全球基礎設施的投資熱潮,並帶來更多成長潛力與機會,是投資人在資產配置中不容錯過的選擇之一。

企業績佳 高息股基金穩好

雖然成熟市場開年起的投資熱度加溫,使得 MSCI 世界高股息指數於開年至 2 月初就跌了 5.4%,然而烏克蘭緊張局勢導致的市場波動度大的心理預期下,資金投入高息股,令指數於 2 月初起至本週四反彈了 5.38%;倘若投資者憧憬大環境有利高息板塊股後市動能,不妨留意布局建倉。 ■梁亨

去年成熟市場景氣復甦,愈來愈多投資人看好股市前景,帶動以成熟國家市場布局為主要權重的 MSCI 明晟世界指數,去年已有 24.09% 的一波漲幅,而可發放股息企業的股息發放金額穩步增長,使得 MSCI 世界高股息指數同期漲了 17.9%。今年 2 月初起至本週四反彈了 5.38%。

MSCI 世界高股息指數升 5.38%

即使今年成熟市場投資熱度加溫,但部分新興國家經濟基本面仍存挑戰,在面對今年投資環境轉趨震盪,風險意識驟升,使得世界高股息指數於 2 月初起的反彈幅度,與世界指數同期的 5.21% 漲幅不遑多讓。

隨着美國經濟持續復甦和增長,市場預期標普 500 發放的現金股利與企業實行回購股份後,今年股息收益率還有 4% 左右。歐洲景氣復甦帶動企業盈利增長,Markit 估計,今年 MSCI 不包含英國的歐洲指數股息可達 1,830 億歐元,獲追求股息收益的投資者青睞。

以佔今年以來榜首的百達全球高息精選基金為例,主要是以由下而上的選股策略,透過主要投資於公共設施服務公司或同樣有股息收益吸引力的公司股本證券管理組合,以實現可持續派發股息的投資策略目標。

該基金在 2011、2012 和 2013 年表現分別為 0.75%、7.93% 及 17.26%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為 14.09 倍、11.21% 及 0.41。

資產地區分布為 25.21% 美國、17.04% 英國、12.99% 瑞士、10.79% 法國、9.75% 日本、5.46% 其他地區、4.84% 加拿大、3.35% 荷蘭、2.82% 瑞典、2.37% 德國及 1.96% 香港。

資產行業比重為 20.7% 健康護理、13.16% 金融業、12.6% 能源、11.86% 必需品消費、9.44% 基本物料、9% 公用電訊、7.3% 公用事業、4.94% 工業、4.17% 非必需品消費及 3.42% 資訊科技。

資產百分比為 96.58% 股票及 3.42% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為 4.69% 沃達豐集團、3.64% 諾華公司及 3.24% 賽諾菲。

高息股票基金表現

基金	今年以來	近一年
百達全球高息精選 P USD	-0.28%	12.68%
信安亞太高息股票基金 Inc	-1.38%	-1.45%
惠理高息股票基金	-4.41%	1.05%

美元升勢持續 日圓料低見 103

美元兌日圓本週早段在 101.25 至 101.30 水平之間持續獲得較大支持後,一度於周三反覆走高至 102.68 附近。雖然美元兌日圓本週五略為回軟至 102.00 附近,但受到美國聯儲局有機會提早在明年上半年升息影響,美元兌日圓的下調幅度可能不會過於擴大,反而部分投資者仍傾向逢高沽出日圓的帶動下,預期美元兌日圓將會有反覆上調空間。

財政年結將完 日圓買盤減退

此外,日本企業在本月底的財政年度結束前,持續把海外資金調回日本國內,是引致美元兌日圓近兩個月皆未能持穩 102 水平的原因之一,隨着日本今年財政年度快將完結,日圓的強勁買盤將逐漸減退,該因素將有助美元兌日圓稍後的表現。

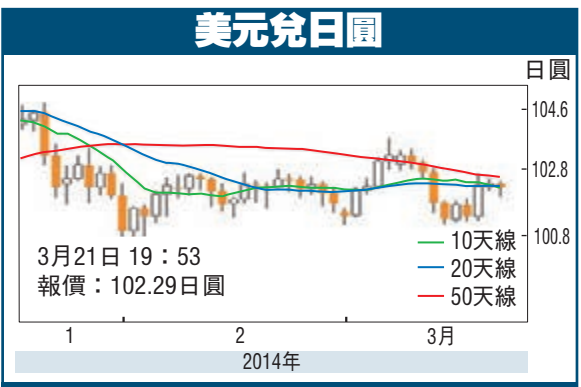
另一方面,美國聯儲局可能在今年秋季結束購債行動,並且在 6 個月後作出升息活動,相較日本央行現階段仍維持每年擴大 60 萬億至 70 萬億日圓的貨幣基礎規模,日本央行的貨幣政策依然極度趨於寬鬆,而聯儲局則有迅速趨於偏緊的傾向,形勢將較為有利美元兌日圓的表現。美國聯儲局在周三會議結束後,美國債券息率出現明顯攀升,對美元走勢構成支持,美元兌日圓一度

走高至 102.68 附近,若果聯儲局官員往後的發言均傾向在明年開始作出升息行動,則美元兌日圓的升幅將趨於擴大。

受到美國聯儲局主席耶倫周三晚言論影響,歐元迅速從 1.39 美元水平反覆下跌至 1.37 美元水平,導致歐元兌日圓交叉匯價一度於本週五下挫至 140.42 附近的兩週低位。除了歐元受壓之外,英鎊近日亦延續上周的下跌走勢,並於周五反覆下跌至 1.6475 美元附近的 5 周低位,帶動英鎊兌日圓交叉匯價走低至 168.10 附近。所以歐元兌日圓以及英鎊兌日圓等交叉匯走勢疲弱,是引致美元兌日圓一度於本週五表現偏軟的原因之一。

美國周四公布上週首次申領失業救濟人數增加 5,000 人至 32 萬人,低於市場預期的 32.5 萬人,同時費城聯儲製造業指數從 2 月的負 6.3 迅速上升至 3 月的正 9,顯示大風雪過後,美國經濟數據開始逐漸好轉。由於聯儲局主席耶倫表示美國就業市場持續改善,不排除將於 4 月 4 日公布的美國 3 月非農就業數據將會進一步轉好,鞏固市場對美國提早升息預期,帶動美元走強。預料美元兌日圓將反覆走高至 103.40 水平。

周四紐約 4 月期金收報 1,330.50 美元,較上日下跌 10.80 美元。現貨金價從本週初 1,391 美元附近反覆下跌



金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆走高至 103.40 水平。
金價:現貨金價料於 1,320 至 1,360 美元上落。

至周四 1,320 美元附近後,部分投資者已傾向先行回補空倉盤,再加上現貨金價在持穩 1,320 美元水平後,開始引致買盤趁低吸納,因此現貨金價本週五出現反彈,一度走高至 1,340 美元附近。

金價跌後反彈 料轉上市市

此外,布蘭特原油及美國原油近日回穩後反彈,亦稍助金價的短期反彈。預料現貨金價將暫時活動於 1,320 至 1,360 美元之間。

馮強