信德傳破頂 呎價2.8萬冠上環

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島西延線通車，加上滬港通開通，不少中資企業入市租買中上環區寫字樓，帶動該區寫字樓市場租、買成交活躍。昨日市場消息傳出，上環地標信德中心三連單位易手，作價約1.48億元，折合呎價高達2.8萬元，成為上環一帶呎價最貴寫字樓紀錄。

市場消息指，該物業位於信德中心西翼25樓10室至12室，3個相連單位可望全海景，樓面合共5,282方呎，以1.48億元交吉易手，折合呎價2.8萬元，貴絕上環一帶寫字樓呎價。

持貨近30年 升值6.4倍

據代理介紹，原業主於1986年以約2,000萬元買入，今次轉手物業期內大幅升值6.4倍。翻查市場資料，該廈對上一項紀錄為兩年前錄得呎價約2.6萬元成交，及後的成交呎價介乎1.6萬至2.5萬元之間。

至於九龍東商廈成交延續，美聯工商助理營業董事何秀全表示，觀塘建業中心新近出現連租約成交，涉及單位為中層2號室，面積約1,108方呎，成交價約645萬元，折合呎價約5,821元，屬市價水平。按現時市場租金計算，新買家可預計享有約3.5厘回報。至於原業主於2011年，以約390萬元買入單位，持貨約3年半，賬面賺255萬元。

此外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年首月寫字樓買賣合約登記錄得32.57億元，較2014年12月28.38億元上升14.8%。宗數方面，1月錄126宗，較去年12月的114宗上升10.5%，連續半年的按月宗數錄得100宗以上。宗數及金額連升兩個月，各自累升21.2%及73.6%。

寫字樓買賣連升2個月

本港上月有6宗逾億元工廈成交，總值21.22億元，金額明顯高於12月的14.24億元共5宗。其中兩宗是逾五億元的登記，分別是灣仔駱克道81-85號霸田商業中心 (價值8.19億元) 和筲箕灣道171號恒生西灣河大廈 (價值6.36億元)。其他金額較高的成交包括觀塘海濱道181號One Harbour Square (價值2.89億元)、沙田石門安群街3號10宗登記(總值2.83億元)及西環干諾道西118號(價值1.62億元)。

分區統計，只有九龍區登記宗數及金額均錄按月升幅，1月錄65宗及9.74億元，按月上升27.5%及37.8%。港島區錄多宗大額成交，推高登記金額，錄41宗總值19.64億元，按月下跌12.8%及上升52.9%。新界區錄20宗及3.19億元，按月上升25%及下跌62.3%。

■上環信德中心西翼3個相連單位以1.48億元交吉易手。 資料圖片

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

負資產多寡取決加息步伐

根據金管局公布最新數據顯示，2014年第4季新增負資產住宅按揭貸款個案由第3季的1宗跌至0宗，負資產個案事隔兩年後最終又再消失。踏入2015年，上車盤持續受到追捧，格價屢創新高，換樓市場物業成交亦見活躍，反映本港市民置業需求不絕，預期上半年樓價仍然高企，筆者相信，除非美國加息步伐快過市場預期，以致市場負面情緒突然升溫，否則負資產「零」個案紀錄今年上半年可保持不變。

樓價全年累升逾一成

去年第四季再無新增負資產住宅按揭貸款個案，換言之負資產再次絕跡市場。究其原因，2014年樓價先跌後回升，自5月政府宣佈放寬雙倍印花稅(DSD)起，樓價升幅逐漸擴大，若以建築面積計算本港二手樓價，按季以第三季的升幅5.9%最大，其次爲第四季的3.4%，最終全年累計上升10.9%，不但與2013年樓價先升後跌的情況完全相反，而且升幅較2013年僅錄得2.1%明顯爲高，因此2013年負資產個案亦隨之而減少。

值得注意的是，美國聯儲局最新議息聲明表示會耐心等待加息時機，似乎開始爲加息鋪路，雖然未有具體時間表，但加息方向十分明確，預期美國採取循序漸進步伐啓動首輪加息周期，理論上對樓市影響輕微，不過一旦加息速度及幅度超出市場預期，以致供款支出超出業主可負擔水平，屆時本港樓價才有機會出現調整，令負資產個案回升，至於負資產個案多寡，實際上要取決於加息步伐。

港租戶情緒轉負數

■尖沙咀去年第四季商舖買賣大跌60%。 資料圖片

香港文匯報訊 皇家特許測量師學會(RICS) 昨發表2014年第四季全球商業地產市場調查報告，指出儘管香港的主要經濟指標繼續顯示經濟將放緩，但預料今年香港的經濟增長可穩步發展。不過，香港的RICS商業地產租戶市場情緒指數(Occupier Sentiment Index, OSI)由上季+4略跌至-3，同時RICS投資情緒指數(Investment Sentiment Index, ISI)維持負面，錄得淨值為-3。

零售商舖料呈明顯跌幅

該行認為，香港的商廈及工廈需求仍有增長，但零售商舖則呈明顯跌幅，故未來一季香港的商廈及工廈租金仍有增長，但零售商舖仍會呈跌勢。在未來12個月內，該行又預期核心地區商廈的資產價值會增長4%、核心地區工廈升3%、核心地區零售商舖將持平。

RICS資深經濟學家吳俊毅表示：「香港今年仍處於弱勢，主要原因是政治風險及經濟增長缺乏動力，租金與資本價值將會持續受到影響，因為投資者及租戶面對不確定的前景將會變得審慎。」

上季商舖買賣註冊增53%

根據美聯工商舖資料研究部最新資料顯示，去年第四季共錄883宗商舖買賣註冊，按季大增53%，表現屬近七個季度最好。不過，註冊金額輕微倒跌2%至約76.74億元，屬近五個季度最少。當中，尖沙咀區僅錄13宗註冊，按季大跌60%，表現欠佳；旺角共錄15宗註冊，按季勁升4倍，增幅顯著。另外，銅鑼灣註冊量亦錄得3倍的升幅，增加至第四季的4宗。

在其他地區方面，RICS指出，中國的經濟今年仍需要面對種種挑戰，一線與二三線城市商業地產的表現，將出現更明顯的分歧。事實上，經濟持續放緩令租戶的租賃活動更為審慎，令租金趨於停滯狀態。在新加坡，投資市場氣氛薄弱，但商廈租金可於未來三個月有強勁增長，但工廈及零售商舖租金則料呈跌勢。

RICS全球商業地產市場調查報告是一個調查市場情緒的季度報告，受訪者為商業地產市場的從業員。

協和街地舖5000萬沽

香港文匯報訊 美聯倫銘智表示，本行剛促成一個觀塘協和街地舖買賣成交。舖位為協和街167號地下(12A至C)號舖位，建築面積約700方呎，剛以成交價5,000萬元沽出。物業現租予麵包西餅店，月租約12萬元，租金回報接近3厘。前業主於2009年9月買入價為2,400萬元，六年升值接近110%。

企業廣場一期呎價6550元

香港文匯報訊 美聯李鎮麟表示，本行剛促成獨家代理的企業廣場1期3座中層單位買賣成交。單位為中層09室，面積2,185方呎，成交約1,431萬元，折算呎價6,550元，造價略低於市場價格。企業廣場一期3座放盤一向不多，據美聯商業資料顯示，同廈9月兩宗成交呎價約7,000餘至8,000元。

金匯動向 馮 強

數據改善 英鎊擴升勢

英鎊本周早段在1.4990至1.5000美元之間獲得較大支持後呈現反彈，周三更一度向上逼近1.5250美元附近3周高位。歐洲央行突然宣布取消希臘債券作為融資抵押品，市場憂慮希臘債務危機重燃，消息導致歐元周四曾反覆回落至1.1302美元附近，帶動歐元兌英鎊交叉匯價從本周高位0.7590反覆下挫至周四的0.7450附近，對英鎊走勢構成支持。此外，德國總理及法國總統將於本周五前赴莫斯科，顯示烏克蘭東部衝突有機會降溫，歐元跌勢可能放緩，同時減輕英鎊近期的下行壓力。

英國央行本周三及周四連續兩天舉行政策會議，會議紀錄將於本月18日公布。 另外Markit Economics本周初公布英國1月份製造業PMI回升至53，略高於12月的52.7，而周二公布的英國1月份建築業PMI上升至59.1，顯著好於12月的57.6，再加上周三的1月份服務業PMI亦反彈至57.2，高於12月的55.8，該些數據反映英國今年初的經濟表現有所改善，英鎊稍後有機會向上衝破過去1個月以來位於1.5220至1.5275美元之間的主要阻力區，令英鎊的反彈幅度進一步擴大。預料英鎊將反覆走高至1.5330美元水平。

觀望「非農」金價炒上落

周三紐約4月期金收報1,264.50美元，較上日升4.20美元。隨着布蘭特及美國期油雙雙回落，現貨金價本周四受制1,273美元附近阻力後，迅速遇到下調壓力，一度走低至1,258美元附近，不過美國將於本周五公布1月非農就業數據前，投資者不願把金價推得過低，將限制金價下跌幅度，使現貨金價過去1周走勢均依然能持穩位於1,252至1,255美元之間的主要支持位。預料現貨金價將暫時活動於1,250至1,280美元之間。

英鎊兌美元

金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆走高至1.5330美元。

金價：現貨金價將暫時活動於1,250至1,280美元。

歐洲可換股債基金攻守皆宜

投資者對歐元區通縮大於預期，以及希臘可能的債務重整談判感到憂心，拖累Stoxx 600股指上周五跌0.46%，而全周則跌1.54%。不過，歐洲央行全面量寬，已推動歐股1月扭轉去年頹勢，因此投資者倘若擔心歐股震盪前行，卻又不想錯失其向上潛力，不妨留意佈局相關可換股債基金建倉。 ■梁亨

相對美股三大股指的「一月效應」失靈，Stoxx 600股指因得益於歐央行推出的量寬，全月錄得6.5%漲幅，為2011年10月以來最佳漲幅月份。此外，歐洲可換股債基金上月平均的4.67%漲幅，也大幅拋離環球、亞洲的可換股基金期間分別平均的升0.72%和跌0.17%。

歐洲量寬吸引資金回流

與此同時，歐洲可換股債基金與歐洲股票基金期間的平均4.47%漲幅，也是不遑相讓。由於前者同時具有債權與股權的特性，表明投資者對歐洲市場懷着審慎樂觀心態，凸顯其不失為減輕市場震盪時的進可攻、退可守的資產配置選擇。

以東方匯理歐洲可轉換債券基金為例，主要透過受監管市場或經合組織國家交易、以歐元計價的可換股債，並在歐洲設有註冊辦事處，主要業務活動來自歐洲的公司發行的可換股債管理組合，以提供可分享股票市場部分的升值和從資產債券的特性得益，抵銷來自股市下降帶來對資產的衝擊。

該基金在2012年、2013年和2014年表現分別為6.63%、15.17%及2.86%。基金近三年的標準差、夏普比率與貝他值為11.52%、0.91及0.88。該基金的資產百分比為91.81%、固定收益證券及8.19% 貨幣市場。至於其資產分類比重為23% 資訊科技、15.87% 非必需品消費、12.12% 金融業、12.02% 工業、7.4% 健康護理、6.58% 能源、5.44% 原材料、5.18% 公用事業、2.8% 必需品消費及1.4% 其他資產。

東方匯理歐洲可轉換債券基金的資產地區分布為24.94% 美國、19.5% 其他地區、13.87% 日本、9.54% 法國、5.6% 中國、5.19% 德國、4% 西班牙、3.19% 荷蘭、3.07% 英國及2.94% 香港。上述基金的資產三大投資比重為5.45% 吉利德科學公司，(票面收益1.625%，2016年5月到期)；3.66% Amundi Treso Eonia Isr - I；及1.74% 英特爾公司，(票面收益2.95%，2035年12月到期)。

歐洲可換股債基金回報表現

基金	近三個月	近一年
東方匯理歐洲可轉換債券基金AE	–5.94%	–13.66%
環球可換股債券基金組別平均	2.52%	0.00%
亞洲可換股債券基金組別平均	–1.65%	–0.34%

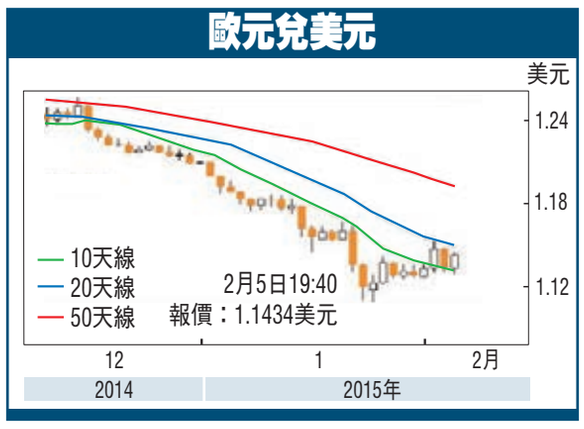
金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

希臘疑慮限制歐元反彈

原油與大宗商品價格下挫帶來通縮擔憂，已促使幾家央行在過去一個月裡意外降息，而歐洲央行(ECB)也推出了大規模購買公債的計劃。在歐洲央行上月宣布將在3月開始購買公債的量化寬鬆之後，歐元兌美元在1月26日跌至11年低點1.1098美元。但隨後公布的一系列美國疲弱數據削弱了關於美國聯邦儲備理事會(FED)將於6月前升息的預期，帶動歐元兌美元呈現反彈。不過，歐洲經濟成長低迷、物價下跌、政治局勢變化以及目前美聯儲和歐洲央行貨幣政策的迥異，歐元的中長期前景預料仍為疲弱。

歐洲央行(ECB)周三突然停止在融資操作中接受希臘債券作為抵押品，從而把向銀行業提供融資的負擔轉移到了希臘央行身上，並使希臘陷入孤立，除非該國達成新的改革協議。歐洲央行的舉動意味着，希臘央行必須在未來幾周向國內銀行業提供數以百億歐元計的額外緊急流動性。歐元兌美元周三一度跌至1.1315美元，徹底逆轉周二時因一波空頭回補帶動的漲勢，當時歐元升至1.1532美元。對於希臘的憂慮以及油價再度重挫，蓋過中國為活絡經濟採取的最新努力。中國央行周三宣布普降金融機構存款準備金率0.5個百分點，為時隔近三年來首次全面降準，順應了市場對穩健貨幣政策基調下趨向寬鬆的預期。預期此舉可釋放資金總量逾6,000億元人民幣，引導市場資金成本降低，緩解中國經濟下行壓力。

歐元兌美元



當心跌穿1.13支持續走疲

歐元走勢在過去一個多月持續受限於10天平均線，並且亦受壓於下降趨向線，但本周初似乎已初步突破，能持穩其上則有望擺脫近月來之疲勢，下級阻力可至25天平均線1.1570。倘若以黃金比率計算，38.2%的反彈水平則在1.1660。不過，近來多重消息引發歐元走勢動盪，若果歐元又返回至1.13水平，則當心此區跌破，則歐元很大機會將繼續處於疲勢，估計較大支持則回看1.12及1.11水平，關鍵則仍會指向1.10關口。

今日重要經濟數據公佈

06：30	澳洲	AIG1月建築指數，前值44
07：50	日本	1月外匯儲備，前值12,605億
12：00	日本	12月同時指標月率，前值–1.0
		12月領先指標月率，前值–0.7
15：00	德國	12月工業生產月率，預測+0.3%，前值–0.1%
15：45	法國	12月年內迄今預算，前值908億赤字
		12月經季節調整貿易收支，前值32億赤字
		12月進口，前值404.07億
		12月出口，前值371.71億
16：15	瑞士	12月零售銷售年率，前值–1.2%
17：30	英國	12月對非歐盟地區貿易收支，預測30億赤字，前值26.49億赤字
		12月對全球商品貿易收支，預測90.5億赤字，前值88.48億赤字
21：30	美國	1月非農就業崗位，預測增加23.5萬，前值增加25.2萬
		1月民間就業崗位，預測增加22.5萬，前值增加24萬
		1月製造業就業崗位，預測增加1.2萬，前值增加1.7萬
		1月政府就業崗位，前值增加1.2萬
		1月失業率，預測5.6%，前值5.6%
		1月平均時薪，預測+0.3%，前值–0.2%
		1月平均每周工時，預測34.6，前值34.6
		1月就業參與率，前值62.7%
	加拿大	1月就業變動，預測增加0.45萬，前值減少0.43萬
		1月失業率，預測6.7%，前值6.6%
		12月建築許可月率，預測+5.0%，前值–13.8%
		12月建築許可月率，預測+5.0%，前值–13.8%