泉章居舊舖降1成放售 意向4.88億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期零售市道放緩，租買交投不濟，有投資者為此情願先行減磅獲利，再靜觀其變。是次放售核心區街舖位於銅鑼灣波斯富街一對相連地舖，前身為老牌餐廳泉章居，近期以意向價約4.88億元放售，較年初的5.5億減幅逾1成。

中原(工商舖)莊朗文表示，位於銅鑼灣波斯富街108至120號寶榮大廈地下A及B號舖現正公開招標出售，面積約2,000方呎，意向價約4.88億元，意向呎價約24.4萬元，物業將以交吉形式交易，並於今年7月2日截標。據了解，業主於年初將該相連舖位放售，當時意向價約為5.5億元，及至現在叫價調整達11.3%。

市場資料顯示，內地商人劉軍於2012年斥逾11億元天價，購入寶榮大廈地下A及B號舖、1及2樓及12樓S室及平台，總面積約23,932方呎，擁內置樓梯直達各樓層，外牆設闊達90呎之特大廣告位，分別面向波斯富街及利園山道。其中空置近1年的1至2樓樓面，近期已由百貨公司承租。而當年的原業主泉章居，於1990年以約6,150萬元購入整項物業作為自用，及至後來於2005年沽貨，作價約2.8億，賬面賺逾2億元，成為市場佳話。

市場消息指，劉軍近年在本地物業交投市場甚為低調，近期較為人所知，乃於2011年出售觀塘裕民坊一個街舖予市建局，作價逾1.77億元，物業於2004年以約8,600萬元購入。

同街曾現舖王 呎價92萬

莊朗文續指，波斯富街位處本港消費黃金地段，業主惜貨意識強，故放盤量緊絀，地段交易以租賃為主。資料顯示，過去一年波斯富街僅錄3宗買賣成交，當中最矚目的為波斯富街77至83號地下N號舖，成交價約1.85億元，面積約200方呎，平均呎價達92.5萬元，膺全港舖王。

■圖為人流絡繹不絕的銅鑼灣波斯富街。 資料圖片

深水埗大坑地舖錄交投

另方面，街舖物業再錄交投，市場消息指，深水埗福榮街23號地舖及閣樓，樓面共約900方呎，新近以約1,800萬元易手，折合呎價約2萬元。物業現時由髮廊及鮮果店租用，合計每月收租約23,500元，回報率約1.6厘。而大坑安庶庇街21號地舖，建築面積約550方呎，以約1,750萬元成交，折合呎價31,818元。

觀塘逾萬呎地廠2.5億放售

香港文匯報訊 隨着觀塘區吸引愈來愈多企業進駐，對零售業及食肆的需求與日俱增，帶動區內地廠需求，因而吸引愈來愈多業主進行更改地廠物業用途，申請改作商貿、零售或飲食用途，以回應觀塘區急速轉型。新近正改變規劃用途的美興工業大廈過萬呎地廠，亦趁勢推出市場放售，意向價約2.5億元，若今番成功易手，該單位可望於三年內升值約兩倍。

中原(工商舖)工商部區域營業董事盧偉德表示，是次由中原(工商舖)獨家代理的地廠項目位於觀塘興業街16至18號美興工業大廈地下B及D室，現時由汽車美容品牌承租，單位總面積約15,625平方呎，意向呎價約16,000元，共涉資約2.5億元。若是次按意向價成交的話，原業主料賬面可獲利1.67億元，物業將升值約2倍。資料顯示，業主於2011年以約8,300萬元購入該單位，近期更為項目增值，已向地政署申請更改物業用途，打算將單位轉作零售及飲食之用，現等候地政署批准，務求提高單位發展潛力及彈性，大大增強單位競爭力。

美孚廣場2樓一籃子舖呎租約30元起

香港文匯報訊 美聯旺舖區域營業董事倪金河表示，獲業主委託獨家代理美孚百老匯街69至119號美孚新村美孚廣場2樓一籃子舖位的放租工作，物業面積由約100平方呎起至數百平方呎不等，呎租約30元起。據悉，業主為著名的資深舖位投資者，因看好美孚的強大潛力，故此重新包裝商場出租，作長線收租之用。上述物業是市場少數極優質的商場分拆放租盤源，因物業不但揉合了各類消費力，更佔地理優勢和穩紮的發展根基。現時，該商場的地舖和一樓已獲多間大型連鎖店、食肆、超市和銀行進駐，塑造出十分成熟的營商環境，料可吸引不同行業進駐。

皇后大道中181號7樓全層意向租58萬

香港文匯報訊 現時核心區商業甲廈的空置率依然處於低水平，屬市場指標的甲廈放租盤源更可謂市場難求。受惠於滬港通利好消息帶動，未來將有更多中資或海外機構在港設據點，屆時甲廈空置率或會進一步下調。美聯商業營業董事羅仲英表示，獲委託代理上環皇后大道中181號7樓全層的放租工作，物業面積約15,451平方呎，意向租金約58萬元，呎租約38元。

另外，受滬港通等利好消息帶動，甲級商廈租務及買賣均重拾交投，上環信德中心再錄租賃成交，美聯商業營業董事蕭惠碧表示，本行再促成一宗信德中心西翼高層單位租務成交。是次出租單位為中高層08室，面積約1,402平方呎，月租約7.85萬元，折算後平均呎租約56元。近期信德中心租賃成交集中於西翼大樓，成交呎租由45元至56元不等，視乎單位質素及景觀而定。

寫字樓5月買賣97宗 按月升38.6%

■圖為中環的甲級商廈。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地產黃良昇指出，2014年5月份寫字樓買賣合約登記錄得97宗及18.13億元，較2014年4月份的70宗及14.65億元分別上升38.6%及23.8%。宗數為2014年1月份錄得112宗後四個月新高，是四個月以來首度按月錄得接近100宗水平。宗數從2014年2月份的低位55宗連升三個月，累計上升76.4%。金額為2014年2月份錄得26.58億元後三個月新高。金額從2014年3月份的低位11.72億元連升兩個月，累計上升54.7%。2014年5月份的登記數字，是反映2014年4月份的寫字樓買賣市況從低位回升。

經絡專欄 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

樓市小陽春 還看世界盃

股票市場向來流傳着「五窮、六絕、七翻身」的說法，究竟樓按市場又如何？就以今年為例，將軍澳大型樓盤延期至4月入伙，業主陸續上會，並於5月註冊數據逐步反映，因此帶動5月現樓按揭註冊量急升逾三成，表現造好，暫時未見「五窮」現象，與此同時，發展商積極推出新盤優惠吸客，在剛過去的端午節假期，新盤熱賣令樓市呈現小陽春景象，似乎又未到「六絕」的景況。不過四年一度的世界盃開鑼在即，並於本月中至7月中旬期間舉行，樓市7月能否翻身，則還看世界盃熱潮效應。

根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，5月現樓按揭註冊量急升36.1%至6,796宗，創13個月新高，與4月的4,995宗比較，顯著增加，而期內樓花按揭則錄得852宗，按月減少9.4%。雖然現樓按揭註冊量創逾一年新高，但撇除大型樓盤「峻瀅」逾千五宗之上會註冊，現樓按揭註冊實際上只有約5,000宗水平，僅佔旺市時期逾15,000宗註冊的三分之一，並維持33個月不足一萬宗的歷史最長紀錄，實際市況仍疲弱。

本季樓花按勝現樓按

值得注意，發展商積極推出新盤優惠吸客，在剛過去的端午節假期，新盤熱賣令樓市呈小陽春景象，今年首五個月樓花按揭已達3,479宗，創出紀錄新高，加上二手業主願意擴大議價空間促成交易。相信在新盤及二手成交表現活躍的情況下，次季整體按揭市場表現會較首季優勝，當中樓花按揭表現將更勝現樓按揭。

歷年的世界盃普遍在6月至7月期間舉行，綜觀樓按市場的數據，按月比較最近三屆2002年、2006年及2010年世界盃對市場的影響，只有2002年及2006年的7月現樓按揭註冊量較6月有所上升，若按季度比較，則上述三年的第三季樓市均出現上升格局，現樓按揭註冊量按季升幅分別為2.5%(2002年)、12.6%(2006年)及10.9%(2010年)，至於2014年第三季樓按市場後勁如何？能否延續小陽春的勢頭，相信要視乎今屆巴西世界盃的吸引力了。

金匯動向 馮 強

鐵礦石出口創紀錄 澳元乘勢撲93美仙

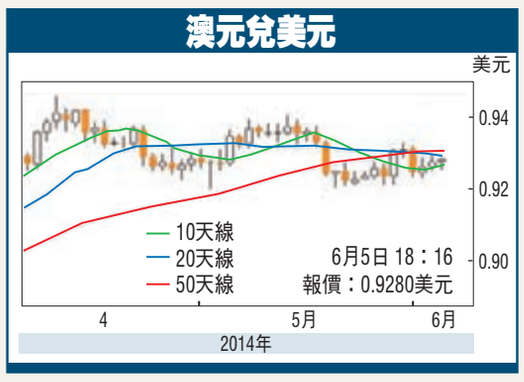
澳元本周二在92.30美仙獲得較大支持後，逐漸作出反彈，一度於周三走高至92.99美仙。澳洲央行本周二會議後宣布維持貨幣政策不變，雖然會後聲明繼續認為澳元匯價仍高於歷史標準，卻同時表示就業市場最近數月有所改善，因此不排除澳洲下周四公布的5月就業數據將會進一步好轉，導致部分投資者傾向先行回補澳元空倉，帶動澳元反彈。受到澳元過去兩個月均明顯守穩位於92.00至92.30美仙之間的主要支持區影響，預期澳元將會續有反覆上調空間。

另一方面，澳洲央行自2011年11月至2013年8月之間的8次降息行動後，澳洲經濟的成長步伐有逐漸加速傾向，引致澳洲首季經濟按年攀升3.5%，顯著高於第4季的2.8%之外，更是兩年來的最快增長幅度，數據同時紓緩了市場對澳洲上月推出緊縮財政預算後，可能不利澳洲經濟表現的擔憂。由於澳洲出口上升，是帶動澳洲首季經濟轉強的因素之一，隨着澳洲最大的散貨碼頭Port Hedland在5月的鐵礦石出口創下紀錄新高，令澳洲第2季出口有機會進一步轉強，使澳洲第2季經濟成長繼續攀升，預料澳元將反覆走高至93.90美仙水平。

觀望美就業 金價爭持待變

周三紐約8月期金收報1,244.30美元，較上日下跌0.20美元。現貨金價周三受制1,248美元阻力，周四逐漸回落至1,241美元，市場觀望歐洲央行於周四公布會議結果及周五美國公布5月非農就業數據，限制金價波幅。雖然金價經過上周顯著下跌，令現貨金價主要支持區進一步下移至1,215至1,230美元之間，但隨着美元匯價還未明顯轉強，預料現貨金價將暫時處於1,240至1,260美元之間的活動範圍。

澳元兌美元



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走高至93.90美仙水平。

金價：現貨金價料續於1,240至1,260美元爭持。

息高兼抗跌 電訊基金追落後

儘管標普500電訊服務指數(S5TELS)今年以來的4.18%漲幅，表現平平，還不如同期表現的標普500指數(SPX)的5.24%漲幅；但次季以來，前者的3.69%漲幅，已趕上並跨越後者的3.37%漲幅，投資者倘若憧憬電訊板塊價值面的吸引力，可望成為市場的投資關注重點，不妨留意布局建倉。 ■梁亨

在標普十大板塊公布的第一季業績財報來看，儘管標普電訊板塊60%好於市場預期的百分比，為標普十大板塊的倒數第二，但作為防禦性板塊，比如AT&T股價今年只漲了0.7%，單以股價而言，與SPX同期的漲幅有5.17%的落後差距。連同股息計算的總回報，兩者分別的3.4%和4.9%總回報，表現並不如想像般差勁，而以兩者過往10年分別的150%和110%總回報而言，可見單以股價短期表現比評作為中、長期資產配置防禦性板塊，會是以偏概全。

龍頭威訊息率遠勝美國債

即使另一電訊龍頭股威訊(VZ)，去年股價的15.5%漲幅，同樣是落後於SPX全年的34.9%漲幅，但目前VZ每股自由現金流比率高達13.92倍，46.7%的派息比率使得股息率約為4.31%，較美國10年期國庫券的2.597%收益率，多1.1713%收益。

以VZ的企業價值/收入比率只2.56倍，而作為更適用於單一業務公司估值的企業倍數（企業價值/EBITDA）而言，VZ的6.3倍算是非常便宜，而其企業價值/收入比率也只2.56倍，加上市場預測未來5年的6.6%年均複合增長率，讓VZ具備不言而喻的長期資產配置價值。

比如佔近三個月榜首的法巴全球電訊股票基金，主要是透過全球各地固網、移動、無線、寬帶或有線運營商，構建具良好的風險以及收益比率的多元化投資組合。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為1.61%、7.32%及24.38%。基金平均市盈率、標準差和近三年的貝他值為15.09倍、13.21%及0.44倍。資產行業比重為71.88% 電訊服務、27.27% 無線與移動通訊及0.85% 媒體。

資產地區分布為25.66% 美國、18.06% 其他地區、16.34% 日本、12.94 英國、8.17% 法國、5.03% 瑞典、4.69% 德國、4.61% 加拿大及3.854.%西班牙。

資產百分比為100% 股票。基金三大資產比重股票為9.42% 威訊、8.97% SoftBank及7.02% 英國電信。

全球電訊股票基金表現

基金	近三個月	近一年
法巴全球電訊股票基金 經典 資本類別	5.55%	21.23%
富達環球電訊基金	3.95%	15.12%
A法巴全球電訊股票基金 經典 資本類別		
百達 數碼通訊 P USD	–6.16%	21.50 %

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

商品貨幣 弱勢調整

加拿大央行周三一如預期宣布維持利率在1%不變，但表示儘管物價升速較預期快，但低通脹風險與過去一樣嚴重。該行指出，全球經濟成長遜於預期，且美國經濟潛在動能可能略低於之前的預期，而受惡劣天氣和供應制約拖累，加拿大經濟首季僅小幅成長。加拿大央行重申下一次利率變動的時機和方向取決於新數據；稱全球金融狀況仍然對經濟有很強的刺激作用。

美元兌加元衝1.095阻力

美元兌加元自三月以來的走勢普遍處於下跌行情中，美元兌加元在3月27日收市價跌破50天平均線，為去年10月以來首次；美元兌加元隨後跌勢加劇，更形成一浪低於一浪的下跌形態，縱然4月底有一段反撲，但正是剛好在50天平均線之下止步。因此，50天平均線仍是技術上一個關鍵位置，現處於1.0950，周三已見在測探此區，倘若美元兌加元終作突破，將得以扭轉近期弱勢，繼而向上延伸阻力可看至1.1160及3月高位1.1278。另一方面，倘若向下見1.08失守，預料美元兌加元的弱勢亦會相應加劇。以自2013年9月19日低位1.0179至今年3月20日高位1.1278的累計漲幅計算，50%之回調水平為1.0725，擴展至61.8%則可看至1.0595水平。

澳元方面，本周公布的樂觀數據顯示澳洲第一季經濟成長創兩年來最快，且央行可能在較長一段時期內按兵不動，這已經提振了澳元。周三公布的數據顯示，第一季國內生產總值(GDP)較前季增長1.1%，高於去年第四季的增長0.8%，並為兩年來最快增長。然而，澳元兌美元在數次嘗試突破0.93美元均未有闖過，表明澳元可能需要更強大的誘因才能上揚。

圖表走勢分析，澳元兌美元的由四月至今的走勢大致走出一組雙頂形態，兩個頂部分別為4月10的0.9461及5月14日的0.9408，頸線位置在0.92關口，澳元近期正屢探此區，尚見仍告守穩，但倘若後市出現跌破，則形成技術延伸下跌趨向；另外，亦可留意5月初守穩的250天平均線，至今則處於0.9170，若果此區亦告失守，則更為加強了澳元的弱勢下行傾向。黃金比率計算，據一月至四月錄得的漲幅，其38.2%的回吐水平為0.9155，50%及61.8%的回吐水平可至0.9060及0.8965。另一方面，阻力位則會參考0.9330及0.94水平。

美元兌加元

今日重要數據公布

13:00	日本	4月同時指標月率。前值+1.1
		4月領先指標。前值–2.2
14:00	德國	4月工業生產月率。預測+0.4%。前值–0.5%
		4月經季節調整出口(較上月)。預測+1.50%。前值–1.80%
		4月經季節調整進口(較上月)。預測+0.6%。前值–0.9%
		4月貿易平衡。預測152億盈餘。前值148億盈餘
14:45	法國	截至4月預算平衡。前值280億赤字
		4月貿易平衡。預測50億赤字。前值49億赤字
15:15	瑞士	5月CPI月率。預測+0.2%。前值+0.1%
		5月CPI年率。預測+0.1%。前值0.0%
16:30	英國	4月對非歐盟國家貿易平衡。預測31.0億赤字。前值31.9億赤字
		4月對全球貿易平衡。預測86.5億赤字。前值84.8億赤字
20:30	美國	5月非農就業崗位。預測+21.8萬個。前值+28.8萬個
		5月民間就業崗位。預測+21.0萬個。前值+27.3萬個
		5月製造業就業崗位。預測+1.0萬個。前值+1.2萬個
		5月失業率。預測6.4%。前值6.3%
		5月平均時薪。預測+0.2%。前值0.0%
		5月每周平均工時。預測34.5。前值34.5
	加拿大	5月就業變動。預測+2.5萬人。前值–2.89萬人
		5月失業率。預測6.9%。前值6.9%
		5月就業參與率。預測66.20%。前值66.10%
6月7日(星期六)		
03:00	美國	4月消費信貸。預測+155億。前值+175.3億