

一二手註冊半年料2.8萬宗

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上半年新盤市場表現向好，同時帶動二手成交略為回緩。政府數據顯示，本港上半年一、二手住宅註冊量，較去年下半年分別稍增3.6%和1.7%。業界認為近期大型新盤熱賣，協同效應將繼續醞釀，估計本年上半年一、二手註冊宗數將達約2.8萬宗，屆時住宅註冊連續下跌3個半年度後首次回升。

上半年一手市場表現突出可謂無庸置疑，綜合土地註冊處資料顯示，今年截至6月17日，一手私樓註冊量已錄得約5,761宗，比起去年上半年4,424宗高出約三成，亦較去年下半年5,562宗多約3.6%，為一年半新高。二手住宅方面，隨着近月二手市況回暖，交投回升，帶動年內至今二手住宅註冊量錄得19,055宗，較去年下半年18,745宗輕微多約1.7%。但比起去年下半年升幅相當輕微，較去年同期更依然低約17.3%。

新盤熱賣帶動樓市回暖

金額方面，本年首半年至今一、二手住宅註冊金額共錄得1,457.1億元，相比去年下半年的約1,474.1億元仍然錄得輕微跌幅，惟估計短期內此數字亦將超越去年下半年數字。

港置高級執行董事伍創業表示，近期一、二手交投均有所升溫，故帶動本年上半年之住宅註冊表現不俗。近期大型新盤熱賣，料該批交投亦將於本月陸續註冊登記，故估計本年上半年一手註冊將上升至約6,500宗至7,000宗，屆時創2012年下半年來新高；上半年一、二手註冊宗數將上升至約28,000宗，屆時住宅註冊連續下跌3個半年度後首次回升。

工廈成交料下半年反彈

另外，港府去年將辣招伸延至非住宅物業，令工廈交投大幅萎縮，今年上半年平均每月不足200宗成交。業界預期，隨着市場適應經濟環境，以及下半年陸續有工廈入伙，以及新樓花供應，將迎來谷底反彈，平均每月成交有望增至350宗，月均成交金額亦由現時16億元增至25億元。



■陳偉志(中)希望當局能延長活化工廈措施。

蘇洪鏘 攝

利嘉閣引述土地註冊處資料顯示，截至6月15日為止，今年上半年全港暫錄1,058宗工廈買賣登記，成交總值約85.75億元，預測上半年成交量值最終可達1,192宗及93.32億元，較2013年下半年的1,241宗及114.88億元，分別再減4%及19%，造成三連跌的弱勢。

另外，港府擬於2016年3月煞停活化工廈措施，港置至尊工商董事陳偉志指，該政策使業主及租戶多方面受惠，並減少工廈空置，盼局能延長政策。自2010年政策實施起至今年5

月底，共接獲126宗申請，並批出96宗，截至今年3月，活化工廈總樓面積已達612萬方呎，其中綜合用途佔約41%。

陳氏預期，若煞停措施，工廈價格料受壓，下半年工商物業租售價格齊跌，租金最多跌5%，售價則有5%至10%之跌幅。該行建議當局將限延長至2017年底，並逐步叫停。同時，港置區域營業董事黃寶偉則指，屯門區有望成為物流業發展中心，料下半年該區工廈售價上升10至15%，租金上升10%。

逸瓏灣I期累收逾1400票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱潮再現，市場對特色戶的需求亦有所增加。信置營業部聯席董事田兆源表示，大埔逸瓏灣I期於本周六推售220伙，將於明晚8時截票，隨即抽籤及公布結果。當中7伙為特色戶，包括4伙地下連花園及3伙1房複式。市場消息指，該盤截至昨晚累收逾1,400票。

消息指，逸瓏灣I期尚有9伙天池屋未推出，實用面積由1,710方呎至2,714方呎，全部為4房。現時已有不少查詢，有機會稍後推出。資料顯示，大埔海鑽，天賦海灣曾以1.04億元沽出第三座10樓A室天池屋，呎價34,385元。田兆源又稱，超市MARKET PLACE已落實租用逸瓏灣I及II期商場。

GRAND AUSTIN 累收逾1600票

至於今晚截票的柯士甸站GRAND AUSTIN首批連加推共209伙，消息指，至昨晚累收逾1,600票。該盤於本周六推出209伙，每個私人義可交2個登記，每個登記可買2伙；公司名義登記可交一份登記，每個登記買1伙。同於今日截票的荃灣西站環宇海灣第四輪175伙，消息指，至昨晚累收約1,600票。其他一手成交方面，晉嶺、昇薈、觀月、樺峯及漆林各售出1伙。

香港興業售洋房予非執董

另外，香港興業（0480）公布，集團非執行董事王查美龍以4,050萬元向該公司購入1幢位於大

嶼山愉景灣蔚陽朝暉徑之兩層排屋洋房。該物業將於出售事項完成時以現狀交付予買方，預期交易於7月30日之前完成。

該物業於1999年由該公司購入並持作投資物業以賺取租金收入，自最後之租約於2012年屆滿後已閒置至今。基於預期單幢洋房的租賃市場前景放緩及該物業之租金收益相對其市場價值之吸引力較低，董事會認為以市場價值出售該物業為該集團提供了良好機會變現其投資，以賺取資本回報。

由於該物業於今年3月31日的賬面值乃按照香港財務報告準則以市場價值入賬，故出售事項並沒有產生任何收益或虧損。出售事項所得款項將用作該集團之一般營運資金。

次季能源基金看高一線

歐美景氣回春，用油需求增長漸入佳境，搭配能源板塊的產能過剩情形出現改善，激勵標普500能源板塊指數（SPN）與其全球廣泛市場能源指數（SPGCENTR），第二季起分別上升10.7%和5.92%，雙雙跑贏標普500指數（SPG）同期的3.5%漲幅；投資者倘若憧憬能源板塊有望持續增溫，不妨留意佈局收集建倉。 ■梁亨



由於美國天氣嚴寒預期將刺激冬季取暖用油需求，加上俄烏衝突、利比亞和南蘇丹的產能不如預期、伊拉克動亂加劇等頻傳地緣政治風險，激勵油價與能源板塊走勢亦步亦趨。

地緣政治及需求推升油價

即便SPN與SPGCENTR第二季起已聯袂交出亮麗成績，只要歐美經濟情勢轉佳，用油需求跟着增加，進而支撐國際油價之餘，也可望帶動能源板塊後市表現，在一眾商品板塊中鶴立雞群。

比如佔近三個月榜首的天達環球能源基金，主要是透過世界各地參與勘探、生產、配送石油或天然氣的公司證券管理組合，以達致增加投資價值的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為-13.61%、3.22%及14.86%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為9.89倍、24.03%及1.36倍。資產行比業重為41.4% 石油與天然氣勘探和生產、39.2% 綜合石油與天然氣業、10.4% 石油與天然氣設備和服務、4.2% 石油與天然氣鑽探及3.2% 石油與天然氣煉製/營銷。資產地區分布為49.5% 美國、16.8% 英國、8.4% 加拿大、5.2% 俄羅斯、5.2% 法國、3.7% 中國、3% 澳大利亞、2.8% 巴西、2.5% 日本及1.05% 挪威。

何世柱家族標售三物業

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景不明朗，何世柱家族旗下福利集團亦選擇「減磅」。公司旗下3項工商物業透過第一太平戴維斯推出招標，市值合共接近26億元。其中最貴重的物業為中環皇后大道中35號商業大廈，市值估計14億元，由於樓齡已經57年，估計日後會作重建，可建樓面約4.2萬方呎，以樓面地價計每呎高達3.3萬元。

合共市值約26億

中環皇后大道中35號將於7月30日截標，第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，物業於1957年落成，地盤面積約為2,805方呎，現為一幢13層高（包括地庫）的商業大廈。地庫及地下為商舖用途，1樓至11樓為寫字樓用途。現時出租率接近100%，租期最長至2016年。

物業位於中環商業核心，價值極高，鄰近更有多間時尚品牌之旗艦店，蘇豪區、蘭桂坊等，可謂娛樂、飲食及消閒匯聚。由於皇后大道中極少有全幢物業放售，加上舖位價值高，該行投資部副資深董事溫武忠估計，日後物業若重建，預料可發展銀座式商廈，地舖估計可出租予名牌店，月租可高達約400萬元水平。

其餘兩項標售的物業，分別為灣仔駱克道33號福利商業中心及粉嶺安全街11號貨倉。截標日期較早，於7月21日。其中福利商業中心為一幢31層商廈，建築面積79,792方呎，標準樓層面積約3,300方呎，將連大廈命名權出售，目前出租率近100%，租約最長至2018年。另一項粉嶺安全街工業貨倉，地盤面積25,952方呎，建築面積約129,239方呎（每層樓面約23,000方呎），現時租客為DHL，租約期至明年。

尚有3物業陸續標售

事實上，何世柱家族最近不斷推出旗下物業發售，4月時就曾以招標方式，以8.09億元售出灣仔福怡大廈全幢。除上述3項物業外，福利集團尚有3項物業將陸續標售，包括上環皇后大道中288號至290號福禮大廈（佔約7,500萬元）、土灣灣九龍城道135號/炮仗街92號福至大廈（佔約5.45億元）、淺水灣南灣道35號南灣別墅（佔約4億元），6項資產市值共達35億元至40億元。

得寶花園錄新高呎價12766元

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）利嘉閣鮑允中表示，牛頭角得寶花園A座一個連天台戶易手，作價360萬元。單位實用面積282方呎，折合呎價12,766元，創下屋苑呎價新高，堪比港島東藍籌屋苑太古城水平。買家為外區上車客，由於單位屬特色戶，遂造就新高呎價紀錄。原業主於2012年以約253萬元買入單位，今次沽貨賬面獲利約107萬元。

另一方面，市場消息指，觀塘麗港城16座低層單位，實用面積687方呎，新近以611萬元沽出，折合呎價8,894元。市場人士指，上述單位於8個月前曾發生火警，造成一名住戶不適。不過意外卻無阻市場置業情緒，該項成交更較同類單位造價高出約6%。原業主於1996年以385萬元買入單位，持貨近廿年，今次轉手賬面升值約59%。

金匯 動向

馮 強

通脹放緩引發回吐 英鎊1.7關乏力再進

英鎊上周在1.6735美元獲得較大支持後升幅擴大，一度於本月初走高至1.7010的5年半高位。今次英鎊重上1.70美元水平，主要受到英國央行行長卡尼上周表示升息時間可能早於預期，市場不排除央行將在今年11月6日或12月4日的會議上作出升息行動，導致英鎊升幅擴大。英鎊自2月上旬的1.62美元水平大幅攀升至本月初1.70美元水平，市場早累積大量英鎊長盤，隨着英國周二公布5月消費者物價指數按年上升1.5%，低於4月的1.8%，顯示通脹有放緩傾向，部分投資者傾向先行沽出英鎊獲利，令英鎊周三曾回落至1.6930美元。

伊拉克戰火引致布蘭特原油上周五曾上揚至每桶114美元水平的9個月高位，受到能源價格攀升影響，預期歐洲央行將不會急於有進一步的寬鬆行動，限制歐元跌幅之外，更帶動歐元兌英鎊交叉匯價本周三重上0.80水平。雖然英國央行周三公布的6月會議紀錄中，對於市場沒有預期英鎊在今年升息感到意外，顯示英國央行將頗有機會在第四季較後時間有升息行動，但受到歐元兌英鎊交叉盤反彈影響，英鎊周三的升勢明顯受制1.7000美元阻力，可能往下作出修正走勢。預料英鎊將略為回軟至1.6830美元水平。

金價整固 伺機反彈

周二紐約8月期金收報1,272美元，較上日下跌3.30美元。美國聯儲局周三晚公布會議結果前，現貨金價稍為遇到獲利沽壓，一度於周二反覆走低至1,258美元。隨着原油價格持續偏強，有機會帶動通脹升溫，有利金價表現，若果聯儲局主席耶倫在會議後記者會的發言，沒有提早升息傾向，則金價升幅可能進一步擴大。預料現貨金價將反覆走高至1,285美元水平。



金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆回軟至1.6830美元水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,285美元水平。

金匯 出擊

英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

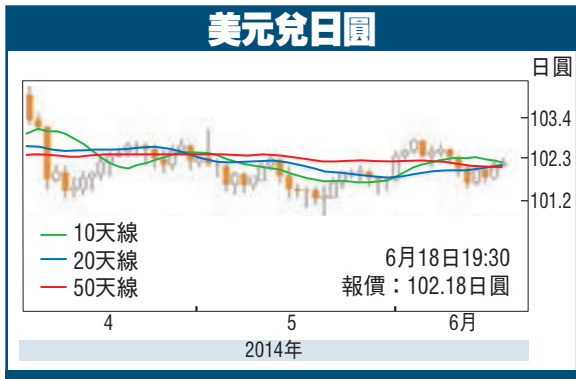
關注美聯儲政策 日圓爭持待破

日本5月出口年率遭遇15個月來首次下滑，因為儘管發達經濟體復甦，但外部需求仍然疲弱，這暗示該國的復甦之路仍不順利。財務省周三公布的數據顯示，日本當月對亞洲和美國的出口雙雙下滑。在消費稅上調打擊了消費之際，該數據料加劇對日本經濟增長前景的擔憂。

日出口跌幅大或擴量寬

日本5月出口按年下滑2.7%，分析師預測下滑1.2%，4月則為增長5.1%。5月經季節調整的出口較前月下降1.2%。這個數據可能令日本央行總裁黑田東彥憂心，他上周表示出口復甦的時間可能延後。日本央行正指望出口增長能抵消一部分消費稅上調的影響。日本央行的大規模貨幣刺激政策，推動日圓在去年贬值約20%，提振了出口商獲利和股價。然而日圓兌美元今年一直處於橫盤整理，限制了出口額的增長。若出口疲態延續，可能令經濟遭受重創，這或會促使日本央行進一步放寬政策。

美元兌日圓周二走高，此前數據顯示美國5月消費者物價指數(CPI)錄得逾一年來最大升幅後，美元全線上揚。數據顯示，美國CPI較前月上漲0.4%，是分析師



預測值的兩倍。美國勞動市場在改善當中，美聯儲另一個任務是穩定物價，這類通脹上升可能將使得美聯儲難以視而不見。故此，倘若美聯儲出現升息可能更早的暗示，則會引發美元上漲。

圖表走勢所見，美元兌日圓目前正處於整固階段，下方似乎暫見在200天平均線獲見支撐，目前處於101.60；關鍵則在100.70，自二月下旬以來，美元兌日圓多次探試此區100.70水平而仍見守穩，包括五月下旬跌至100.80後旋即出現顯著反撲，故相信在此區域

資產百分比為98.4% 股票及1.6% 現金。基金三大資產比重股票為6.1% 雪佛龍、4.4% Suncor Energy及4.3% 道達爾。

連續12周錄得資金流入

此外，由於憧憬將進入夏天用油旺季，因此據EPFR數據，截至6月6日的當周，能源基金已連續12周錄得資金淨流入紀錄，為板塊基金近1年來最長流入資金周數。

整體能源板塊的相對市盈率正處於數十年來低點，而美銀林5月份的全球基金經理調查報告中也顯示，基金經理對這板塊的態度由過去的減碼，轉為加碼，有望促進更加明顯的資金流入趨勢，帶動能源板塊後市水漲船高。

環球能源基金表現

基金	近三個月	近一年
天達環球能源基金 A	17.49%	25.50%
施羅德環球能源基金 A ACC	16.04%	30.44%
天利(盧森堡)全球能源股票基金 AU	13.67%	22.54%
景順能源基金 C	13.14%	25.43%
貝萊德世界能源基金 A2 USD	12.29%	20.15%
MFS全盛全球能源基金 I1 USD	10.93%	20.18%
法巴全球能源股票基金 經典 分派類別	8.62%	19.28%

今日重要數據公布

06:45	新西蘭	第一季國內生產總值(GDP)(根據生產計算，較前季)、預測+1.2%、前值+0.9% 第一季國內生產總值(GDP)(根據生產計算，較上年同期)、預測+3.7%、前值+3.1%
07:30		路透短觀調查日本6月製造業景氣判斷指數、前值+19
16:30	英國	5月零售銷售(較前月)、預測-0.5%、前值+1.3% 5月零售銷售(較上年同期)、預測+4.3%、前值+6.9%
18:00		6月工業聯盟(CBI)總工業訂單差值、預測+3、前值零
20:30	美國	一周初請失業金人數(6月14日當周)、預測31.5萬、前值31.7萬 四周均值(6月14日當周)、前值31.525萬 繼續失業金人數(6月7日當周)、預測260萬、前值261.4萬
22:00		5月領先指標、預測+0.6%、前值+0.4% 6月費城聯儲備銀行製造業指數、預測14.0、前值15.4

亦體現着關鍵的象徵意義，但亦要慎防若然後市出現跌破則有機會引發較猛烈的延伸下挫；預期下一級支持會在100這個心理關口。另一方面，上方阻力則參考本月初高位102.79，更重要則是起延自年初的下降趨向線位於103.15，需突破此區才見美元有機會重組升勢，繼而挑戰目標則是4月份高位104.11以至105關口。特別要留意，一眾平均線至今已結算至收至相當窄幅的區域，於101至102.20呈橫盤狀態，示意着行情目前缺乏方向，有待走出區間以明確後市走向。