

嘉湖新城6成舖獲預留

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)零售市道雖持續被唱淡,惟工商物業市場購買力累積已久,刺激業主將商場「割舖」放售。港置至尊旺舖董事陳偉材指,天水圍「嘉湖新城」被割成189個舖位,於明日起發售,至昨晚已獲超過120宗預留,佔全項目逾6成,有信心於周日前沽清。其中,有內地客更計劃斥資近2,000萬元掃入8個舖位打通。

負責嘉湖新城獨家代理工作的港置至尊旺舖董事陳偉材日前接受本報記者訪問時,其手機響起近10次,基本上全是跟「嘉湖新城」有關的查詢。他直言今個星期是他們團隊今年內要打的最重要的一仗。項目189個舖位至昨晚已獲超過120宗預留,佔全項目逾6成。

189舖周六發售

陳偉材指,項目原先為天水圍嘉湖新北江商場之二樓,全層約兩萬方呎,自去年開始與業主即資深投資者「磁帶大王」陳秉志計劃以「割舖」方式出售,扣除板長壽司已預租的約3,000方呎外,現再將餘下割成189個,建築面積約50方呎至302方呎舖位,售價約138萬元起,最貴則達548萬元,其中86間設去水設備,項目亦擁有兩層停車場,為「割舖」商場中少有。

此外,業主提供首兩年每年5厘租務回報及送印花稅和律師費,另提供按揭計劃。但他認為,由於銀碼不大,相信近3成交易會全數支付,倘售罄可套現近4億元,估計於9月中完成交易,較業主於1997年入市時的9,500萬元帳面大幅增值3.2倍。

港島東或商場拆售

根據美聯工商舖資料研究部數字所得,新界西北商舖成交相若暢旺,舖位有價有市,本年首季,新界西北區舖位錄得約15.2億元成交,按季勁升約1.6倍。陳偉材續指,辣招(雙倍印花稅)加重入市成本,令投資者日漸將焦點集中細銀碼工商物業,估計未來8個月至一年來會陸續會有商場「割舖」放售出現,而港島東區亦將於年內下一個「割舖」商場應市的項目。

陳偉材直言,現時作為工商物業代理,由服務炒家市場中漸轉型,搵客日漸以長線投資者為主,甚至是用家,有別於以往的炒家市場,更要學懂為買家分析長線投資的價值。故此,他在未來亦會為他團隊舉辦培訓課程或講座,協助員工了解如何在長線投資物業中尋找機會。同時,他要求團隊中成員在所屬區域與業主建立關係,最少要認識區內舖位中7、8成的業主,捕捉市場投資最新動態。



港置至尊旺舖董事陳偉材表示,現時作為工商物業代理,搵客日漸以長線投資者為主。黃嘉銘攝

英皇娛樂廣場 最難忘成交

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)地產代理近年因政府辣招而陷入經營困局,步入行業整合期,要跑贏同行之餘,更要跑贏政府辣招。不過,港置至尊旺舖董事陳偉材直言,由入行至今一直擁有不俗的人脈支持,令自己在市況高低都有穩定的收入,他在言談間更多次向是次「嘉湖新城」「割舖」放售之業主,即資深投資者「磁帶大王」陳秉志言謝。

97年入行 幸未放棄

陳偉材於1997年6月左右入行成為地產代理,成為行內的「摸頂一族」,隨即面對金融風暴、美國9.11及2003年沙士。不過,他並沒有在市況最差時放棄,並在入行初期擔任住宅代理期間,認識今次委託他作為

「嘉湖新城」獨家代理的業主陳秉志,並協助「磁帶大王」購入多間元朗加州花園洋房單位,自此之後一直有合作,關係由此而建立。

陳偉材續指,要數自己在行內遇過最難忘的事,亦是跟「磁帶大王」陳秉志有關。陳偉材憶述,於2012年5月自己成功撮合陳秉志及市場上另一資深投資者「物流強」張順宜,以14.5億元購入英皇集團旗下荃灣翠安街英皇娛樂廣場全幢物業,兩人於交易前只是知對方是誰,但未曾作任何見面交流,但陳偉材成功牽紅線,促成這宗轟動一時交易,亦是陳偉材自己的代表作。故此,他一直十分感激「磁帶大王」對自己的信任和支持,成功令自己在行內17年以來站穩陣腳。

3月五大店舖買賣登記

店舖	成交額(元)
旺角西洋菜南街百寶利商業中心	7億
地下10及11號舖、1至3樓全層及4樓部分樓面	
屯門青山坊2號華樂大廈1樓全層	3.4億
銅鑼灣羅素街8號29樓全層	2.08億
銅鑼灣羅素街8號27樓全層	1.68億
銅鑼灣羅素街8號7樓全層	1.65億

資料提供:土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

上月店舖成交51.9億倍增

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,受惠投資基金拆售「羅素街8號」銷售成績不俗,3月全港店舖物業成交總值高見51.95億元,較2月的19.37億元激增1.68倍外,並創近一年新高;買賣登記宗數133宗(反映2星期至4星期前實際情況),較2月的128宗增加4%,惟整月登記量始終

未能突破200宗水平。值得留意是,上月共錄44宗價值2,000萬元以上物業交易,月增63%,成交總值46.05億元,按月則激增2.55倍。從地區劃分,北角、油麻地及屯門各區登記量增加1至2倍表現較好;至於銅鑼灣上月累錄19宗店舖登記,成為上月熱賣地區

之首,惟成交量則下跌10%。周滿傑指出,元朗「又一新城」拆售隨即登場,加上天水圍「嘉湖新城」短期內進行拆售,倘若兩項日銷售成績理想,而且成交又能趕及於月內登記的話,4月店舖買賣登記量料可超越400宗水平,一洗多月頹風。

金匯 動向 馮強

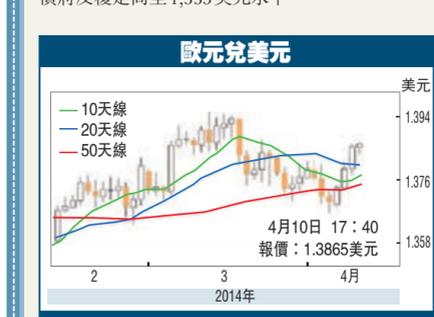
聯儲紀錄延加息 歐元發力衝1.39

歐元本月初在1.3690美元附近獲得較大支持後,持續趨於偏強,並於周四反覆走高至1.3870美元附近的兩周多高位。歐元區3月通脹率下降至0.5%,且是4年多以來最低後,歐洲央行行長德拉吉周四表示需要時,將使用非常規措施去應對低通脹,消息引致歐元曾反覆走低至1.3670美元附近。隨着部分歐洲央行官員本周早段的發言明顯不急於寬鬆貨幣政策,降低歐洲央行下周三政策會議上作出寬鬆行動的機會,歐元迅速掉頭攀升至周四的1.3870美元水平,收復過去3周以來的所有跌幅,令市場氣氛持續利好歐元。

另一方面,美國新增非農就業職位在去年10月及11月皆分別超過20萬,但過去4個月均小於20萬,反映美國就業市場的復甦步伐依然緩慢,可能推遲聯儲局往後的升息行動,不利美元表現,再加上美國聯儲局3月會議紀錄又淡化了提早升息的預期,導致美元跌幅擴大,帶動歐元進一步轉強。此外,歐元經過連日上升,歐洲央行官員仍沒有任何口頭干預,故此歐元觸及1.40美元水平之前,歐洲央行可能不會有實質行動壓抑歐元。預料歐元將反覆走高至1.3980美元水平。

美元偏弱 金價乘勢戰1335

周三紐約6月期金收報1,305.90美元,較上日下跌3.20美元。美國聯儲局3月會議紀錄顯示在結束購債後,決策委員將不會急於作出升息活動,反映聯儲局將會延遲至明年下半年才開始有升息行動,消息引致美元迅速下跌,投資者進一步回補黃金空倉,帶動現貨金價本周四反覆走高至1,323美元附近的3周高位。受到美元偏弱影響,紐約期油及布蘭特原油近期持續攀升,有助金價表現,預料現貨金價將反覆走高至1,335美元水平。



金匯錦囊
 歐元: 歐元將反覆走高至1.3980美元水平。
 金價: 現貨金價將反覆走高至1,335美元水平。

資金回流 新興股市基金轉強

新興股市基金在新興市場貨幣危機正逐步解除下,基金於上季末終於終止連續22周淨流出的頹勢,據EPFR Global的資料,在截至4月2日的一周裡錄得31.32億元(美元,下同)的資金淨流入;投資者倘若憧憬新興市場股市最壞行情應已反映大半,後續再跌空間有限,不妨留意佈局建倉。

首季撤資411億美元 上周已改變

其後由於印尼盾、土耳其里拉、巴西幣相繼彈升,帶動指數反彈92.2點,並收復今年的失地之餘,不僅新興股市基金的資金流於上季末出現變化,反映新興股市的MSCI明晨的新興市場指數也出現變化,指數近一個月的5.47%漲幅,再度跑贏其世界指數同期0.19%的漲幅。即便新興市場指數近周再度超越其發達市場世界指數,由於開年起的不佳表現拖累,使得前者指數於上季末的市盈率僅為10倍,低於後者指數的14.8倍,為可承受新興股市波動的投資者,提供風險與價值並存的佈局建倉機會。比如佔今年以來榜首的安本新興市場股票基金,主要是透過不少於2/3的基金資產投資於在新興市場國家設有註冊辦事處、公司有相關股票證券、有佔優勢商業活動或有控股公司的公司證券管理組合,以基金資產實現長期總回報的投資策略目標。



不久前新興市場貨幣重挫,曾引發市場擔憂1997年的亞洲金融風暴重演,使得彭博社追蹤的24國新興市場貨幣指數於2月初來到五年低水平的88.9點,拖累EPFR Global的統計錄得新興市場股、債市在第一季分別撤資411億美元和172億元。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

置的1.6480;需特別留意在1月份英鎊曾出現的回挫亦是在100天平均線附近尋獲支撐,故一旦此區失守,將大機會呈現較大幅調整,下一級先可看至1.6250及1.62水平。另一方面,上方阻力則預計為1.6820,較大阻力將看至2009年11月高位1.6877及1.70關口。

今日重要數據公布

14:00	德國	3月CPI月率終值。預測+0.3%。前值+0.3%
		3月CPI年率終值。預測+1.0%。前值+1.0%
		3月HICP月率終值。預測+0.3%。前值+0.3%
		3月HICP年率終值。預測+0.9%。前值+0.9%
		3月批發物價月率。前值-0.1%
		3月批發物價年率。前值-1.8%
14:45	法國	2月流動帳。前值39億赤字
20:30	美國	3月生產物價指數(PPI)月率終值。預測+0.1%。前值-0.1%
		3月生產物價指數(PPI)年率終值。預測+1.2%。前值+0.9%
		3月核心PPI月率。預測+0.2%。前值-0.2%
		3月核心PPI年率。預測+1.1%。前值+1.1%
21:55		4月路透-密西根大學消費信心指數初值。預測81.0。前值80.0
		4月路透-密西根大學消費現況指數初值。預測96.3。前值95.7
		4月路透-密西根大學消費預期指數初值。預測71.4。前值70.0

經濟預測調高 英鎊區間探頂



美元兌加元轉弱守1.09

目前的100天平均線位置,倘若再下一城,預料美元兌加元的弱勢亦會相應加劇。以自去年9月19日低位1.0179至今今年3月20日高位1.1278的累計漲幅計算,38.2%及50%之回調水平為1.0855及1.0725,擴展至61.8%則為1.0595。上方阻力預測為25天平均線1.1080及1.1180水平。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為-12.29%、24.29%及-8.02%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為12.74倍、19.01%及0.99。資產地區分布為17% 中國內地與香港、15.3% 其他地區、14.2% 巴西、13.6% 印度、7.5% 墨西哥、6.4% 南非、6.3% 韓國、5.2% 泰國、4.7% 土耳其、4.6% 台灣及4.4% 俄羅斯。資產行業比重為35.4% 金融業、16.2% 必需消費品、13.3% 能源、11.1% 資訊科技、8.4% 原材料、6.8% 非必需品消費、9.15% 工業、4.5% 公用電訊及3.5% 其他行業。資產百分比為99.2% 股票及0.8% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為4.67% 三星電子、9.5% 台積電及3.84% 中移動。

新興股市基金表現

基金	今年以來	近一年
安本新興市場股票基金 A2 USD	3.06%	-3.76%
瑞銀(盧森堡)新興市場創新趨勢股票基金 P USD	2.85%	5.98%
東方匯理新興市場基金 AU C	2.08%	-0.49%
F&C環球新興市場組合基金 A	1.96%	-1.63%
首域全球新興市場領先基金 III	1.79%	4.63%
摩根全方位新興市場(美元) A股(分派)	1.63%	-0.13%
柏瑞環球新興市場基金 Y	0.72%	1.23%