

# 企業信心指數雖大降 央行政策依舊撐日圓

美元兌日圓上週受制102.80阻力後，走勢逐漸趨於偏弱，一度於本週三反覆走低至101.90的一周多低位。受到日本首季經濟從前按年成長5.9%顯著上調至6.7%影響，市場預期日本央行本週四及週五連續兩日的政策會議將會維持貨幣政策不變，再加上歐元近日走勢偏弱，引致歐元兌日圓交叉匯價從本週初的140.10水平反覆下跌至週三的138.00，今日圓持續偏強，是帶動美元兌日圓走勢偏強的原因之一。

另一方面，日本財務省週三公布第二季企業景氣預測，大企業信心指數大幅下降至負14.6，明顯低於首季的正12.7，主要受日本4月提高銷售稅至8%影響，數據不利日本第二季經濟表現，但隨著日本財務省認為消費稅對經濟的影響只屬短暫。此外，日本經濟大臣甘利明表示，企業稅寬減將在2015年4月新財政年度開始，有關削減企業稅的細節仍在討論，消息未對日圓構成下行壓力。雖然美國10年期長債息率週三重上2.65%，但美元兌日圓走勢依然偏弱，不利後續表現，預料美元兌日圓將反覆跌穿101.00水平。

## 補倉盤帶動 金價上試1,275

周二紐約8月期金收報1,260.10美元，較上日升6.20美元。現貨金價周二企穩1,250美元水平後逐漸轉強，向上衝破1,257至1,258美元之間阻力後，迅速引致上週買盤出現，帶動現貨金價升幅擴大，一度於週三走高至1,264美元。現貨金價從上月下旬1,293美元水平反覆下跌至上週1,240美元後，現貨金價過去一周內收復近一半的跌幅，反映部分投資者傾向趁低回補黃金空倉，有助金價進一步反彈。預料現貨金價將反覆走高至1,275美元水平。



## 金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆跌穿101.00水平  
金價：現貨金價將反覆走高至1,275美元水平。

# 樓市回暖 美房地產基金挺漲

美國房託不僅基本面良好，股息收益吸引，使得FTSE全美房地產投資信託協會房託指數(FNAR)5月上升2.8%，跑贏標普(SPX)同期的2.4%漲幅之餘，前者今年至5月底的14.8%累計漲幅，更是大幅拋離後者的約5%漲幅；投資者倘若憧憬美國房託後市還會水漲船高，不妨留意佈局收集建倉。

■梁亨

美國房託在經歷2013年首兩季按揭利率波動的衝擊後，隨著去年第三季利率對該國房託的負面影響有所緩解，FNAR也由去年8月的150點全年低位回升，即使指數到去年底只收於156點，但其股息收益率遠較主要股指收益率高。

## 房託指數升幅跑贏標普

在經濟復甦、物業直接交易活動增加、物業價格普遍平穩上升、房託淨收入連續十一個季度增速高於歷史平均水平等背景下，對房託的估值水平起到良好支撐，因此FNAR今年表現也順理成章大幅超越SPX。

## 股息收益率3.7%具吸引

此外，即使以當地房託行業衡量指標—預期來自營運現金流(Funds From Operations)計算，房託前17.8倍市盈率，較其10年平均值高17%，房託的基金單位價也較其淨賬面價值有16%的溢價，由於美國10年期期債收益率今年持續下行，最近更是接近2.5%的低點，美國房託的3.7%股息收

益，讓板塊後市魅力不減。

以佔近三個月榜首的摩根士丹利添惠美國房地產基金為例，主要是透過美國房地產公司股票的多元化組合，達至以美元計價的長期資本增值目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為5.45%、12.76%及2.98%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為39.26倍、16.08%及1.01。資產百分比為98.68% 股票及1.32% 貨幣市場。

資產行業比重為22.61% 休閒、17.79% 住宅房地產、10.57% 健康護理、10.35% 休閒和酒店、9.14% 辦公室房地產、8.87% 其他房地產、6.72% 零售房地產、4.91% 倉庫房地產、4% 工業房地產、2.26% 其他工業房地產及1.46% 製造業房地產。

基金三大資產比重股票為9.9% Simon Property Group、9.04% Equity Residential及7.42% Host Hotels & Resorts Inc。

## 美國房地產基金表現

基金	近三個月	近一年
摩根士丹利添惠美國房地產基金A	6.88%	6.53%
路博邁投資—NB美國房地產基金\$ Adv	6.20%	5.61%

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

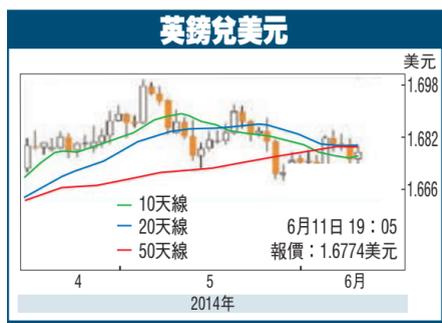
# 經濟增速快 英鎊持穩待變

英鎊兌美元周二觸及18個月高點，英鎊貿易加權指數徘徊在大約五年半高位，之前數據顯示英國4月工業生產按年增速為逾三年來最快。英國國家經濟社會研究院(NIESR)在周二稍後表示，預期英國經濟強勁增長，這一預期使英國央行收緊貨幣政策的可能性上升。NIESR 預期，英國經濟已超2008年1月所創衰退前峰值，料截止5月的三個月經濟成長0.9%，截至4月的三個月經濟成長1.1%。最新英國數據令人愈發預期，英國央行可能在2015年初升息。

## 利率前景背離 英德債利差拉闊

英國與歐洲央行的政策前景背離，使10年期英債/德債利差拉至1997年以來的最闊。短期貨幣市場利率下跌，也令歐元承壓。不過，英鎊兌美元周二下跌至1.6741，美債收益率攀升提振美元表現；而英鎊貿易加權指數上升至5月21日來最高的87.3，追平2008年底的水平。

從圖表走勢所見，英鎊兌美元近月的下跌走勢促成一上升趨向線，現處於1.6820，隨着上週之反彈，似乎正試探此區阻力，倘若進一步破位，預料延伸升幅可至1.6880及1.6950。至於關鍵阻力則仍會留意着1.70關口。另一方面，下方支持預估在1.67水平，重要支撐點位於100天平均線位置的1.6670及1.65水平。



美元兌加元方面，今年首季的走勢普遍處於上升行情中，而隨後出現一個比較關鍵的轉折點在3月底，3月27日，美元兌加元當日收市價跌破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，需明確突破此區才見美元兌加元得以扭轉近期弱勢，而上週亦正測探着此區阻力，但尚沒有成功突破。預計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

今日重要數據公布	
09:30	澳洲 4月商品/服務貿易平衡。預測3億盈餘。前值7.31億盈餘 4月商品/服務進口。前值0.0% 4月商品/服務出口。前值-2.0%
13:30	法國 第一季ILO失業率。前值10.20%
14:00	德國 4月工業訂單月率。預測+1.3%。前值-2.8%
17:00	歐元區 5月零售銷售月率。預測-0.1%。前值+0.3% 5月零售銷售年率。前值+0.9%
19:00	英國 6月央行寬鬆規模。前值3,750億 6月央行利率決定。預測0.50%。前值0.50%
19:30	美國 5月Challenger企業計劃裁員人數。前值4,0298萬人
19:45	歐洲 6月央行利率決定指標再融資利率。預測0.10%。前值0.25% 6月央行存款利率。預測-0.10%。前值0.00%
20:30	加拿大 4月建築許可。預測+4.0%。前值-3.0% 美國 一周首次申請失業金人數(5月31日當周)。預測31萬人。前值30萬人 一周首次申請失業金人數(5月31日當周)。前值31.15萬人 持續申請失業金人數(5月24日當周)。預測262.5萬人。前值263.1萬人
22:00	加拿大 5月Ivey採購經理指數(PMI)。前值51.1 5月經季節調整的Ivey採購經理指數。預測56.0。前值54.1

向見1.08關口失守，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。

# 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

## 成公資土拍告(2014)15號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《國土資源部39號令》、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年7月3日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓6宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

### 一、拍賣出讓宗地基本情况：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH15(252): 2014-045	成華區青龍街東林社區2、3、4組	91811.97 合137.7179畝 (其中出讓面積130.9672畝)	城鎮混合住宅用地70年, 商業用地40年	樓面地價: 4150元/平方米	28000	2014年07月03日10時	1、二類住宅用地: 1號地塊不大於155513平方米, (其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%); 2號地塊不大於101059平方米(其中可兼容商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)。 2、服務設施用地(幼兒園): 結合方案合理性確定。	1、二類住宅用地: 1號地塊不大於22%, 2號地塊不大於22%。 2、服務設施用地(幼兒園): 結合方案合理性確定。	1、1號地塊建築物(含所有建、構物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高度610米; 2號地塊建築物(含所有建、構物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高度615米。 2、建設單位在取得建設用地後需向航空申請航空限高批覆, 經航空批覆後方可辦理規劃相關手續。 3、幼兒園應符合相關規程的相關要求。	1、二類住宅用地(1、2號地塊分別滿足): (1)綠地率: 不小於30%, (2)主要綠地位置及面積: 應將不小於用地規定綠地面積的30%作為集中綠地, 其中50%的集中綠地應規劃道路(河道或城市開放空間)設置。 2、服務設施用地(幼兒園): 不小於30%。	130.9672 指標證書	成都市國土資源局	
2	CH16(21): 2014-046	成華區驛馬橋片區規劃紅線範圍內(B地塊)	19872.44 合29.8087畝	商服用地 商業用地40年	樓面地價: 2500元/平方米	7500	2014年07月03日10時	計入容積率的總建築面積不大於84300平方米, 不大於252700平方米(1.0<容積率≤3.0); 可兼容商業建築面積不大於25200平方米(不大於10%)。	總建築密度不大於45%。	建築物(含所有建、構物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高度598米, 並符合相關規程要求。	結合方案合理性確定	商業服務業設施用地	29.8087 指標證書	成都市國土資源局
3	TF08(252): 2014-044	天府新區萬安鎮石橋村一、二、三、四組	84259.32 合126.3890畝	城鎮混合住宅用地70年 商業用地40年	380萬元/畝	12100	2014年07月03日10時	計入容積率的總建築面積不大於77000平方米, 不大於230000平方米(1.0<容積率≤3.0); 可兼容商業建築面積不大於230000平方米(不大於10%)。	總建築密度不大於25%, 住宅建築密度不大於20%。	建(構)物及其設施最高點需滿足航空限高的要求, 若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆。	不小於30%	二類住宅用地	126.3890 指標證書	天府新區成都管理委員會國土資源和房產管理局
4	TF07(252/211): 2014-043	天府新區華陽街道辦事處二、三、四、五、六組	76972.72 合115.4591畝	城鎮混合住宅用地70年 商業用地40年	552萬元/畝	16000	2014年07月03日10時	計入容積率的總建築面積不大於77000平方米, 不大於230000平方米(1.0<容積率≤3.0); 可兼容商業建築面積不大於230000平方米(不大於10%)。	總建築密度不大於25%, 住宅建築密度不大於20%。	建(構)物及其設施最高點需滿足航空限高的要求, 若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆。	不小於30%	二類住宅用地, 可兼容不大於10%的商業(以地上計容建築面積計算)	115.4591 指標證書	天府新區成都管理委員會國土資源和房產管理局
5	DJY03(251): 2014-064	都江堰市幸福鎮永豐村(聯豐村6組、永豐村3組、永豐村13組)	64534.73 合96.8021畝	住宅用地 住宅用地70年	248萬元/畝	6100	2014年07月03日10時	容積率: 大於1.0, 且不大於3.0	≤30%	建築屋脊高度不得超過60米	≥30%	居住用地	96.8021 指標證書	都江堰市國土資源局
6	PJ02(252): 2014-062	蒲江縣成佳鎮驢房村4社、岐山村6社、8社	24946.31 合37.4195畝	城鎮混合住宅用地70年, 商業用地40年	48萬元/畝	600	2014年07月03日10時	容積率: 大於1.0且不大於1.8	不大於30%	/	不小於30%, 且綠化覆蓋率不小於35%。	二類住宅用地	37.4195 指標證書	蒲江縣國土資源局

### 拍賣宗地示意圖

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中若有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。  
三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金須按其中額最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。  
四、CH15(252): 2014-045號宗地, 新建商品住房總建築面積中, 套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重, 必須達到70%以上。  
五、CH15(252): 2014-045、CH16(21):2014-046號宗地: 競得人須自行向成都市電業局申請辦理供電配套相關手續, 並承擔相關費用。TF07(252/211):2014-043、TF08(252):2014-044號宗地: 競得人須自行向國家電網天府新區供電公司申請辦理供電配套相關手續, 並承擔相關費用。  
六、CH15(252): 2014-045號宗地內有配套幼兒園1所, 佔地面積6.75畝(規劃淨用地面積4500.01平方米)由土地競得方同步規劃, 同步建設, 同步竣工驗收, 建成後無償移交給成華區人民政府, 服務設施用地(幼兒園)用地不納入出讓範圍, 不計收土地地價款。  
七、請競買申請人在2014年07月02日16時之前, 憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續, 領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率, 請競買申請人於2014年07月01日前, 持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。  
八、須「持證准用」的競得人, 在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前, 應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取, 也可在成都農村產權交易所購買; 建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話: 028-85987005)  
九、本公告未盡事宜詳見出讓文件, 並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年06月13日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。(成都市國土資源局監督電話: 028-61889185)  
聯繫地址: 成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓  
諮詢電話: 028-85987887、85987895、85987882  
詳情見: 成都市公共資源交易服務中心( http://www.cdggzy.com/ )  
四川省國土資源廳( http://www.scdlr.gov.cn )  
成都市國土資源局( http://www.cdtr.gov.cn )  
中國土地市場網( http://www.landchina.com )

成都市公共資源交易服務中心  
2014年6月11日