

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、謝孟謙) 港島市區地皮供應匱乏，雖然近期有項目流標，但仍無損筲箕灣愛動道地皮的招標反應，地皮昨日截標共收到10份標書，反應理想。業界指地皮規模細小，加上投資額亦不多，每呎地價介乎6,000元至9,500元，市值僅為2.77億至4.38億元，吸引多個中小型發展商入標。

# 中小發展商爭搶市區地

綜合市場資訊，昨日入標筲箕灣愛動道地皮的發展商，幾乎全屬中小型發展商，包括莊士機構、英皇、泛海、永泰地產、宏安、堡獅龍羅氏家族成員羅家駒旗下K&K Property等。莊士機構發展部高級物業主任朱漢良表示，港島區臨海地皮罕有，計劃發展中小型住宅單位，出價已反映市況。

## 筲箕灣地接10標書

美聯測量師行董事林子彬稱，港島市區供應罕有，地皮望海景，加上投資金額較細，故獲不少中小型發展商入標。雖然項目受市場歡迎，但區內居民認為地皮原作為社區用途，政府擅改土地用途，日後會產生屏風效應，昨日東莞苑居民關注組一行十多人到截標現場抗議，並表明訴諸法律，昨日提出司法覆核。同場人士還有環保觸覺、立法會議員陳家洛等。

筲箕灣愛動道與愛德街交界地盤，佔地僅5,128方呎，最多建46,145方呎，地盤鄰近海旁，可望開揚海景，附近亦有休憩設施，預料建單幢樓盤。

同日截標的另一幅沙田大圍美田路地皮，佔地約7,395方呎，總樓面約44,370方呎，可作商住綜合發

展。昨日收到8份標書，現場所見，因投資額不多，不少中小型發展商落標，包括盛洋投資、遠東發展、宏安等。新地、信置等大型發展商亦「大雞吼細米」，入標爭地。

## 大圍地皮估值2.1億

林子彬表示，雖然位處大圍市中心，但地皮呈三角形，剪裁上存在一定難度。根據章程，項目須提供車位，發展商或需於地庫興建車位及汽車升降台，有機會影響地舖樓面面積，影響項目整體價值。項目市場預測樓面地價約3,000元至4,000元，估值約1.33億元至2.1億元。

## 長沙灣商地收12標書

除住宅地外，長沙灣道650號長沙灣地皮亦於昨日截標，地皮佔地16,129方呎，可建193,752方呎。雖然中標者須興建郵政局、附屬泊車處及上落客貨區，但地皮未設禁止拆售條款，加上規模適中，屬中型商貿項目，亦面向深水埗運動場，昨反應理想，接12份標書。

入標財團包括一班發展商業項目的「老手」，例如第一集團、億京等，其餘包括K&K、麗新發展、信置、長實、宏安、會德豐、新地、百利保及富豪聯營。連帝



宏安代表入標。 顏倫樂 攝

盛酒店亦參一腳，有意發展成酒店項目。市場預測長沙灣商業地樓面地價3,200元至5,500元，市值約6.19億元至10.66億元。

億京發展項目策劃經理黎裕宗表示，公司區內已有商業項目，加上交通便利，公司出價較進取。雖然最近寫字樓租金下跌，但商業項目屬長線發展，預料這個項目至少要3年後才會落成，計劃發展成寫字樓，相信屆時市況與現時不同。他預期，今年商業物業市場平穩發展，住宅則有5%至10%下跌空間，但反而有利交投增加。

# 周末清明假期 睇樓量大減

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 本周末適逢清明節，加上有3個新盤同時開售，令二手市場失寵，睇樓活動受影響。

綜合代理統計，本周末睇樓量由微升2.3%至下跌逾10%不等，相信現時二手業主必須進一步擴闊議價空間，才能吸引買家積極於二手市場睇樓。

## 預約睇樓周跌逾一成

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅錄1,525組客戶預約在本周末睇樓，較上周末下跌10.3%，連跌兩週外，並創近6周新低。十大藍籌屋苑周末預約睇樓客量則有約625組，按周減少12%，跌幅稍較大市為多。利嘉閣分析指，周末適逢清明節，相信不少業主、用家扶老攜幼前往掃墓，睇樓活動受阻。另外新盤繼續搶攻，二手平盤選擇減少下，客源逐步分流至一手市場，指標屋苑預約睇樓客

連跌兩週。

## 二手入市態度趨審慎

美聯物業董事張子存表示，周六、日(4月5日及6日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,151組，較上周末同期續跌約1.5%。張子存指，由於市場上陸續有新盤推出及部署推售，故不少市民在二手屋苑入市態度更趨審慎；加上踏入第二季首個周末，適逢清明節，個別準買家及業主前往拜山，睇樓活動略受阻礙。值得留意，4月18日及21日為復活節假期，屆時二手屋苑睇樓量及成交量或會受到季節因素影響。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周末中原地產十大屋苑錄675組預約睇樓客，按周微升2.3%，睇樓量持續橫行。

# 環宇海灣獲批預售樓花

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署公布3月份批出1份預售樓花同意書，為長實荃灣環宇海灣，共涉1,717伙。由於同期只得1個位於大嶼山梅窩的細項目申預售，涉50伙，令待批預售文件的單位數量跌至5,116伙，涉及21個項目，創2010年3月以來4年新低。

## 今年目標推800伙

據發展商早前表示，環宇海灣今年目標推800伙，項目由7幢40層至43層高大廈組成，主打3房單位，佔約50%，2房戶亦佔30%；餘下為4房及特色戶。地政總署資料，項目預計最快明年3月底落成。3月份只得信置旗下梅窩項目申請預售樓花，涉50伙，預計最快明年6月底落成。

商業項目方面則有3個新申請，其中沙田安群街3號申請預售，涉229個單位，最快明年7月底落成；億京旗下天水圍第108A區，涉及59伙，最快明年11月底落成；會德豐旗下將軍澳第66B2區地盤，涉及1個商業單位，最快明年11月底落成。

# 玖紙2.5億購海濱道181號高層

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新鴻基地產於觀塘海濱道181號甲級寫字樓開始推售。玖龍紙業(2689)昨公布夥拍大股東張茵及劉名中組合營公司，斥資2.54億元向新地買入九龍觀塘海濱道181號的發展項目高層全層物業連同7個停車位，實用面積11,683方呎，實呎價21,710元，將以該物業用作辦公室及作投資目的。

玖龍紙業全資附屬君廣與聯浩置業(該公司控股股東全資擁有投資控股公司)訂立協議，將按各佔50%的比例持有合營公司。君廣及聯浩置業將為合營公司提供資本承擔總額及股東貸款，以為買方購買該物業提供資金的款項將為1.752億元。購買該物業的代價餘額將以買方承接按揭貸款的方式支付。

該公司指，現時位於灣仔的辦公室不足以應付集團的營運需要，一直物色替代場所擴充，對辦公室的選擇標準則為必須位於優質樓宇內的物業。該物業為位於東九龍的新開發甲級辦公室樓宇，不僅將為集團提供額外的空間以應付現時營運需要及預計未來數年的增長需要，其位於發展迅速的東九龍位置，日後將為該物業帶來升值潛力。

## 新地觀塘海濱道商廈將售

項目提供20層甲級寫字樓單位，每層建築面積約1.8萬方呎至1.9萬方呎，標準樓層樓底淨高度約2.75米。所有樓層可享一線郵輪碼頭全景，高層更可望維港景致，東南面遠眺鯉魚門，西南面遠望維港門廊。頂層為特色行政樓層，樓底淨高達3.2米，附設專屬平台及私人天台。

# 柯士甸道商住舊樓申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 土地審裁處近日接獲今年內第三宗強制拍賣申請，位於尖沙咀柯士甸道148及148A號，大業主為「舖王」鄧成波或有關人士，已收購八成業權，其中148號已全數收購完成，148A號則收購60%業權。據悉波叔亦已收購毗鄰地盤，合併後地皮面積約5,722方呎，按城市規劃可重建商廈或酒店，地積比率12倍，可建樓面68,664方呎。

據申請文件顯示，148號及148A號現為2幢5層高的商住舊樓，樓齡介乎57年至60年，地盤面積約2,922.44方呎，測量師估值合併供2.62億元。事實上，波叔早於去年斥約3.98億元購入佐敦4幢舊樓，除上述兩個地段外，亦包括毗鄰地盤，整個地盤合併後涉及柯士甸道148至150A號，預料波叔會傾向將地盤重建為酒店。

## 基金透視

### 宏利投信

# 次季科技基金表現看好

根據最新公布的經濟數據顯示，美歐製造業同步擴張，而目前可投資的科技股中，大約75%的公司總部均設於美國，隨着企業的成长開始恢復至平均水平之上，預料由於市場信心帶動資本支出的上升，科技公司將因此受惠並進而改善獲利，第二季全球科技基金的表現相當可期。

## 行業持現金高 併購活躍

亨德森遠見全球科技基金經理人斯圖爾特·歐戈爾曼(Stuart O'Gorman)表示，目前科技公司的現金水位為所有類股中水平最高的類股，且其新股發行量亦為2004年以來的新高，加上隨着美國經濟景氣持續加溫的情況下，資本支出與企業併購活動也開始活絡起來，近期Facebook大舉收購WhatsApp即是一例，預料科技類股在此利多的加持下，將可望打敗大盤而有更為出色的表現。

在產業布局上，目前更看好網際網路相關的公司成長潛力，由於網際網路持續縮短企業與終端市場的距離，並提供企業更低成本、更高效率的經營模式，加上隨着新世代人口族群對科技使用的慣性與依賴，相關的產業也將持續受惠，且儘管透過網際網路的線上消費模式興起，

Stuart O'Gorman表示，儘管目前新興市場股市較為動盪，但目前新興市場網際網路類股的長期推動因素將大於這項憂慮，受總體經濟數據好轉和大量資金流入股市推動，股市強勢反彈，即使銷售量和盈利增長整體黯淡，亦無法阻擋後續反彈趨勢，且美國和歐洲的需求將持續好轉。

短期內市場走勢仍易受到總體經濟情況影響，但科技股的基本面仍非常具吸引力，而從絕對及相對基準而言，價值面也相當具吸引力。資產負債狀況非常穩健，產生現金的能力仍然強勁，且市場需求的水平也具備從趨勢水平下方回升的潛力。市場信心逐步回升，將引領企業增加資本支出；若經濟能夠維持復甦的步伐，資本開支周期將會開始出現，當市場信心逐步回升，也會提升企業管理階層增加資本開支的意願，並進而帶動科技類股股價回揚。

## 宜選電子商務廣告支付股

整體而言，該基金看好門檻高的公司，因為有助投資組合降低總體經濟波動的衝擊，故選擇投資時着重股價高低，在長期增長行業中選取股價低而長遠回報高的股份，目前看好的投資區塊包括電子商務、線上廣告、網絡連接和無紙化付款等。

# 出口改善 韓基金穩中向好

由於過往朝鮮半島局勢緊張對韓股市只有極短期的衝擊，韓股仍會反映基本面的憧憬，在權重股三星電子股價於首季末升至134.3萬韓圓的2月28日以來最高的領軍下，首爾綜指(Kospi)首季末的收盤也來到去年12月30日以來新高；倘若投資者憧憬韓股後市，不妨留意佈局建倉。

梁亨

由於韓國出口佔其GDP比重近50%，繼2月錄得33.3億美元貿易順差後，其產業通商資源部於周二公佈，受惠成熟市場區國家的需求，3月出口額按年增加5.2%至497.6億美元，創史上第二高紀錄之餘，也使得3月的貿易順差達到41.9億美元。

## 外資首季斥3180億韓圓入市

出口數據良好，加上美聯儲主席耶倫承諾要繼續維持寬鬆貨幣政策，使得美元兌韓圓貶至2月以來新低的同時，也吸引外資剛於在本周一的首季末交易日投入3,180億韓圓挹注韓股，創2013年10月23日以來最大單日買盤挹注後，在本周二的本首季首個交易日再挹注2,062億韓圓投入韓股。

以佔今年以來榜首的景順韓國基金為例，基金主要是透過直接、間接投資於韓國公司或在韓國證券市場上市公司的附屬公司證券管理組合，以達至長期資本增值的投資策略目標。該基金在2011、2012和2013年表現分別為-6.12%、2.75%及5.05%。資產行業比重為36.2%非必需消費品、25%必需消費品、11.5%資訊科技、9.3%健康護理、8.9%工業、3.8%電訊公用事業、3.6%公用事業及2.4%金融業。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值

為14.37倍、21.01%及0.88。基金資產百分比為100.7%股票及-0.7%貨幣市場。基金三大資產比重股票為8.4%三星集團、5.7%Ottogi及5.7%農心集團。而匯豐與市場調查機構Markit周二公佈，韓國的匯豐製造業PMI由2月的49.8前值，升至3月的50.4，為該指數六個月來第五次站上50的榮枯分界線，也支撐韓國企劃財政部有關3月工業生產將反彈的預期。

此外，匯豐製造業PMI新出口訂單也由前值的50.5，升至3月的50.7，新出口訂單指數連升六個月；就業連升五個月，表明外需逐步改善，成為刺激經濟以及企業增長的關鍵之餘，也讓目前低於五年約20倍均值的Kospi吸引力浮現。

## 韓國股票基金表現

基金	今年以來	近一年
景順韓國基金 C	4.65%	10.64%
鄧普頓韓國基金 A ACC \$	-2.11%	6.71%
未來資產韓國股票基金 A USD	-2.13%	3.68%
東方匯理韓國基金 AU C	-2.49%	5.06%
霸菱韓國聯接基金	-2.58%	2.03%
德盛韓國基金 A Dist	-2.99%	2.55%
匯豐韓國股票基金 AD	-3.54%	6.87%

## 金匯動向

# 央行維持量寬 歐元反彈受限

歐元本周持續受制1.3810至1.3820美元之間阻力後，走勢逐漸偏弱，於周五反覆走低至1.3695美元附近的5周低位。歐洲央行本周四舉行貨幣政策會議後維持歐利率不變，行長德拉吉表示有需要時，將利用非傳統措施處理低通脹，透露會議中曾討論量化寬鬆政策，並且一致同意該政策可以作為央行的其中一個選擇項目，反映歐元區通脹率持續半年均低於1%之際，德國央行行長魏德曼上周作出的寬鬆言論，是導致歐洲央行內部出現意見一致的原因，以避免歐元區出現通縮風險。今次德拉吉的寬鬆言論明顯跟上月較為強硬立場有所分別，消息除了導致歐元未能持穩1.3700美元水平之外，市場氣氛將可能進一步不利歐元，限制歐元反彈幅度。

## 月中政策會議受關注

另一方面，歐元區通脹率低企已有一段時間，但歐洲央行的決策委員卻遲至本周會議上才全體一致同意可能作出寬鬆行動，不排除歐元區財官是憂慮歐元匯價的升幅過於擴大，損及歐元區經濟復甦。此外，德拉吉周四的發言明顯是屬於口頭干預以阻升歐元，若果歐元往後一旦有逼近1.40美元水平的傾向，則預期歐洲央行官員將會增加口頭干預的力度，不利

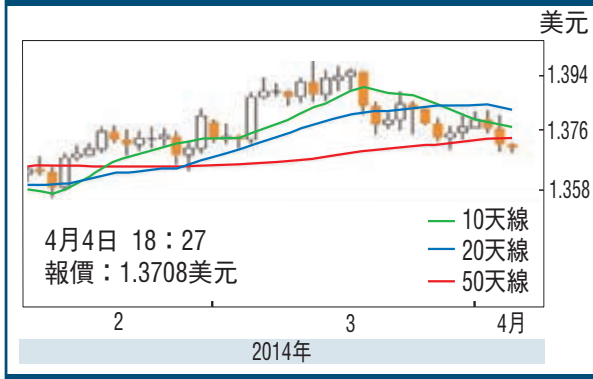
歐元的短期表現，故此市場將會頗為關注歐洲央行本月16日舉行的政策會議。

英鎊本月初受制1.6685美元附近阻力後，走勢略為偏軟，並於周五反覆走低至1.6568美元附近。英國3月建築業採購經理指數微降至62.5，同時3月製造業增速放緩，再加上3月服務業採購經理指數又遜於2月表現，數據導致英鎊本周持續受壓，但英鎊的跌勢卻頗為緩慢，主要是市場仍認為英鎊將會在明年升息，而英國央行行長早前表示可能在2015年英國大選前作出升息行動，亦限制英鎊的下調幅度。

隨着英國央行有機會在明年加息，歐洲央行卻反而有推出量寬寬鬆措施的傾向，貨幣政策明顯不利歐元，引致歐元兌英鎊交叉匯價本周的反彈幅度持續受制位於0.8305至0.8315水平之間的阻力，並一度於周五回落至0.8255附近，可能延續3月下旬的反覆下跌走勢，對歐元構成進一步的下調壓力。此外，歐元兌日圓交叉匯價本周受制143.48附近阻力後，連續4周未能突破位於143.40至143.80之間的主要阻力區，不利歐元短期表現。預料歐元兌美元將反覆走低至1.3600美元水平。

周四紐約6月期金收報1,284.60美元，較上日下跌6.20美元。受到歐洲央行行長德拉吉偏向寬鬆的言論

## 歐元兌美元



## 金匯錦囊

歐元：歐元將反覆走低至1.3600美元水平。  
金價：現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。

影響，美元周四晚表現偏強，帶動現貨金價一度回落至1,281美元附近，不過紐約期油周五向上觸及每桶101美元水平，同時布蘭特原油又重上每桶106美元水平，引致現貨金價稍為反彈至1,292美元附近。

## 油價越百美元 金價升叩1300

美國本周五公布的非農就業數據，將影響金價下周走勢，若果該數據一旦趨於改善，則預料現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。