

恒地林達民料樓市波幅15%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 羊年將至, 恒基地產營業 (一) 部總經理林達民昨預期, 年內樓價的波幅約15%, 豪宅樓價可望追落後, 而恒基物業代理營業 (一) 部今年會推出6個新盤, 涉逾1,100伙, 料銷售額約160億元, 去年營業 (一) 部的銷售額逾218億元, 售出約2,640伙, 比去年初預計有160億元為高, 主要是因為去年以銷售上車盤為主, 尤其是迎海1至3期逾120億元, 佔整體銷售額約55%。

林達民指出, 恒基物業代理營業 (一) 部的羊年頭炮新盤有可能是馬頭圍道200號或界限街「曉珀·御」, 而下半年則計劃推出西灣河成安街、「迎海」四期及五期, 以及半山羅便臣道。他預期, 由於賣樓要看預售批文及建築進度, 不排除今年最終銷售會比預期為佳。

調高首期將影響用家入市

他又稱, 恒物業營業 (一) 部旗下十二大樓盤於新春期間 (大年初一至年初四) 將照常營業, 包括「迎海·星灣御」、「迎海」、「尚悅」、「逸峯」、「曉悅」、「曉盈」、「曉珀」、「曉尚」、「曉馨」、「城中匯」、「天匯」及「尚賢居」。對於細價樓價持續急升, 恐怕政府會出招, 他表示, 目前買家支付首期已處相當高水平, 認為在買家市場主導情況下, 調高首期比例空間不多, 否則將影響用家入市, 相信政府亦不樂見, 他不預測政府會否再推出辣招措施。對於有報道指, 目前有三、四按之數目逐步增加, 或會造成細價樓泡沫破滅之危機, 他回

應指, 以該公司情況來看, 買家都是以承做一按為主, 最多只會做二按, 並沒有三、四按之情況。

工資升可抵銷加息影響

他預期, 基於土地供應持續增加, 建築成本上升, 美國加息預期亦會對樓市造成負面影響, 會加大持貨成本, 但鑑於美國加息是因為經濟轉好, 所以預期加幅只會在1%至2%之內, 而大部分買家亦可以在人工上升之情況下抵銷加息影響, 相信今年樓市將會平穩發展, 波幅約15%。他又相信, 買家會按能力決定是否入市, 而不會受短期供應之影響, 所以細價樓未來亦將會以貼市價開售。

林達民又指, 前日揭曉的筆架山豪宅地皮以每呎地價約2.1萬元批出, 中標價屬「超貴」, 但不代表「唔抵」, 認為只屬個別事件, 相信發展商需達收支平衡, 未來售價要超過每呎3萬元。他預期, 因應過去豪宅購買力有所積累, 所以預期今年豪宅市場會追落後, 豪宅價格升幅料追落後。他認為, 政府要根據市場需求推地, 如市區及細幅土地會較受歡迎。



項目	伙數	主打間隔
上半年		
土瓜灣馬頭圍道200號	約120	全為開放式及一房
九龍界限街68號(曉珀·御)	約41	三房一套
下半年		
西灣河成安街33號	約234	開放式及一房
馬鞍山迎海(第4期)	約474	兩房連儲物間
馬鞍山迎海(第5期)	約176	四房雙套
半山羅便臣道23至25號	約90	四房三套

製表: 記者 梁悅琴

林達民甩拖 情人節賣樓

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 明天是年廿六, 又是一年一度的情人節, 剛於情人節前夕宣布與鄺美雲分手的恒基地產營業 (一) 部總經理林達民, 昨被傳媒問及今個情人節如何度過時表示: 「明天將坐陣元朗尚悅樓處賣樓, 做代理邊有假放呀! 私人唔講喇!」

長實營業經理 楊桂玲介紹悅目住客會所「Club Lumière」。

瑰麗會所、精緻園林及露天泳池 合共逾12,000平方呎

悅目或推二按助上車

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 針對上車一族需要, 長實營業經理楊桂玲昨表示, 將於羊年推售的紅磡利工街悅目正與銀行或財務機構洽談提供置業優惠, 不排除會推出二按及其他針對買家需要的財務安排。

她表示, 悅目於農曆年前將會上載樓書, 另外, 她表示, 會考慮推出一人限購一伙的限購令, 但未有

計劃限制公司客入票。雖然悅目單位數目只有216伙, 主攻400多方呎單位, 而住客會所「Club Lumière」則有2層, 分布於地下及1樓, 會所連園林面積共約1.2萬呎, 提供以法式庭園設計面積達5,500呎平台花園、園林泳池、健身房、宴會廳等多項設施。

新世界發展昨公布, 加推元朗唐人新村漆林最後兩幢D戶型洋房, 下週一下午3時於愉景新城3樓抽籤發售。

歐高收益債回報仍吸引

金匯 動向 馮強

乾旱影響經濟 紐元弱勢持續

紐元本周持續受74.40至74.45美仙之間阻力位後走勢偏軟, 一度於周四反覆走低至73.12美仙附近1周低位。繼新西蘭央行上月29日的會後聲明中, 指出經濟成長將受到乾旱風險及紐元匯率高等影響, 本周四新西蘭初級產業部長 Nathan Guy 正式宣布南島東岸處於中級規模乾旱, 顯示新西蘭乳製品產量將會進一步下降, 直接不利乳製品出口業之外, 預期新西蘭第四季及今年首季的初級產業成長將會遜於第3季5.8%的按季升幅, 對經濟表現構成負面影響, 將繼續限制紐元反彈幅度。

烏克蘭停火 避險降溫

另一方面, 俄德法及烏克蘭領導人在明斯克達成協議, 烏克蘭東部將於本月15日停火, 消息導致市場避險情緒略有降溫, 歐元一度反彈至1.1350美元附近, 連帶紐元亦從73.12美仙水平反彈至73.75附近。雖然烏東局勢暫時緩和, 但希臘的債務談判還沒有結果, 投資者對過於推高歐元及商品貨幣仍有戒心, 將限制紐元反彈幅度。隨著紐元過去兩週的反彈走勢均持續受制74.40至74.50美仙之間的主要阻力區, 紐元現階段依然有機會繼續橫行走勢, 預料紐元將暫時走動於72.50至74.50美仙之間。

金價料1210/1240上落

周三紐約4月期金收報1,219.60美元, 較上日下跌12.60美元, 因美元走強。現貨金價本周早段受制1,245美元附近阻力後走勢偏弱, 再加上紐約期油周三回落至每桶48美元水平, 現貨金價一度於周三反覆下跌至1,216美元的一個月低位。雖然現貨金價周四略為反彈至1,232美元附近, 不過烏克蘭東部達成停火協議, 將對金價的反彈幅度構成限制。在希臘債務談判有結果之前, 美元指數走強下, 削弱了美元的吸引力, 預料現貨金價將於1,210至1,240美元上落。

美林美銀歐洲高收益債指數去年上升4.838%, 不僅好於其美國高收益債指數升1.423%、新興市場高收益債指數下跌4.883%, 也高於全球高收益債指數同期的1.183%漲幅。歐洲央行3月起全面量寬, 超低利率持續, 有利歐洲高收益債市前景, 投資者不妨留意佈局收集建倉。

■梁亨

投資 啟略

企業併購增 高收益債發行創紀錄

雖然市場對歐洲高收益債的投資熱情在2014年7月份達到高峰後, 在其後的8、9月一度降溫, 但去年第四季企業併購潮升溫, 以及歐元區通脹率已降至負值, 帶動高收益債在2014年全年發行額增至720億歐元, 打破2013年發行700億歐元的歷史高紀錄。

以佔近三個月榜首的安本歐洲高收益債券基金為例, 主要是透過不少於2/3總資產投資於歐洲政府相關機構, 或歐洲企業發行以歐元計的次投資級債務證券管理組合, 以實現總回報的投資策略目標。

該基金在2012、2013和2014年表現分別為26.32%、8.76%及2.61%。基金近三年的標準差、夏普比率與他值為12.21%、-0.49及1倍。資產百分比為97.5% 歐洲及2.5% 現金。基金信貸評級為70.87% B級、9.11% B級以下、8.51% BB級、5.11% 未予評級、3.9% BBB級及2.5% AAA級。

資產行業比重為27.1% 其他行業、21.6% 服務業、11.8% 健康護理、7.9 金融服務、7.8% 資本財貨、7.6% 非周期性消費品、7.1% 周期性消費品及6.6% 電訊。

基金三大投資比重為2.6% Vercisure Holding AB, (票面1,000歐元, 票面收益8.75%, 2018年9月1日到期); 2.4% Iglo Foods Bondco Plc, (票面1,000歐元, 2020年6月15日到期); 及2.3% Cegedim, (票面1,000歐元, 票面收益6.75%, 2020年4月1日到期)。

歐洲高收益債券基金表現

基金	近三個月	近一年
安本歐洲高收益債券基金 D1	-5.17%	-12.80%
德盛歐元高收益基金 AT €	-6.34%	-11.51%
東方匯理歐洲高回報債券基金 AE C	-6.60%	-10.41%
瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金 P	-6.70%	-11.40%
聯博 歐元高收益基金 AT HKD	-6.83%	-12.80%
匯豐歐元高收益債券 AD €	-6.89%	-10.57%
標準人壽歐洲高收益債券基金	-6.90%	-13.87%

紐元兌美元

2月12日 18:45 報價: 0.7365美元

金匯錦囊

紐元: 紐元將暫時走動於72.50至74.50美仙之間。

金價: 現貨金價料續於1,210至1,240美元上落。

金匯 出擊 英皇金融集團 (香港) 總裁 黃美斯

就業疲軟 打壓澳元

有關延長對希臘的國際援助問題進行數小時討論之後, 歐元區成員國財長未能與希臘達成最終聲明, 下周一將繼續開會討論。歐盟外交人士表示, 在布魯塞爾參加歐元集團會議的希臘代表與瑞典當局進行電話溝通, 商討是否同意與其他歐盟政府的聯合聲明。

援助希臘仍未達協議

外交人士稱, 會議已經起草了一份聯合聲明, 列出了解決希臘財政問題的策略大綱, 但希臘財長瓦魯法基斯(Yanis Varoufakis)及他帶領的代表團在同意該聯合聲明之前, 決定與希臘政府進行溝通。瓦魯法基斯淡化與其他歐元區國家達成協議的前景, 稱他相信周一能夠就希臘財政問題達成「治療協議」。

歐元處爭持待破格局

歐元兌美元走勢不甚明朗, 希臘迄今為止在達成新債務協議方面缺乏進展。鑒於協商失敗產生的可怕後果, 市場非常希望最後一刻能達成共識, 但情況似乎非常不穩定, 每個新消息都與前一個相矛盾。整體上歐元處於爭持待破局面, 上方阻力預估

在25天平均線1.1480水平。倘若以黃金比率計算, 38.2%的反彈水平則在1.1660。反之, 若果歐元又回落至1.1250水平下方, 則很大機會將繼續處於疲勢, 估計較大力支持則回看1.12及1.11水平, 關鍵則仍會指向1.10關口。

澳元減息機會達6成

澳元周四早盤挫跌, 因澳洲就業數據意外疲弱。澳元一度跌至0.7644美元, 接近本月稍觸及的半年低點0.7627, 因澳洲就業數據欠佳, 強化澳洲央行將降息的預期心理。澳洲1月失業率由6.1%跳升至6.4%, 為2002年8月以來最高, 就業人口減少1.22萬人, 分析師原預估增加5,000人。澳元下跌反映出匯市重新評估降息的幾率。銀行間利率期貨顯示3月降息至2.00%的幾率為60%, 數據公布前為44%, 行情顯示4月前降息幾率為100%。技術圖表所見, 當前澳元兩組阻力為0.79及0.80水平, 若澳元可一一突破, 料將呈現觸底跡象, 下一級阻力則在下降趨向線0.8070, 較大阻力見於0.83水平。但澳元若受壓於0.80關口之下, 則整體走勢仍見維持疲軟格局。預估下方支持指向0.7620及0.75水平, 較大支持為0.7380水平。

今日重要經濟數據公布

時間	國家	項目	前值	預測
06:45	新西蘭	1月食品價格指數	前值+0.3%	
10:00		1月公債外資持有比例	前值62.6%	
14:30	法國	第四季國內生產總值(GDP)季率初值	預測+0.1%	前值+0.3%
15:00	德國	第四季經季節調整的國內生產總值(GDP)季率初值	預測+0.3%	前值+0.1%
		第四季未經季節調整的國內生產總值(GDP)季率初值	預測+1.0%	前值+1.2%
		1月批發物價指數月率	前值-1.0%	
		1月批發物價指數年率	前值-2.3%	
15:45	法國	第四季非農就業崗位季率	前值-0.3%	
16:15	瑞士	1月生產者進口物價月率	前值-0.4%	
		1月生產者進口物價年率	前值-2.1%	
17:00	意大利	第四季國內生產總值(GDP)季率初值	預測-0.1%	前值-0.1%
		第四季國內生產總值(GDP)年率初值	預測-0.4%	前值-0.5%
18:00	歐元區	12月未經季節調整貿易收支	預測205億盈餘	前值200億盈餘
		第四季國內生產總值(GDP)季率初值	預測+0.2%	前值+0.2%
		第四季國內生產總值(GDP)年率初值	預測+0.8%	前值+0.8%
		第四季國內生產總值(GDP)年率初值	預測+0.8%	前值+0.8%
21:30	加拿大	12月製造業銷售月率	預測+0.9%	前值-1.4%
		1月進口價格月率	預測-3.2%	前值-2.5%
23:00	美國	1月出口價格月率	預測-1.0%	前值-1.2%
		路透密西根大學2月消費者信心指數初值	預測98.1	前值98.1
		路透密西根大學2月消費者現況指數初值	預測109.5	前值109.3
		路透密西根大學2月消費者預期指數初值	預測92.2	前值91.0