

白石角住宅地收13標書

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)近期政府屢次賣地獲發展商積極回應,再加上日前政府宣布取消限量條款,投地氣氛活躍,昨日截標的白石角地皮,地政總署指收得13份標書。現場所見,有份入標的包括,新地、長實、新世界,以及最近投得同區地皮的億京發展等。



長實代表 記者張偉民攝 億京代表 記者張偉民攝 會德豐代表 記者張偉民攝

白石角為政府重要住宅土地供應來源。

資料圖片

白石角地皮小檔案

地址	大埔白石角科進路與博研路交界
用途	住宅
地盤面積	250,145方呎
最高可建面積	900,516方呎
估值	28.8億元
樓面地價	3,200元
標書數量	13份
入標財團	K&K Property、新地、長實、新世界、億京發展、嘉華國際、莊士中國、遠東發展、會德豐地產、信置與萬泰製衣合組財團、永泰地產及英皇國際合組財團、百利保及富豪合資財團#
#遠東發展、會德豐地產、新地、嘉華國際均表示獨資競投地皮	

製表：記者梁偉聰

地皮位於新界大埔白石角科進路與博研路交界,市場估計地皮樓面呎價約3,200元,總值28.8億元。地盤面積約為250,145方呎,指定作私人住宅用途。最低及最高的樓面面積分別為540,305方呎及900,516方呎。

億京冀協同效應競投
億京項目策劃經理黎裕宗遞交標書後表示,集團獨資競投白石角地皮,主要因之前投得同區地皮,亦認為地皮面積較大,故決定入標。他說,雖然同區的市政配套較差,但該區住客會依靠項目本身提供的設施多於依賴公共設施,而即使投得地皮亦需要三年至四年發展,相信屆時交通及其他配套日臻完善。嘉華國際總經理尹紫薇亦表示,白石角已批出不少土地,相信日後區內發展會愈趨成熟,而該幅地皮規模不小,地形方正易剪裁。

有份入標的會德豐地產高級經理何偉錦表示,集團以獨資方式競投白石角地,預計會興建二房至三房較細面積豪宅單位,在單位設計上亦會避開吐露港公路的噪音影響,在出價上亦考慮相關因素。被問及政府會否再出招調整樓市,他說,相信政府因應市場情況作決定。

中原地產測量師黎堅輝表示,地皮規模較大,亦無限呎或限量條款,發展可塑性高,但由於是次地皮位置較後,前

面有其他住宅物業阻擋部分海景,令發展商出價相對保守。他預期發展商出價會參考鄰近地皮如科研路住宅地及科進路住宅地,早前分別以樓面呎價3,300元及3,500元水平批出,並相信地皮可吸引鄰近已有地皮之發展商,因可產生協同效應,估計地皮樓面呎價約3,200元,總值28.8億元。

理想城市集團企業估值部主管張理典指,白石角為政府其中一個重要住宅土地供應來源,除已售出的多幅臨海地外,本地皮及毗鄰的另外3幅住宅土地亦已被放於賣地表中,4幅土地合共可供應總住宅樓面逾300萬方呎,折算約3,000個千多方呎住宅單位,中標財團日後銷售時需費一番周章。項目日後落成後料實用呎價達1.2萬元。

上水私宅用地招標

另外,位於新界上水粉錦公路的丈量約份第100約地段第1909號的用地,昨日起招標,截標日期為4月10日。地盤面積約為68,988方呎,指定作私人住宅用途。最低及最高的樓面面積分別為19,871平方呎及33,111平方呎。

中原地產測量師黎堅輝表示,由於是次地皮規模不大,投資總額不高,加上地皮位置優質,預期可吸引中小型發展商參與競投,初步估計地皮樓面呎價約7,000元,總值約2.3億元。

肆然複式戶叫價2.25億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府再出招未影響發展商推盤步伐,太古地產昨日公布,於3月6日推售西半山肆然8樓、9樓、39及40樓複式戶共3伙,其中38及39樓的複式戶實用面積3,557方呎,售價2.25億元,呎價達63,265元,連2個車位,每個車位價值280萬元。另外,8樓單位實用面積2,182方呎,售價5,728.8萬元,呎價26,255元;9樓單位實用面積2,182方呎,售價5,756.1萬元,呎價26,380元,此2伙連現有租約出售。



西摩道肆然 資料圖片

美聯今年擬增800人手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團副主席黃靜怡昨指出,今年美聯已落實「基建奠勝局」年度發展方向,擴充15間分行,增加800名人手,當中80%新增人手會搶攻二手。隨著下半年加息升溫,配合供應壓境,她相信樓市會平穩發展,樓價在未來一年樓價的上下波幅約5%。



美聯集團黃靜怡、黃子華及布少明等管理層喜氣洋洋賀新歲。 記者梁悅琴攝

魏理仕：商地供應仍不足

香港文匯報訊 政府公布2015-16年度賣地計劃,推出四幅商業用地及一幅酒店用地,將為市場合共提供190萬方呎可發展樓面及500個酒店房間。相對2013-14及14-15年度之賣地計劃,每個財政年度分別推出四幅商業/商貿用地,合共提供約180萬平方呎可發展樓面。雖然在新財政年度推出的商業用地樓面面積有所增加,但仍然未能滿足香港長遠的商業發展需要。

政府新提供的四幅主要商業/商貿地皮為:包括元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界,香港黃竹坑業勤街及黃竹坑道,葵涌大連排道,九龍長沙灣瓊林街等。世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管陳錦平指:「從四幅地皮所屬的位置來看,未能肯定是否全部用作興建商用物業。當中有些或更適合用作酒店用途。2014-15年度賣地計劃中兩幅商業/商貿用地(前灣仔警署及前旺角街市)並未滾存至本財政年度。」是次政府未有就東九龍着墨,以加快第二個核心商業區的發展,實在令人失望。當局亦未有推出早前提及於中環重建的地皮(美利道停車場,林士街停車場及上環巴士總站等)。

缺乏新增工業用地

同時,他表示,工業市場再次被忽視,缺乏新增工業用地勢必令業界及物流租戶失望。這將令物流及倉庫的出租率維持至接近頂點,情況至少維持一段時間。另政府重申將繼續研究重建加路連山道機電工程署舊址及將政府部門遷往非核心區,包括旺角的工業貿易署及灣仔三幢政府合署內29個部門。然而至目前為止仍未有確實時間表。冗長的研究過程反映出於短至中期內未會對市場帶來任何影響。

基金透視 富蘭克林證券投顧

央行紛減息 新興基金雨露均沾

歐洲央行對全球送出大禮,歐洲央行決議自三月起擴大資產收購範圍至政府債與機構債,包含先前提出的資產抵押證券與抵押債,每月將收購600億歐元資產至少至2016年9月為止,且印度、加拿大、土耳其、埃及、丹麥、秘魯、瑞士央行都在今年陸續啟動降息。富蘭克林證券投顧表示,在通脹壓力不大下,未來將有更多央行加入降息行列。歐洲與日本央行持續擴張資產負債表,應可緩和美國貨幣政策緊縮的衝擊,在資金寬鬆下,新興市場有望雨露均沾,牛市行情可期。

新興市場股市PE偏低

另外,以評價面來看,當前新興股市的評價面並未合理反映未來的成長潛力,新興股市未來12個月的預估市盈率(PE)相對全球股市低了超過30%,而預估2015年新興市場企業有機會有約10%的盈利成長,新興股市應有市盈率重估機會。

因應美元升值與中國經濟轉型的兩大背景下,投資人宜在新興市場裡減碼原料類股之佈局,減輕商品市場下滑對相關產業的影響,並且以新興國家小型股為首選,因在全球股市動盪下,受到國際資金移動,大型股較易受衝擊,而且許多新興國家正在厲行改革或推動刺激計劃,優先受惠的將是以內需為導向的中小企業。

亞股具備三大優勢

富蘭克林證券投顧認為,2015年新興國家經濟與政策變化分歧的趨勢將更為明顯,亞洲國家體質明顯優於其餘市場,亞股具備三項利多支撐。(1)經濟改善:中國在官方財政與貨幣政策支撐下經濟前景持穩,印度與東盟五國整體今年成長率均較去年加速,且在無通脹壓力、出口動能減弱,以及實質匯率上揚的情況下,預期亞洲國家央行將進一步寬鬆貨幣政策以支撐內需。(2)資金充沛:歐日央行擴大寬鬆政策,資金外溢效果可期。(3)評價優勢:以預估市盈率而言,亞洲不含日本指數仍較全球指數折價逾兩成,具備價值面優勢。此外,印度官方積極推動政策改革,尤其側重於擴大基礎建設計劃同時帶動民間投資成長,搭配國際油價下滑、通脹壓力放緩給予央行寬鬆政策刺激經濟的空間,預期印度將進入新一輪的結構性加速成長階段,且即將超越中國、躍居全球主要國家中成長動能最為快速者。就投資面而言,印度股市雖於2014年大漲並創歷史新高價位,但因企業盈利成長強勁使得評價面仍屬合理,投資前景仍相當優異,建議可進行加碼佈局,將印度股市納入投資組合作為中長期投資標的。

礦業好轉 澳洲基金可收集

受惠大宗商品價格反彈、烏克蘭停火協議的利好氛圍,投資風險胃納上升,澳洲S&P/ASX 200指數上周攀上5,877收盤,創七年新高。投資者若看好大宗商品價格反彈有勢,續有利澳洲股市上升前景,可留意佈局相關基金建倉。

今年中國鐵礦石進口料10億噸

中鋼協估計,今年中國鐵礦石進口料增7.1%至10億噸,當中有80%進口會來自澳洲及巴西。另一方面,人民銀行1月降準,有助工業生產,進一步夯實大宗商品反彈基礎,並帶動澳洲商品出口。比如佔近三個月榜首的首域澳洲增長基金為例,主要是透過澳洲的上市證券,在澳洲註冊成立或大部分經濟活動來自澳洲的證券管理組合,以達致提供長期資本增長的投資策略目標。該基金在2012、2013和2014年表現分別為19.56%、2.21%及0.28%。基金平均市盈率、近三年的

美銀美林在2014年11月28日曾發表有關澳洲的礦業投資,較2013年衰退15.8%,然而價格下跌刺激囤貨需求,近期中國官方資料顯示,去年中國進口海運鐵礦砂增長近14%,創9.325億噸的新紀錄。當中澳洲佔整體進口量58.5%,高於2013年所佔的50.9%,彌補了出口單價下滑的損失。高盛在今年1月預測,鐵礦砂市場要達到平衡仍遙遠,並調降今年鐵礦砂預期價至66美元。不過,由於中國國內鐵礦石供應將減少7,000萬噸,據Clarkson評估,中國今年的鐵礦砂進口仍會增加7.5%。

標準差、夏普比率與貝他值為15.72倍、17.93%、0及1.12倍。

資產行業比重為48.6% 金融業、17.7% 原材料、8.2% 健康護理、6.2% 非必需品消費、6.2% 工業、6% 必需品消費及4.4% 能源。資產百分比為97.3% 股票及2.7% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為6.8% 西太平洋銀行、6.8% 澳盛銀行及5.7% 澳洲聯邦銀行。

股息率5% 澳股吸引力增

另一方面,即便澳元兌美元全年貶值高達8.32%,但澳洲股市息率大約是債券的兩倍,彌補投資者在澳元兌匯上的損失;加上澳儲行低利率政策奏效,帶動國內製造業、地產等非礦業投資回升,讓大盤在2014年包含股息總報酬,以澳元計價達到5.05%,為全球投資者在尋找高收益資產時,令澳洲股市爭一席之地。

澳洲股票基金表現

基金	近三個月	近一年
首域澳洲增長基金 I	-0.98%	3.15%
安本環球澳洲股票基金 A2 ACC	-1.51%	0.10%
霸菱澳洲基金 USD	-2.20%	-2.51%
摩根澳洲(美元)(累計)	-3.47%	-0.66%
瑞士(盧森堡)澳洲股票基金 P	-3.68%	-3.16%
富達澳洲基金 A ACC	-4.06%	-2.74%

金匯動向

通脹續放緩 日圓弱勢再試120

美元兌日圓本周早段受制119.85附近阻力後,走勢稍為回軟,在118.60附近獲得較大支持後,周四曾反彈至119.50附近,不過美國公布第4季經濟成長數據前,美元兌日圓周五大部分時間窄幅活動於119.10至119.40水平之間。美國周四公布1月份消費者物價指數按月下跌0.7%,扣除食物及能源的核心指數按月卻有0.2%升幅,高於市場預期,而核心指數按年亦有1.6%升幅。此外,美國1月份耐用用品訂單按月掉頭回升2.8%,較12月下跌3.7%顯著改善,同時部分聯儲局官員暗示聯儲局將在下半年升息,使聯儲局的升息時間可能早於投資者預期之後,美元兌各主要貨幣均於周四晚迅速轉強,除了歐元下挫至1.1184美元附近1個月低位之外,美元兌日圓亦向上逼近119.50水平。日本總務省周五公布1月份消費者物價指數為103.1,按月下跌0.2%,而扣除食品及能源的指數為100.2,按月下跌0.5%,按年則僅有2.1%升幅,數據反映日本通脹有放緩傾向,仍有下行風險,而減去日本去年4月上調的銷售稅,日本央行將不容易達至2%的通脹目標,若果原油價格仍然持續低企,不排除日本央行今年稍後將會繼續推出新寬鬆措施,對日圓構成下調壓力。隨着美元兌日圓過去3周均持穩118水平,走勢有機

會上移,進一步上試120.00關位。

家庭實質開支跌 不利通脹目標

日本家庭開支方面,日本總務省周五公布,1月份兩人以上家庭的月度開支按年實質下跌5.1%,而據日本厚生勞動省公布的資料顯示,日本12月份5人以上企業的工資,經調節通脹後的實質成長按年向下修訂至下跌1.7%,數據反映企業的實質工資仍然處於下跌走勢,將繼續不利家庭開支的增長,除了是導致日本1月份零售銷售按年下跌2%之外,亦同時令日本消費者物價指數有下行壓力,不利2%通脹目標。日本經濟產業省周五公布1月份工業生產指數為102.6,按月上升4%,連續兩個月上升,出口指數為103.9,按月攀升5.8%,而日本財務省周四公布1月份出口按年增加17%,亦正反映日本工業生產有改善傾向,不過日本家庭實質開支下降,預示日本內需仍然不振,將不利日本今年首季經濟表現。雖然歐元兌日圓交叉匯價過去兩周的偏弱勢稍為限制日圓跌幅,但歐元兌日圓近日在133水平仍獲得較強支持,將有助美元兌日圓的短期表現,預料美元兌日圓將反覆走高至120.50水平。周四紐約4月期金收報1,210.10美元,較上日升8.60美元。



金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆走高至120.50水平。金價:現貨金價將暫時走動於1,190至1,220美元之間。

金價1190/1220美元上落

美國周四公布通脹及耐用品訂單等數據後,美元走勢迅速偏強,現貨金價受制1,219美元附近阻力後遇到回吐壓力,周五曾一度回落至1,204美元附近,不過歐洲央行下周將施行每月600億歐元的資產購買計劃,該因素可能限制金價跌幅,是導致現貨金價近日仍能持穩於1,200美元之上的原因之一。預料現貨金價將暫時走動於1,190至1,220美元之間。

馮強