貝沙灣洋房3按炒家爆煲

銀主叫價3.6億 南區近年最大

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市下滑，不少投資者因無力還款令手持物業成為銀主盤。南區有代理透露，物業投資者施佳龍2012年7月斥資近2.8億元向發展商盈大地產買入貝沙灣5期兩幢前排單號屋，後來因三度承按後無力還款，物業已淪為銀主盤，每幢索價1.8億元，成為南區近年涉及銀碼較大的銀主盤。

■有代理透露，貝沙灣兩幢單號屋銀主盤現在每幢索價1.8億元。 資料圖片

土地註冊處資料顯示，施氏當初透過兩間公司分別以約1.32億及1.48億元買入兩幢洋房，實用面積3,792方呎及3,589方呎。物業一年內向三間不同財務公司借貸，去年1月開始承按，之後於同年10月及今年1月亦再借貸。消息指，其中一間財務公司已申請追債，估計洋房成為銀主貨，順利沽出金額會作還債用途。

市場銀主盤急升至近百伙

代理指，銀主盤最新索價1.8億元，即合共3.6億元，按照當日施氏買入價約2.8億元計算，叫價高出28.57%。事實上，最近有消息指，近日全港銀主盤數量已急升至近百伙，主要因金管局嚴限銀行借貸，部分買家借貸應急下，一批財務公司便乘勢而起，估計一批被收樓的銀主盤中，有四成涉及財務公司參與貸款安排。較以往財務公司佔一成的比例上升。

樂信臺千呎戶減100萬

另一方面，二手市場繼續減風不斷。中原豪宅林耀昌表示，隨部分業主心態放軟，相繼提供3%至5%議價空間，促成西半山羅便臣道樂信臺本月首宗成交，涉及單位為2座低層C室，實用面積1,000方呎，原業主本月初開價1,700萬元，及後減價100萬元，以1,600萬元沽貨，呎價16,000元。

在新界區，祥益地產林家倫表示，天水圍嘉湖山莊1期(樂湖居)錄得一宗區外換樓客成交個案，原業主於1999年07月以163.8萬購入單位。該名買家以先沽後買的形式入市，故可按照舊有的「從價印花稅」機制繳付有關款項。單位為樂湖居3座中層D室，實用面積551方呎，原業主增加議幅，累積減價達32萬，以318萬元易手，實用面積計算平均呎價為5,771元，屬市價。

此外，中原地產林振邦表示，公屋青衣邨錄得本月第2宗買賣，涉及宜業樓中層13室，實用面積490方呎，綠表市場叫價250萬元，減至218萬元獲「白居二」買家承接，折合平均實用呎價4449元。

麥花臣匯或下周開價

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）九建（00034）旗下旺角麥花臣匯昨日開放會所予傳媒參觀。九建事務及銷售部總經理楊聰永於記者會表示，項目有機會下周公佈價單，並將於復活節期間開放會所及2房示範單位予代理參觀，但暫未對外向公眾開放。

楊聰永指，市區新盤供應不多，特別是旺角區新盤就更為罕有，而且其他大型新項目遠離市區，不擔心與其直接競爭，故不急於推售。他又指，推盤步伐將視乎市況及其合作夥伙意願，但首批單位為符合要求，不會推出少於60伙，佔單位總數20%。

他續指，旺角區當區換樓需求強勁，項目首批單位計劃先售予用家，其次再為公司買家，同時亦會考慮過往市場出售新盤時提供優惠，協助市民換樓及可加快公司套現再投資，或會限制單一買家購買數目。

卓悅土瓜灣購置辦公室

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受惠港鐵沙中線帶動，土瓜灣一帶舊樓價值大增。卓悅控股(0653)昨宣佈，向獨立第三方遞交一份私人投標、以及本票約3,000萬元作為初步按金，擬收購土瓜灣唯一大廈大部分業權。卓悅表示，計劃日後將大廈用作主要辦公室及貨倉，以及帶來租金收入。

據卓悅公佈，涉及物業為土瓜灣道唯一大廈一期2樓至5樓的整體物業和二期部分地下、1至12樓及屋頂的整體物業。雖然公司未透露會否拆卸重建，但大廈樓齡已經41年，兼且位置在未來沙中線馬頭圍站出口D的附近，相當有重建價值，估計日後可以9倍地積比率，重建成30多層高的住宅大廈。

物業現時正在出租，卓悅指，公司計劃收購後，持有該物業用作自用及投資用途，作為集團的主要辦公室及貨倉，以及帶來租金收入。公司認為收購事項於不久將來能帶來利益，以及令集團實現更好的中央管理及物流。

該公司強調，仍未與獨立第三方Wearbest Investment Company Limited就可能收購事項訂立具約束力的協議，收購事項不一定進行，公司註冊處顯示Wearbest Investment的董事包括歐淑群、金元章、金元博、金元文。另外，私人投標的截止日期為本月30日。

新盤帶動 復活節睇樓升溫

■據代理行統計，十大屋苑復活節四天連假錄得1,130組預約睇樓。 資料圖片

香港文匯報訊 受到新盤帶動，全港多區預約睇樓活動按周顯著增加，據代理行統計，本港十大屋苑本周末睇樓量錄得720組，按周再升2.3%，復活節四天連假則錄得1,130組。市場人士指，多個新盤以貼市價開推，同時外圍有利好消息，令長假期睇樓氣氛升溫。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近月多個一手新盤連環登場，提供多元化間隔，加上開價貼市，成功錄得理想銷情，為樓市增添正面氣氛。另一方面，聯儲局重申加息步伐需視乎各項經濟環境因素而定，令市場對提早加息的憂慮大減，預計買家將加快腳步入市，趁長假四出睇樓比較。

港置：粉嶺減價盤無急增

非所有一手盤均對同區二手構成衝擊，港置高級營業董事王品弟表示，粉嶺一帶今天起日均預約睇樓量，較過往周六日平均增加兩成至三成，睇樓客留意新盤，同時亦參觀同區二手作比較。另一方面，由於新盤供應少，區內業主態度未受推盤動搖，減價放盤未有顯著增加。

中原區域營業董事陳忠浩說，今天開賣的元朗蔚林雖以貼市價開賣，但因樓盤與元朗市中心有段距離，對市中心二手樓價影響有限。至於同區仍在推售中的溱柏及已屆入伙的尚悅，由於已售多時，對同區影響力已飽和，故主區一帶之睇樓活動沒有顯著變化。

較少新盤供應的港島區，睇樓活動則在長假更趨淡靜，美聯首席高級營業經理吳肇基表示，不少業主外遊度假，影響睇樓活動，其中鰂魚涌太古城於未來4天長假期錄得約175組預約睇樓量，較上周末平均每日減少8%。

中原樓價指數創15周新高

另一方面，中原城市領先指數CCL報119.04點，創15周新高，按周升0.18%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報117.94點，微降0.04%。至於4月16日聯儲局主席耶倫重申低息的影響，仍有待5月上旬公佈的CCL反映。

基金透視 富蘭克林投顧

資金回流 亞股前景看俏

中國國家統計局公布今年第一季經濟成長率為7.4%，較去年第四季的7.7%放緩，為2012年第三季以來最緩增速，惟仍小幅優於市場預期的7.3%，三月份零售銷售成長12%、工業生產成長8.8%，均略優於一二月份數據，大陸股市與亞洲股市則以中性偏多的態度看待數據公布。

中國首季GDP優於預期

富蘭克林坦伯頓亞洲成長基金經理人馬克．墨比爾斯認為，對於中國如此龐大的經濟體而言，7%-7.5%的經濟成長率已是相當難能可貴，以成長規模來看早已明顯大於五年前12%成長的規模，且以名目金額來看，中國今年仍將創造接近一兆美元的GDP水準，對全球經濟成長的貢獻依然相當巨大。

國務院總理李克強近期表示不會採取強刺激政策，人行行長周小川亦指出，當成長處於正常範圍內，官方不須推出重大政策。富蘭克林華美中國消費基金經理人游金智表示，有鑑於08年四兆人民幣規模的刺激政策引發較大的副作用，現階段中國官方推出大規模刺激政策的機率偏低，取而代之的將是一系列持續性的較小規模、着重於消費與投資領域的「微刺激政策」，預期此將成為中國新型態支撐經濟成長的模式。本月初中國國務院會議確定將推動擴大對小型微型企業減稅、擴大鐵路建設支出，以及提高融資改造低收入戶住宅(棚戶區)等小型經濟振興措施即為此例。

資金淨流入 大型股受惠

富蘭克林華美新興市場股票組合基金經理人陳韻如表示，三月下旬以來全球資金自近年漲幅較巨的成長型股票撤出、轉而追捧評價面相對偏低的價值型股票，新興市場已見到資金回流跡象，以機構法人操作動向來看，外資已連續九周對亞股呈現淨買超動作，而根據研究機構EPFR基金資金流向報告指出，截至4/9為止一周，整體新興市場股票型基金總計獲資金淨流入28.43億美元，已連續兩周獲得資金淨流入，可望延續亞股資金行情。

富蘭克林證券投顧建議，國際資金回流亞股等新興市場使過去股價相對受到壓抑的大型股受惠，建議投資人可透過側重於中泰雙印等現階段最具投資題材股市的亞洲區域型基金，進行策略性操作。另外，由於部分國際投資人研究範圍並未涵蓋到小型股，因此許多仍處於投資機會未被發掘的階段，一旦投資人對於小型股投資興趣增加將能繼續推動漲勢，因此亦相當看好小型股中長期表現。 (摘錄)

復甦拉動 水資源基金有景

隨着紐交所能源指數近一個月就漲接近5%，拉抬能源板塊動能的同時，由於水和能源有密切相關，並且相互依存，相對冷門的水資源行業也靜悄悄地上升，投資者倘若憧憬水資源板塊股後市還具吸引力，不妨留意布局建倉。

■梁亨

全球經濟仍朝復甦邁進，未來三年內經濟陷入衰退概率相當低，在這背景下，經濟復甦拉動能源板塊需求，全球有8%的能源發電是用做抽水、處理以及輸送水資源到各個用戶。與此同時，水除了用於發電，也用於石化燃料的抽取、運輸和處理。

頁岩油氣開採用水力壓裂

過去兩年，水資源的短缺，限制了大量使用水冷卻或清洗的石油和天然氣產出。另據美國環境保護局資料，頁岩油氣開採用的水力壓裂技術，一個完整開採過程所消耗的水量就達1,700萬公升。

此外，在美國自2006年起推動的「能源自主」計劃下，生物燃料產出增加3倍，小麥作為生物燃料中的部分原料，每生產1公斤的小麥需要1,300公升的水。

擴生物燃料耗水量大增

另外，國際能源署（IEA）在其2012年世界經濟展望早已表明，擴大發電量和生物燃料產出量，將使這方面的用水量到2035年有85%的同比增長，而大部分使用後的水是不會返回水循環資源，使得水資源行業需求看漲。

比如佔今年以來榜首的東方匯理水盈環球基金，主要是透過不少於2/3的總資產投資於全球各地與水資源行業有關的證券管理組合，以實現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-19.16%、23.14%及24.94%。基金平均市盈率、標準差和近三年的貝他值為14.7倍、13.12%及0.43。

資產地區分布為40.96% 美國、9.76%法 國、8.56% 荷蘭、8.31% 英國、7.99% 瑞士、3.43% 挪威、2.53% 日本、1.79%亞洲除外新興市場、1.75% 日本除外亞太區、1.42% 瑞典及0.26% 芬蘭。

資產行業比重為34.77%工業、22.96% 公用事業、21.49% 能源、7.54% 原材料、2.27% 資訊科技及1% 非必需消費品。

基金資產百分比為90.03% 股票及9.97% 其他/貨幣市場。基金三大資產比重股票為7.84% 荷蘭皇家殼牌、7.54% Suez Environnement S.A.及5.1% Aegion Corp.。

水資源基金表現

基金	近三個月	近一年
東方匯理水盈環球基金 AE C	2.36%	19.71%
百達 水資源 P USD	0.63%	12.04%
領先動力水資源基金 A	0.44%	16.15%

金匯動向 馮 強

耶倫言論有利 英鎊再撲1.69

英鎊本周二在1.6660美元附近獲得顯著支持後，走勢持續偏強，一度於周四反覆走高至1.6840美元附近的4年多高位。雖然英國周二公布3月消費者物價指數按年攀升1.6%，顯示通脹有進一步放緩傾向，消息導致英鎊曾急跌至1.6660美元附近，但隨着投資者傾向趁低吸納，英鎊瞬即重上1.67美元水平，反映市場氣氛仍頗為利好英鎊走勢。

英失業率降 加息機會增

此外，英國周三公布12月至2月的失業率下降至6.9%的5年來低點，且低於英國央行去年8月表示失業率下降至7%便開始升息的前瞻性政策指引，該數據除了增加英國央行在明年首季作出升息行動的機會之外，同時帶動英鎊迅速攀升，於周四時段反覆走高至1.6840美元附近，預期英鎊將續有反覆上調空間。

美聯儲局傾向推遲升息

另一方面，美國聯儲局主席耶倫周三晚對通脹抱溫和立場的言論，顯示聯儲局將傾向推遲往後升息的時間，使英國央行將早於聯儲局有升息行動，該因素有助英鎊擴大升幅，延續近期升勢。歐洲央行行長德拉吉及部分歐洲央行決策官員近期相繼發表寬鬆言論，與英國央行可能提早升息的狀況形成鮮明對比，導致歐元兌英鎊交叉匯價從上周的0.8310附近反覆下跌至本周四0.8215附近，有助英鎊表現。預料英鎊將反覆走高至1.6950美元水平。

美元兌日圓上周守穩101.30附近主要支持位後，逐漸作出反彈，並一度於本周三反覆走高至102.35附近。美元兌日圓上周擴大跌幅至101.30附近，主要是日本央行上周二維持貨幣政策不變後，行長黑田東彥表示可在不推額外措施的情況下，繼續朝2%通脹目標邁進，反映日本央行短期內將不會進一步增加刺激措施，引致投資者迅速掉頭回補日圓空倉，帶動美元兌日圓反覆跌穿102水平。

日圓逢高沽 美元勢反彈

日本財務大臣麻生太郎表示，規模高達1.26萬億美元的日本政府退休投資基金將在6月後在股市作出明顯動作，暗示該基金可能增持日股，消息除了導致日股在周三出現急升走勢之外，同時帶動美元兌日圓反彈至102.35附近。雖然美國聯儲局主席耶倫的發言稍為不利美元，令美元兌日圓本周四曾反覆回軟至101.85附近，但隨着美元兌日圓過去兩個月均明顯持穩101水平，反映部分投資者持續傾向逢高沽出日圓，故此預料美元兌日圓將反覆重上103.40水平。

烏四方會議 金價轉上落

金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆走高至1.6950美元水平。
日圓：美元兌日圓將反覆重上103.40水平。
金價：現貨金價料於1,290至1,310美元上落。

周三紐約6月期金收報1,303.50美元，較上日升3.20美元。現貨金價本周二急跌至1,284美元附近後，周三曾略為反彈至1,306美元附近，不過受到復活節長假期影響，投資者暫時不願把金價的波幅過於擴大，限制金價的反彈幅度，令現貨金價周四大部分時間均處於1,296至1,304美元之間的活動範圍。由於市場仍在觀望着烏克蘭危機的四方會議結果，不排除金價將會處於窄幅活動，預料現貨金價將暫時上落於1,290至1,310美元之間。