美聯:「佔中」恐挫商舖價租兩成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「佔中」示威人士佔領核心消費區持續近四周，逐漸有「佔領區」內的商戶反映不便。美聯工商舖昨日表達憂慮，指運動打擊舖市投資者入市情緒，假如運動持續達半年，明年核心商舖售價或租金或挫兩成，甚至扭轉業主「寧吉莫低租」的態度，出現靈活租約條款。

明年工商舖市走勢預測

	租金	成交價
工廈	↓5%–8%	↓5%–8%
商廈	↓10%	↓10%
商舖	↓20%	↓20%

資料來源：美聯工商舖
製表：記者 蘇洪鏘

大規模社會運動自上月底發生後，本地物業交投表現反覆，美聯工商舖昨日引述數據顯示，本月首15日市場商舖買賣成交宗數較同期跌近15%，交投壓力立竿見影，商舖租市反應滯後，縱然期內租賃成交宗數仍錄27%增長，惟降租、頂租及蝕讓個案陸續湧現。

黃漢成:本季旅客或大跌

美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成說，「佔中」爆發後，零售業持續受壓，商舖市場升勢難維持。據旅發局統計，內地遊客佔訪港入境旅客大比重，目前中央已剎停內地團訪港申請，多國對香港發出旅遊警示，預料第四季入境旅客人數將按季回落15%至20%，加上本地消費氣氛減弱，料第四季本港零售銷貨總額將按季下跌逾一成，當中受影響較深的核心四區（中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀）按季跌幅有機會達兩成。

展望未來，黃氏認為全球經濟前景未樂觀，聯儲局有機會推遲加息，目前本地經濟基調仍然良好，為工商舖後市帶來一定支持；但同時預料自由行旅客將大幅減少，加上在內地經濟增長放緩及節約風氣下，內地人消費模式轉變，核心區零售短期難挽頹勢。

業主料棄「寧吉莫低租」

若社會運動以目前規模持續達半年，將進一步打擊市場對香港前景之信心，預期2015年工商舖租金及售價有機會全線告跌，商舖跌幅或高達兩成，當短線投資者觀望之際，個別長線投資者伺機吸納優質物業，隨着核心零售商舖區空置率勢遞增，相信明年或爆發「吉舖潮」，租金下行壓力下，業主「寧吉莫低租」態度將扭轉，除擴大議價空間外，或加入縮短租期等靈活租約條款，以提升舖位承租力。

■美聯工商舖黃漢成(左)指，商舖市場升勢因「佔中」爆發而難維持。

內地客入市不足一成

2012年本港實施買家印花稅(BSD — Buyer Stamp Duty)，推出至本月26日正式屆滿兩周年，現時非本地客購買本港物業，除了需要繳付相關稅項，亦受制於一系列的收緊按揭措施，因此入市意慾每況愈下，尤其內地客，入市比例持續徘徊低位。9月發展商積極推售新盤，而且訂價吸引，儘管如此，內地客的成交比例僅輕微反彈，與以往踴躍入市的氣氛截然不同，反之本地用家剛性需求有增無減，入市意慾積極。

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，內地客佔整體按揭市場比例由今年8月的4%升至9月的8.9%，雖然按月彈升幅度達4.9個百分點，但仍不足以突破一成，僅持續十個月於單位數水平徘徊。若按季度比較，今年第三季的內地客比例亦只有6.3%，較第二季的7.5%下跌1.2個百分點，連續三季下跌，並創十七個季度新低。

「佔中」影響按揭申請

踏入第四季，樓市受到「佔中」事件影響，10月首星期的一、二手成交量略為放緩，樓按市場亦受到牽連。根據經絡按揭轉介數據顯示，10月發生「佔中」事件後首星期(即9月27日至10月3日)的新申請住宅按揭數宗較佔中事件前一星期(即9月20日至9月26日)減少達47%，當中二手市場的新申請住宅按揭數宗較跌幅達53%，較一手市場的38%跌幅為大。其後事件轉趨緩和，第二周買家陸續重返市場，新申請住宅按揭數宗按周回升五成半，當中一手及二手市場分別回升約六成及五成，一手市場彈升幅度較二手市場顯著。究其原因，適逢多個新盤矚目登場，而且發展商以優惠價推售，搶盡買家焦點，吸納市場的購買力，因此表現優於大市。

整體而言，「佔中」事件發生至今超過兩星期，旺區零售市道逐漸受到影響，波及旺區商舖市場表現，部分地區開始出現減價情況，雖然暫時未對新盤市場構成太大影響，但預期二手市場會短暫受壓。再者，內地「反貪腐」對內地客來港消費帶來影響，不但本地零售消費積弱，亦削弱樓市的購買力，預期年內樓市呈橫行狀態。

咖啡室辦公 機密易外洩

■調查指，咖啡室是商業機密外洩風險最高的臨時辦公場所。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）「商業機密」4個字經常在電影及電視劇中出現，電影多以竊聽為題材，偷聽則屬電視劇必備橋段。電視時裝劇中，常見出現「洩密」地點是洗手間，最近有機構調查發現，全球商業機密外洩風險最高的場所是咖啡室，職場人士歎咖啡時務必謹慎。

全球靈活辦公空間供應商雷格斯訪問來自全球100個國家超過22,000名商務人士，當中包括185名香港人。調查發現，咖啡室是全球以及香港商業機密外洩風險最高的臨時辦公場所，全球有59%受訪者投選。僅次於咖啡室的是酒店酒吧和休息室，有50%。

出差尤其要小心

事實上，商務人士在出差期間需要處理工作事宜時，往往會貪方便選擇咖啡室作為臨時辦公地點。然而，咖啡室正正是機密外洩風險最高的場所，極有可能導致公司機密文檔或商業會談內容外洩。

在兩岸三地，商業機密外洩風險最高的3個場所亦不太相同。在香港，調查指商業機密外洩風險最高的場所是咖啡室（69%），其次是酒店酒吧和休息室（54%），第三位是機場商務休息室（46%）；內地是咖啡室（64%）、飛機（53%）和火車（47%）；台灣則是咖啡室（69%）、美食廣場（56%）和地鐵（48%）。出差人士尤其擔心在飛機上辦公時外洩機密，因為鄰座或後排乘客均可輕易看到手提電腦屏幕上的內容。

另外，研究同時指出高危的情境，例如電話交談內容易被無關人士聽到、文字檔案易被鄰近之人看到、打開的手提電腦屏幕亦讓窺探者有機可乘。現今科技發達，人人手執一部手提電腦或平板電腦就可以工作，任何地方均可成為辦公室，方便的同時亦危機處處，涉及商業機密的工作，還是留在正式辦公室內做吧。

住宅車位買賣21月新高

香港文匯報訊 大型屋苑車位拆售，加上二手車位需求殷切，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，9月整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得926宗，總值10.59億元，較8月的917宗及7.20億元，分別上升1.0%及47.1%，齊創二十一個月新高。

按季方面，第三季整體住宅車位買賣合約登記錄得2,518宗，總值23.98億元，較第二季的1,432宗及15.04億元，分別大升75.8%及59.4%，創七個季度新高。

一手車位方面，上季買賣合約登記錄得1,287宗，總值13.76億元，較第二季上升1.4倍及75.7%，創七個季度新高。至於二手住宅車位同季買賣合約登記錄得1,231宗，總值10.22億元，按季上升38.2%及41.7%，較一手買賣失色，但仍同樣創出七個季度新高。

康景樓上季506宗最多

在分區統計方面，第三季九龍區錄得1,144宗住宅車位買賣登記，總值13.13億元。新界區錄1,042宗，總值7.70億元。香港區錄332宗登記，總值3.14億元。期內，買賣登記最多屋苑是新蒲崗康景樓，錄得506宗，總值4.07億元。其次是柯士甸站Grand Austin，錄得262宗，總值4.67億元。元朗爾巒錄217宗，排名第三位，總值2.17億元。

金匯動向 馮 強

關注9月出口數據 紐元反彈後續走軟

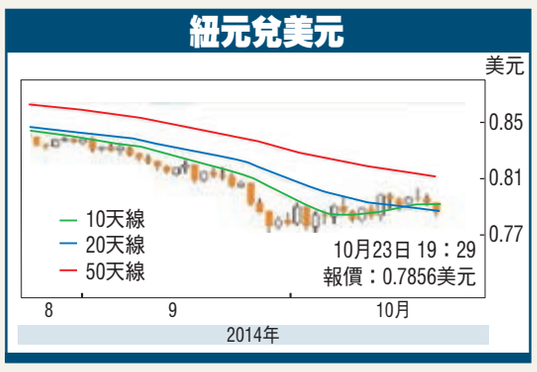
紐元本周二受制80.35美仙附近阻力後走勢偏弱，一度於周四反覆下跌至78.30美仙附近1周低位。美國周三公布9月消費者物價指數按月回升0.1%，略高於預期，按年則有1.7%升幅，美元兌各主要貨幣掉頭偏強，帶動紐元進一步下跌。新西蘭統計局周四公布第3季消費者物價指數按年上升1%，顯著低於第2季1.6%升幅，預期新西蘭央行下周四會議將維持貨幣政策不變。

另一方面，全球經濟放緩，逐漸不利商品國出口表現，再加上商品價格轉弱，新西蘭過去數月的出口值呈現逐月下降走勢。隨着新西蘭通脹放緩，出口有下行風險，新西蘭下半年經濟將遜於上半年表現，財金官員將有壓抑紐元匯價傾向，干預匯市的陰霾令市場對過於推高紐元抱有戒心。雖然10月15日全球乳製品拍賣中，乳製品價格小幅上升1.4%，但紐元過去1周的走勢還持續受制80美仙水平，反映部分投資者現階段依然傾向逢高沽出紐元。若果新西蘭本周五公布的9月商品貿易數據顯示出口值有繼續下降趨勢，則不排除新西蘭央行下周四公布的會後聲明內容將會略為不利紐元。預料紐元將反覆走低至77.50美仙水平。

美通脹升 金價獲利回吐

周三紐約12月期金收報1,245.50美元，較上日下跌6.20美元。現貨金價周二受制1,255美附近阻力後持續遇到獲利沽壓，一度於周四反覆回落至1,236美元附近。美國9月通脹回升0.1%，美國10年期長債息率一度抽高至2.25%水平，美元稍為偏強，帶動金價周四進一步下跌，回吐本周早段所有升幅。美國聯儲局將於下周三晚公布議息結果，而金價經歷過去兩周反彈走勢，部分投資者可能傾向進一步沽金獲利，預料現貨金價將反覆走低至1,220美元水平。

紐元兌美元



金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走低至77.50美仙水平。
金價：現貨金價將反覆走低至1,220美元水平。

政策傾斜 印尼基金可期待

雖然印尼次季GDP年增5.12%，是遜市場預期，但維多多當選總統後，由於寄望新任總統的經濟改革，帶動印尼盾上漲與資金流入，印尼的雅加達綜指(JKI)周一收在10月1日以來最高收盤的5,040.53點。印尼大盤由開年起至本周一還保持20.09%的漲幅，在全球股市漲幅榜上排名第十，其「牛市」態勢動能未消退，可留意回調收集機會。 ■梁亨

雖然7月份印尼的貿易餘額呈順差，優於市場預期，但主要受季節性，特別是齋戒月進口大降影響所致，而8月份匯豐印尼製造業採購經理指數由7月52.7降至49.5，降至警戒線之下，印尼經濟放緩至5年新低，因此外界期待維多多上任後，會推動相當於佔去年全國18% GDP的國企，進行改革。

維多多上場推動國企改革

該國有138間國企，控制價值3,500億元(美元，下同)資產，去年收入達1,550億元，但有專家指該國的國企去年總利潤只有90億元，因此市場普遍認為國企改革，將有望讓印尼經濟回復競爭力之餘，一旦將國企私有化或進行首次招股（IPO），將為當地股、匯市提供正面作用。

比如佔近三個月榜首的德盛印尼基金，主要是透過在印尼註冊的證券管理組合，以達至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-1.16%、6.31%及-23.26%。基金平均市盈率、近三年的標準差與貝他值為16.6倍、19.69%及1.07倍。

資產行業比重為27.92% 金融業、19.25% 非必需品消費、14.68% 工業、12.61% 必需品消費、8.59% 基本物料、7.12% 電訊、4.55% 健康護理、4.13% 公用事業及1.15% 能源。

資產百分比為100% 股票。基金三大資產比重股票為8.12% Bank Central Asia、6.12% Surya Citra Media Tbk及5.78% PT Bank Mandiri (Persero) Tbk。

內需佔經濟比重55%有利

此外，內需佔經濟增長超過55%的貢獻，顯示印尼呈現由大宗物資出口驅動的經濟，轉型為消費及投資驅動型經濟體。

以印尼8月份CPI跌至3.99%，按月更從7月的0.93%，降至0.47%，顯示印尼通脹受控制，這將有利內需與相關企業的發展，從印尼已遭外資連續6周超賣，但股市卻連續2周以小漲作收，顯示當地內資持續進場撐盤的決心。

印尼基金表現

基金	近三個月	今年以來
德盛印尼基金 A Dist	–2.99%	19.23%
摩根印尼基金（美元）（累計）	–4.12%	17.23%
富達印尼基金 A	–5.23%	22.49%
瀚亞印尼股票基金A Inc	–5.98%	20.72%
法巴印尼股票基金 經典 資本類別	–9.32%	24.21%

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

歐元尚處整固階段

路透對歐洲央行(ECB)考慮購買公司債以激勵增長進行報道後，德國總理默克爾領導的德國基督教民主黨(CDU)周三對歐洲央行大加批評。路透周二報道，幾位知情人士對路透稱，歐洲央行正在考慮在二級市場買入公司債，或許最早在12月就對此作出決議，並在明年初開始實施。

央行證實研買公司債

歐洲央行周三證實，購買公司債是一個選擇，但表示尚未確定是否實施。這樣做將擴展歐洲央行的民間部門資產購買計劃。該計劃在周一開始，旨在鼓勵向企業提供信貸。德國財政部拒絕對歐洲央行計劃購買公司債的報道置評。但德國財政部長朔伊布勒周二警告稱，流動性「過剩」有帶來新資產泡沫的風險。

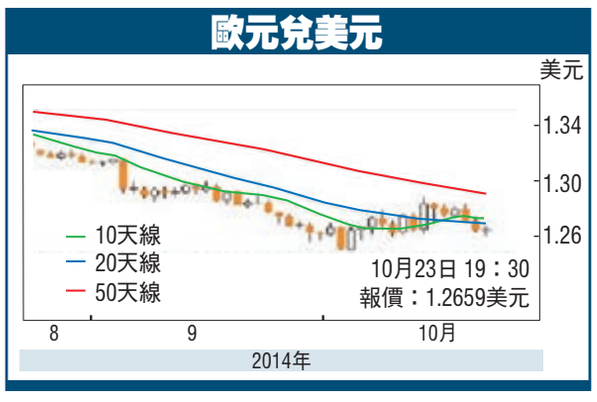
美元周三上揚，美國數據顯示通脹略有上升後，美債收益率小幅走高，使美元受到支撐。圍繞歐洲銀行業健康狀況的擔憂也打壓歐元和支撐美元。此前媒體報道，在歐元區銀行業壓力測試中，可能有11家銀行未能通過測試。測試結果將在本周日公布。數據顯示，美國9月消費者物價指數(CPI)較上年同期上升1.7%，與8月升幅持平。歐元兌美元周三跌至一周低位1.2635。對於美元能否維持着當前的反彈態勢，當採取審慎態度。近期美聯儲官員已經發出溫和信號，或會令市場人士對在下周美聯儲會議前建倉逐漸變得謹慎。

■歐洲央行行長德拉吉表示研究買入公司債。有關消息一度刺激歐美股市大漲，但歐元顯著回落。 資料圖片

短期反彈機會較大

技術指標分析，隨着本周歐元匯價回跌，亦令RSI及隨機指數相應滑落，並下達至超賣區域，但估計若果匯價可持穩於1.26水平，相信短期內重新出現反彈的機會較大。當前重要阻力料為25天平均線1.2715，預料下一級上試目標預估可至50天平均線1.2905，進一步料為1.30關口。以5月8日高位1.3992至10月3日低位1.2499累積的跌幅計算，38.2%及50%的反彈水準為1.3065及1.3245。至於下方關鍵支持則仍在月初兩日穩守着的1.25關口。

今日重要經濟數據公布

05:45	新西蘭	9月進口。前值39.9億
		9月出口。前值35.2億
		9月貿易收支。前值4.72億赤字
		截至9月的一年貿易收支。前值20.2億盈餘
14:00	德國	GfK 11月消費者信心指數。預測8.0。前值8.3
16:00	意大利	8月經季節調整零售銷售月率。前值–0.1%
		8月未經季節調整零售銷售年率。前值–1.5%
16:30	英國	第三季GDP季率初值。預測+0.7%。前值+0.9%
		第三季GDP年率初值。預測+3.0%。前值+3.2%
17:00	意大利	9月薪資通脹月率。前值0.0%
		9月薪資通脹年率。前值+1.1%
18:00		10月消費者信心指數。預測101.0。前值102.0
22:00	美國	9月新屋銷售年率。預測47.5萬戶。前值50.4萬戶
		9月新屋銷售月率。前值18.0%

歐元兌美元