

搶公屋地 新地料再輸一仗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年積極改變土地用途發展住宅。另一邊廂,持有大量新農地的新地亦有同樣舉動,兩者地盤無可避免有所重疊。雙方最近更兩度於城規會「短兵相接」,惟新地節節敗退,繼上月初屯門興富街以北地盤首戰失利後,大埔松嶺頌雅路旁土地亦「保唔住」,規劃署意見認為地盤與公營房屋地盤重疊,不支持申請,預料今日難通過城規會。

新地去年底向城規會申請於大埔松嶺一幢1.97公頃的農地上,興建6幢22層至35層高的住宅,提供1,144伙。但同一時間政府今年初亦於該一帶的頌雅路地盤上擬建公營房屋,據當中有0.85公頃屬私人土地,地盤內有1.24公頃與新地的擬議地盤重疊。

大埔松嶺地皮彼此重疊

規劃署認為新地的申請影響公營房屋供應,不符合公眾利益,另外,亦會影響林地生態,亦未證明不會對周邊交通及環境造成負面影響。

據了解,政府的頌雅路公營房屋地盤,包括三個部分,東頌雅路、西頌雅路、大埔醫院以北土地,整個地盤佔地約9.59公頃,淨發展面積約5.35公頃,申請由綠化及社區用地,改作住宅發展,擬以6倍地積比率發展345.52萬方呎樓面,擬建11幢共6,350個單位的住宅項目,與之前到區議會諮詢時所提及的7,100伙減少約10%,相信因為部分用地興建社區設施所致。

大埔6地改劃涉4175伙

除頌雅路公營房屋外,政府亦另外於大埔區內有6幅地皮申請改變土地用途,涉及4,175伙。大部分發展參數與之前區議會相若,惟當中汀角路近鳳園擬建單位數量由530增至620伙;山塘路近荔枝山地盤,地盤面積擴至4.25公頃,單位數量由1,650增至1,785伙;近逸逸路地盤單位數由360減至280伙。

馬鞍山2地放寬料通過

另外,安排下財年第一季(4至6月)推出的馬鞍山馬錦街及恒光街地盤,早前到城規會申請放寬發展樓面及高度,規劃署不反對,相信今日會獲城規會通過。其中馬錦街地盤位於「住宅(乙類)4」用地,佔地33,368方呎,住宅樓面將由166,842方呎放寬至200,210方呎,即地積比率由5倍放寬6倍,單位數量將因此增加72個。至於馬鞍山恒光街政府用地,位於「住宅(乙類)3」用地,佔地32,830方呎,住宅樓面由95,907方呎放寬至115,089方呎,即地積比率由2.92倍放寬至3.5倍,單位數量將因此增加51個。



政府頌雅路公營房屋地盤,涉及東頌雅路、西頌雅路、大埔醫院以北土地。資料圖片

2月全港5單位落成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然政府近年大增供應,但樓宇落成進度「飄忽」,根據屋宇署公布,全港2月竟然只得1個項目僅5伙落成,為春坎角道44至50號地盤,數量比起1月189伙按月大跌約97%,並創7個月新低。以首兩個月累計,落成量合共有194個單位,只有差餉物業估價署今年預測落成量17,614伙的1.1%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然首兩個月落成數字偏低,不過隨着大型項目於年內陸續落成,估計數字將會大幅向上,並從後趕上。始終去年有5,000多個單位未有如估計般於年內落成,包括將軍澳日出康城三期(1,648)及大埔嵐山(1,350)等,相信此批項目將順延至今年竣工。

再加工上一批原定於今年落成項目,預計可提供1.2萬伙,包括荃灣環宇海灣(1,717)、元朗漆柏(1,620)及灣仔舖匯(1,275)等,劉嘉輝估計今年全年數字將可達1.7萬伙,可望超越去年僅8,300個單位逾倍。

4私宅2月動工涉246伙

私宅落成進度飄忽兼緩慢,項目開展速度亦好不了多少。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,據屋宇署最新數據,2月全港共有4個私人住宅項目動工,涉及單位只有246伙,較1月的1,238伙(撇除洪水橋丹桂村路項目同月重複個案)減少80%,並創近3個月新低。

另外,屋宇署於2月亦批出15份圖則,包括新地東山司徒拔道前嶺南書院地盤,批准於2層地庫上,興建19幢2至3層高低密度住宅,及5幢7層高分層住宅,涉及總樓面181,320方呎。三級歷史建築物薄扶林道128號譚雅士大宅(Jessville)亦批重大修訂,新方案准於3層地面層上,興建1幢16層高住宅大樓,及在現有大宅上進行擴建及改建工程,發展為1幢2層高住宅,合共樓面約49,803方呎。

豐滙次批93伙收1600票



長實高級營業經理何家欣(左三)表示,於本周末公布滙加推單位資料。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長沙灣滙次批93伙昨晚9時截票,消息指,累收逾1,600票,超額登記16.2倍,此批單位於今晚7時抽籤安排揀樓次序後即時開售。至於今日下午4時截票,今晚6時推售的銅鑼灣

COHO首批30伙,消息指,至昨晚累收只約7票。長實高級營業經理何家欣表示,由於座向關係,今批93伙的3房戶入場費688.9萬元,即供折實入場費608萬元,比首批3房戶最低入場費要低;至於1房戶折實入場費近400萬元。她又稱,最快周末公布加推單位資料。今晚推售的單位,售價由452.4萬元至963.7萬元,平均呎價11,697元,折扣優惠維持最多11.75%。

中原地產西九龍高級營業董事林偉文稱,手匯上周末首批推售單位的買家當中,新界客入市比例明顯增加,尤其是新界西換樓客,可見外區換樓客均鍾情市區新規劃住宅。至於次批入票者,亦有不少向隅客。

COHO今開售未足票

至於同於今晚推售的COHO首批30個單位,包括28個標準單位及2個一房連平台特色單位,售價857.8

萬元至1246.9萬元,實用面積呎價由27,060元至39,710元。發展商提供4種付款辦法,其中個人名義買家及公司名義買家若使用180天現金優惠付款,分別可享售價減8.75%及18.75%。另外,個人名義買家可獲「印花稅津貼」7.5%及「Soundwill Club」會員2.5%售價折扣優惠,最高折扣優惠達18.75%。

今早推售的元朗爾爾3幢「名門望族」共24伙,消息指,未有如上周五出現一人大手掃24伙情況,料以散客為主,今早推售的3幢包括茵娜大道第2座8個單位、茵娜大道第3座8個單位及菲利提諾大道第2座8個單位。

雲暉大廈逾1.5億沽3伙

其他新盤方面,跑馬地雲暉大廈沽出3伙,包括A座1310室,實用面積2,006方呎,折實售價5,573萬元;A座1302室,實用面積2,006方呎,折實售價5,858萬元;B座1301室,實用面積1,567方呎,折實售價4,116.8萬元。鯽魚涌西灣臺的MOUNT PARKER RESIDENCES售出1伙,為5樓A室。

嘉湖新城舖位下周五開賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的天水圍新北江商場(前竹下道)2樓改名「嘉湖新城」,下周五推售。該商場共有189間舖,舖位建築面積約50呎至302方呎,入場費138萬元至548萬元,平均呎價約2萬元,預計全部沽清可套現約4億元。

平均呎價約2萬

負責代理工作的香港置業至尊旺舖董事陳偉材表示,該商場總樓面約2萬方呎,當中86個舖位提供來去水電,可經營小食店,原業主會送印花稅、律師費及首2年5厘租金回報。他稱,現時已有準買家有意一次過買入4至8間舖。據悉,原業主斥資數百萬元進行翻新,料於今年年底完成,並已預租此商場其中3,000方呎樓面予板長壽司(不計入今次拆售舖位內)。原業主於1997年斥資約9,500萬元買入此舖位,若全部沽清,業主持貨17年可獲利約3億元。

金匯 動向 馮強

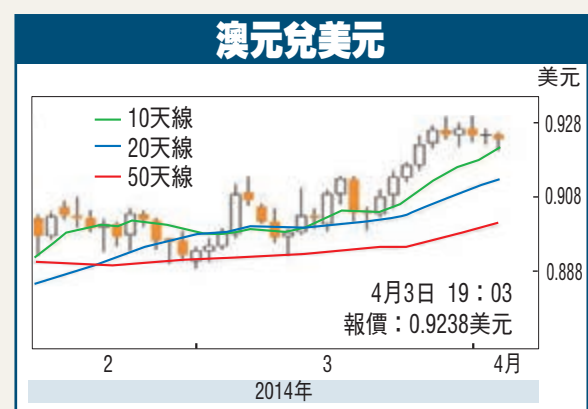
央行重申匯價高 澳元短線遇沽壓

澳元本周二受制93.03美仙阻力後,持續遇到下調壓力,於周四反覆走低至92.05美仙的1周低位。澳洲央行本周二維持貨幣政策不變,表示利率低企有助經濟成長,消息導致澳元一度觸及93美仙水平。隨着部分投資者傾向逢高沽出澳元,同時澳洲央行行長史蒂文斯在聲明中重申澳元匯價仍處歷史高位,澳元迅速遇到獲利沽壓,再加上澳洲周四公布2月零售銷售按年僅上升0.2%,遜於市場預期,且是7個月以來最小升幅,數據導致澳元進一步走低至92.05美仙水平,回吐過去1周所有升幅,不利澳元短期表現。

繼通用及豐田汽車撤出澳洲,澳洲航空大幅裁員,波音飛機亦於本周四宣布裁減300名澳洲員工,顯示澳洲礦業高峰期過去後,連帶澳洲大型製造業均傾向於收縮或撤離澳洲,該些因素將進一步推高澳洲失業率,同時反映澳元匯價偏高,不利澳洲央行希望達至的經濟再平衡。不排除澳洲下周公布的3月就業數據將會顯著遜於2月表現,使澳洲央行面對失業率攀升之際,難以提早在今年內作出加息行動,令澳元升幅受限。若果美國本周五公布的3月非農就業數據一旦繼續改善,則預料澳元將反覆跌穿91.00美仙水平。

非農公布前 金價料走軟

周三紐約6月期金收報1,290.80美元,較上日升10.80美元。現貨金價周三出現反彈,一度走高至1,294美元水平,主要因為金價經過近期大幅回落,部分投資者傾向美國公布3月非農就業數據前先行回補空倉盤獲利。此外,美國近日先後公布的3月ISM製造業指數及2月工廠訂單的好轉,均有助美元表現,抑制金價反彈幅度,引致現貨金價連日受制1,293至1,294美元之間的阻力。預料現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。



金匯錦囊

澳元: 澳元將反覆跌穿91.00美仙水平。
金價: 現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。

美價值型基金處升勢

雖然標普500指數(SPX)上季的1.3%漲幅,為2012年第四季以來最小升幅,但美聯儲主席耶倫日前暗示將繼續寬鬆政策以支撐經濟,同時烏克蘭危機降溫,支撐美股三大指數在本周的上個季末交易日齊齊收紅,其中SPX上季的60天線收紅,締造SPX連續第五季收紅。投資者倘若憧憬美聯儲貨幣政策不會造成美股衝擊,不妨留意佈局美股建倉。

梁亨

耶倫接掌美聯儲後會不會「新官上任三把火」,備受外界關注,加上目前這波滿五年的SPX牛市行情至今漲幅已達176.78%,使得SPX這一波牛市較美股平均牛市周轉期日子多近24%,才促使SPX上季漲幅為2012年第四季以來最小。

貨幣政策作為調節經濟規則,利率由谷底上升,不會扼殺股市的動能,而自1977年起,即使遇上10年期國庫券收益率由谷底上升之6%,SPX在這收益率上升期間還是出現環比同步上升現象。

最直接的例子是在1994年2月在國庫券收益率上升的13個月裡,SPX就漲了7.36%;另SPX在2004年7月的國庫券收益率上升期裡,漲幅更是達到20.19%。

聯儲局明年加息 預示經濟轉佳

因此,美聯儲明年加息,是預示着美國經濟終於有足夠韌力,脫離對寬鬆政策的依賴,而目前市場豐沛的資金動能,仍將維持美股持續向上攻堅行情。

比如今年以來的摩根美國價值型基金,主要是透過美國價值型的公司證券管理組合,以達致長期資本增長的投資策略目標。

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

日圓跌穿103 延續弱勢

美元兌日圓周三上升至10周高位103.93,因報告顯示美國企業招聘活動和工廠訂單被嚴寒天氣拖累後反彈。在民間就業服務機構ADP Employer Services周三發佈3月就業報告公佈前,美元指數一度下跌。該報告顯示,美國3月民間就業人數增加19.1萬人,略低於分析師預期的增加19.5萬人。2月增加的就業人數由13.9萬人次上修至17.8萬人。

美非農新增職位料20萬個

美國民間就業報告提振對美聯儲將較預期更早加息的臆測,且令市場對周五公佈的非農就業報告的樂觀看法增強。路透訪問的分析師預期,美國3月非農就業崗位預料將增加20萬個,增幅為四個月來最大。其他數據也支持對美國經濟的樂觀看法。美國商務部周三公佈,2月工廠訂單較上月增長1.6%,預料為上升1.2%。美國2月耐用用品訂單確認為增長2.2%。

分析員料6個月下試106

根據路透調查周三顯示,匯市交易商認為日圓的

避險吸引力正在減弱,分析師預料日圓在2014年內逐步下跌。路透調查預測中值為,美元兌日圓在一個月後將為103日圓,在六個月後將為106日圓,在一年後將為110日圓。預期日圓將走低,因日本低通脹持續,且政府上調消費稅衝擊經濟,可能迫使日本央行擴大刺激政策;而美聯儲則在撤走經濟刺激舉措。

技術圖表所見,美元兌日圓本月初已見初步突破歷時近五個月的三角形態頂部103水平,隨着相對強弱指標及隨機指數仍見上揚,若果短線美元仍可持於三角頂部103水平上方,技術上可望繼續延展較大的漲幅;之後重要阻力預計將見於105.50及106水平,進一步可至106.50。另一方面,下方支持預料在25天平均線102.40,較大支持則在200天平均線100.70及100水平。

美元兌加元醞釀升勢

美元兌加元近日窄幅爭持於1.10至1.11區間,技術圖表所見,相對強弱指標及隨機指數已見處於超賣區域多時,由於二月份至今亦見美元守穩着一短

美國價值型基金表現

基金	今年以來	近一年
摩根美國價值(美元)A股(分派)	2.75%	19.51%
荷寶美國卓越股票I USD Acc	2.37%	26.82%
貝萊德美國價值型基金 A2 USD	2.34%	24.94%
富蘭克林互惠指標基金A ACC \$	2.30%	18.83%
景順美國藍籌指標增值基金 C	1.93%	22.04%
安盛羅森堡美國大型企業Alpha基金-B	1.12%	20.34%
MFS全盛美國價值基金I1 USD Acc	-0.07%	19.69%

今日重要數據公布

18:00	德國	2月工業訂單。預測+0.1%。前值+1.2%
20:30	美國	3月非農就業崗位。預測+20萬個。前值+17.5萬個
		3月民間就業崗位。預測+19.5萬個。前值+16.2萬個
		3月製造業就業崗位。預測+0.7萬個。前值+0.6萬個
		3月失業率。預測6.6%。前值6.7%
		3月平均時薪。預測+0.2%。前值+0.4%
		3月每周平均工時。預測34.4。前值34.2
	加拿大	3月就業變動。預測+2萬人。前值-0.7萬人
		3月失業率。預測7.0%。前值7.0%
		3月就業參與率。預測66.20%。前值66.20%
22:00		3月Ivey採購經理指數(PMI)。前值57.8
22:00		3月經季節調整的Ivey採購經理指數。預測57.0。前值57.2

期趨向線,需留意美元可能正醞釀上漲動力。較近阻力先看50天線目前位置1.1085,較大阻力預測可至1.1240及1.13水平。下方支持則繼續留意1.10關口,下一級預測在1.09及關鍵的100天平均線1.0880水平。