# 地標商場爆執位潮

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）獨立商戶因難支付街舖高昂租金而陸續被大型品牌取代，可是國際知名品牌未必能於大型商場「企穩」。連鎖快餐店龍頭麥當勞本月初結束有30年歷史的沙田分店，讓市場關注街舖的「執位潮」是否正蔓延至大型商場。學者分析指，各大發展商對商戶組合固然有不同考量，而個別商戶的進退亦可窺探行業的興衰。**

位於沙田新城市廣場的「老麥」，一度被評為全球最繁忙分店之一，為「沙田友」帶來逾30年的共同回憶，然而即使是全球飲食龍頭亦難敵沙田貴租，終告結業遷舖，取而代之將是大型外國運動品牌。除了再次反映本港租金高企，亦教人反思執位潮是否由街舖蔓延至由大型發展商操盤的大型商場。事實上打從今年初，陸續有地標商場執位消息出現。旺角核心地標潮流商場家樂坊，市場盛傳正獲國際服裝品牌H&M洽租全座，包括地下、一樓及地庫合計約5.5萬方呎樓面，有指涉及租金約900萬元，惟發展商恒隆及H&M均未有評論消息。

至於外資書店在本港的發展「同人唔同命」。來自台灣的誠品書店即將在鰂魚涌太古城中心擴展分店，舖位樓高兩層涉及約4.9萬呎，踢走落戶近28年的老牌百貨公司永安百貨。另邊廂，來自星洲的Page One早於1997年落戶銅鑼灣時代廣場9樓，不過由於發展商決意將舖位分拆成數家商店，終於在今年2月被「踢走」。

各區商場亦有個別的動靜，其中將於下季啟用的元朗YOHO Mall，太子珠寶鐘錶擬於該商場租用一個面積約6,000呎的巨舖，市場估算月租高達120萬元。另邊廂，信和旗下大角咀奧海城商場1期1樓一個約500呎的舖位，原租戶為代理行置業18，有指由於業主大幅加租近20萬元，遂罷交租抗議，及至日前被執達吏封舖。

■誠品書店即將在鰂魚涌太古城中心擴展分店。資料圖片

**近期商場矚目執位個案**

| 商場 | 遷出商戶 | 涉及面積(方呎) | 結業日期 | 接租商戶 |
|---|---|---|---|---|
| 鰂魚涌太古城中心 | 永安百貨 | 49000 | 2015/8 | 誠品 |
| 沙田新城市廣場 | 麥當勞 | 6000 | 2015/4 | 傳運動品牌 |
| 大角咀奧海城 | 置業18 | 500 | 2015/4 | --- |
| 旺角家樂坊 | 多間零售店、食肆 | 55000 | 2015至2016年間 | 傳H&M |
| 銅鑼灣時代廣場 | Page One | 9371 | 2015/2 | --- |
| 中環國際金融中心商場 | Dymocks | 350 | 2015/2 | agnès b. |

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

### 大執位予顧客新鮮感

中文大學市場學系教授冼日明認為，不少大型商場的商戶組合調整往往有其規律，「比如說兩年左右就會轉一次位，因為發展商希望有新商戶進駐，畀消費者新鮮感。」而部分個案亦可能反映個別行業的興衰，「當前百貨公司在零售業界的比重較弱，而大型商場本身就是超大型的百貨公司，傳統的百貨公司難以生存。」

他續指，即使是畀得起租的商戶，發展商亦未必願意續租。「近年不少商場採用『分成』制度收租，即按商戶營業額收取若干比例，倘商戶營業額較低則有可能被『踢走』。」同時，每間商戶往往都有一間「龍頭店」以招徠消費者，「誠品便屬這一類，希慎廣場引入該品牌成功吸引話題及人流，即亦盈業額不算高發展商亦樂於吸納該類商戶。」

## 碧街地舖叫價2600萬

**香港文匯報訊** 旺角區優質民生舖位供應罕有，美聯旺舖鮑昌華表示，該行獨家代理放售旺角碧街27B 4號地舖事宜。放售物業面積約600方呎，意向售價2,600萬元。現時租客為便利店，租金每月65,000元，租金回報率約2.1%，回報穩定。碧街、新填地街及廣東道一帶放盤量稀少，今年截至現時為止更鮮有成交，旺角地舖一向有價有市，地段優越，二線街舖未來升值潛力無限。

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 財富效應下 套樓換股增？

有報道指近日股市走勢凌厲，造就財富效應，樓市亦因而掀起「套股換樓」熱話，即是買家透過股市獲利，將資金轉投樓市，同時亦有不少業主見物業有所升值，趁樓價高企及乘股市升浪，選擇「套樓換股」將資金投入股票市場，究竟現時應該「套股換樓」還是「套樓換股」？

筆者認爲「套股換樓」及「套樓換股」的舉動，兩者並無衝突之處，分別在於現時客戶本身持有物業還是股票，假如客戶本身並無任何物業在手，而現階段有置業需求，透過「套股換樓」出售股票套現，某程度上等於增加流動資金及首期，一方面可有助提升購買力，變相可增加選擇物業的範圍，另一方面可減低借貸成本。至於「套樓換股」，顧名思義是利用物業套現資金投入股票市場，姑勿論是將業出售或將物業加按套現，大前提需要有物業在手。而在現時樓價高企及息口處於低位的情況下，普遍業主的持貨能力及還款能力仍然甚高，因此放售意慾偏低，換言之加按套現的活動相對較爲活躍。

### 料加按套現以中上價物業為主

值得注意，今年本港樓價持續上揚，根據經絡按揭轉介研究部數字顯示，若以實用面積計算，本港二手住宅平均呎價自今年1月份升穿1萬元關口後，維持高企不下，3月份進一步升至10,474元，按月仍有0.5%增長，首季累計升幅達4.9%，期內透過經絡加按套現的客戶，今年首季佔整體按揭比例已超過一成，達10.8%，不但較去年第4季的9.7%增加1.1個百分點，更創2013年第4季後的六個季度新高。另外，從金管局數據亦可見，去年全年轉按連加按的貸款金額達431.5億元，雖然未及2010年旺市時期的一半，但仍錄得逾兩成增長，踏入2015年第2季，熱錢流入帶動港股造好，由於股樓一向息息相關，在北水逐向南流之勢，樓市交投亦隨之轉熾。而加按市場中，由於不少上車客借取高成數按揭入市，因此即使細價樓造價持續上升，加按套現的水位十分有限，相反中上價物業的按揭成數較低，隨着物業升值，加按套現金額相對較爲可觀，筆者預期今年加按套現會以中上價物業爲主，而貸款金額仍有雙位數的上升空間，但增長幅度將不及去年。

## 商廈登記增2成 觸5個月高位

**香港文匯報訊** 利嘉閣（工商舖）地產商業部高級營業董事何紹榮表示，3月份商廈買賣登記持續上升，主因包括月內有沙田石門商廈拆售而錄得數十宗相關登記。根據土地註冊處數據，3月份全港共錄165宗商廈買賣登記（數字主要反映2至4星期前商廈市場實際市況），較二月份的136宗增加21%，登記宗數已連續第四個月錄得升幅，並創五個月新高。月內因有大額內部轉讓登記，導致買賣合約總值激增。

何紹榮指出，近月多區空置率低企，核心區租金有明顯升幅，加上放售盤源稀少，更令業主惜售，故商廈市道前景仍看俏，他預期四月份商廈買賣登記將保持平穩，料仍維持160宗左右水平，與三月份相若。此外，他稱近日股市暢旺，有利投資氣氛，當資金流入物業市場時，料大額交易將會湧現。

### 商廈買賣合約總值升79%

三月份大額商廈交易旺盛，月內共錄得10宗1億元或以上的買賣合約登記，合共涉資162.86億元，佔了整月買賣合約總值的92%，亦令整月合約總值激增8.9倍。不過，當中主要是由3宗巨額內部轉讓登記拉升有關金額，包括灣仔新鴻基中心全幢，世貿中心及開心廣場。若剔除上述3宗內部轉讓登記，則三月份實際商廈買賣合約總值為32.06億元，仍較二月份的17.90億元上升79%。

至於以地區劃分，從該行觀察的11個分區當中，共有6個地區登記量報升，其中銅鑼灣區的登記量按月增幅最大，該區上月累錄5宗買賣登記，按月增1.5倍；期內合約登記總額錄約39.12億元，按月急升221.9倍。另外，旺角上月合約登記量及登記總額按月分別增加31%及51%，至17宗及總值4,692萬元。

金匯動向 馮 強

## 通縮放緩 歐元回穩爭持

歐元本周初受制1.0820美元阻力後走勢偏軟，不過近日在1.0660至1.0670美元之間明顯獲得連番支持，跌幅受到限制。希臘債務談判仍然持續，談判結果充滿不確定性，導致歐元上月初輕易失守1.10美元水平後跌幅擴大，隨着歐元過去6周皆守穩位於1.0460至1.0520美元之間的主要支持區，同時歐盟統計局公布3月份歐元區通脹年率僅為負0.1%，進一步高於2月份的負0.3%，反映通脹下行壓力有減退傾向，再加上近期美國經濟數據偏弱，市場觀望美國聯儲局下周三公布的會議結果之際，歐元跌幅亦逐漸呈現放緩。

### 歐元兌英鎊交叉匯反彈

另一方面，歐元區3月份綜合PMI攀升至54的11個月高點之後，Markit Economics本周四公布歐元區4月份綜合PMI初值稍為回落至53.5，帶動歐元曾一度下跌，但歐元走低至1.0665美元迅速反彈，重上1.07美元水平，顯示部分投資者現階段有逢低回補歐元空倉傾向，有助歐元短期表現。繼歐元兌日圓交叉匯價本周四反覆走高至129.10兩周高位，歐元兌英鎊交叉匯價本周四亦呈現反彈，對歐元構成支持，限制歐元跌幅，不排除聯儲局下周三公布會後聲明之前，歐元將處於橫行走勢。預料歐元將暫時上落於1.0650至1.0900美元之間。

### 金價跌後反彈料上落市

周三紐約6月期金收報1,186.90美元，較上日下跌16.20美元。美國周三公布3月份成屋銷售按月上升6.1%，是2013年9月以來的最大升幅，數據引致美元略為偏強，金價受壓，現貨金價周四早段曾一度走低至1,184美元一周多低位。沙特聯軍恢復空襲也門，原油價格繼續保持過去一個月以來的大部分升幅，對金價造成一定支持，令現貨金價周四較後時間反覆向上逼近1,192美元水平，預料現貨金價於1,180至1,210美元上落。

**歐元兌美元**

**金匯錦囊**

歐元：歐元將暫時上落於1.0650至1.0900美元之間。

金價：現貨金價料於1,180至1,210美元上落。

# 資金簇擁 布局全球股票型基金

**中國人民銀行4月19日宣布下調存款準備金率1個百分點，創2008年11月以來最大降幅，預測將釋出1.5萬億元人民幣的流動性；澳洲央行總裁亦表示仍有進一步降息空間，加上歐日央行延續量化寬鬆政策，全球主要國家貨幣政策利好，帶動MSCI世界指數今年來上漲5%，而受惠利好政策的歐洲與中國股市今年來漲勢最為強勁。投資者可布局歐美大型績優股之全球股票型基金，掌握全球股市中長線好市行情。**

富蘭克林證券投顧表示，隨時序將逼近五至六月傳統股市淡季，加上希臘紓困議題等頭條新聞風險猶存，短線市場震盪難免，但着眼利好政策可望提振基本面與企業盈利成長動能，加上全球市場資金充沛，可望支撐全球股市中長線多頭格局，建議投資人加碼股票部位，可透過布局歐美大型績優股之全球股票型基金分批進場或透過定期定額方式，掌握全球股市中長線多頭行情。

### 企業盈利成長推升歐股

富蘭克林坦伯頓全球股票收益基金經理人彼得．溫赫斯特表示，未來幾周希臘政府與三駕馬車的協商發展將為影響市場的關鍵，預期應會朝對雙方都有利的方向達成妥協，希臘退出歐元區的可能性仍低。雖然頭條新聞風險可能增添短線市場波動，然而，我們認為過去幾年來歐盟已經強化防火牆機制，與歐債危機時期相比，目前已設有歐洲穩定機制(ESM)、銀行聯盟，以及直接貨幣交易與量化寬鬆計劃等政策工具，防禦債務危機蔓延的能力已經提升，希臘議題對歐洲市場的影響將鈍化。

### 金融股受惠政策利好

彼得．溫赫斯特表示，我們認為美國擁有抵禦美元升值與利率上揚的能力，尤其消費者信心與就業市場等數據仍持續改善，將持續引領全球景氣復甦，而歐洲採取寬鬆政策與結構性改革朝正向發展，中國則頻頻釋出政策試圖在穩增長和調結構中取得平衡，預期全球經濟將持續穩健復甦，加上市場資金充沛，全球股市仍有豐富投資機會存在。

他指出，現階段我們看好金融類股具備獲利改善與評價面的優勢，近期美國大型金融業者公布第一季財報表現多優於市場預期，另外，在歐洲央行寬鬆政策挹注下，與民間部門貸款呈正相關的M3貨幣供應量加速成長，近期歐元區信貸供給與需求有明顯回升趨勢，有助於帶動金融業獲利表現，看好核心歐洲國家資本體質穩健的大型金融股。

■歐元區3月起全面量寬，每月買債600億歐元，帶動歐洲主要股市大漲，德國法蘭克福DAX指數迭創新高。圖為法蘭克福市容。

### 能源股具價值投資優勢

富蘭克林坦伯頓成長基金經理人諾曼．波斯瑪提到，我們自去年中油價大跌以來在全球市場中發掘到一些相當具有價值投資優勢的能源類股，就全球原油供需面評估，我們認為中長期油價應高於目前的水位，而能源股的股價也已經過度反映長期的市場供需狀況，目前MSCI AC世界能源指數的股價淨值比已經來到歷史低點，且平均股利率高於其他類股，看好大型綜合能源商近年降低資本支出着重改善獲利與現金流量，而在新油田開採技術困難度提高下，就中長期而言，油田服務股仍將受惠於相關技術需求成長，現階段可說是逢低布局能源類股的良好時機點。

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

# 央行政策溫和 紐元承壓下滑

知情消息人士稱，日本央行下周料維持貨幣政策不變，不過央行可能略微下調本財年通脹預估。日本央行4月30日利率會議將公布半年度展望報告，消息人士稱，日本央行料將微幅下調本財年核心通脹率預測值1.0%，這是受去年經濟衰退和消費者支出疲弱影響。但消息人士稱，政策委員會可能會預估之後兩年通脹率將大致達到2%，這暗示日本經濟可以不需新增刺激措施，就能達到2%的通脹率目標。不過政策決定有可能受到4月30日會議的通脹率預估中值影響。

### 日本通脹預測受關注

消息人士稱，雖然可能性不高，但如果本財年通脹率預估調降幅度意外偏高，或是央行官員認為通脹放緩的傷害程度大到足夠需要先採取防範行動，則央行官員有可能決定放寬政策。匿名消息人士稱，目前而言，許多決策者認為如果下調物價漲幅預估，調降幅度也會極小，從而使得日本央行能頂住放寬壓力。在4月30日會議上，日本央行將討論貨幣政策以及截至2017財年的長期經濟和物價預估。

圖表走勢分析，美元兌日圓自去年十二月至今處於一上升通道中反覆上行，目前通道頂部及底部分別位於122.70及119.20。而依據近月走勢，向上於121水平前已明顯遇到阻力，較近阻力可看留意50天平均線119.80。至於倘若通道底部119.20失守，跌幅料可擴展至118及116.60，關鍵將看至年內低位115.82。

紐元周四早盤大幅下跌，低位碰及0.7549，新西蘭央行發表偏溫和評論。央行助理總裁John McDermott表示，目前央行並不考慮加息。在考慮收緊貨幣政策之前，他們需要確信產能利用上升以及勞動力市場吃緊的情況正在或即將促使通脹大幅上升。他還表示，疲弱需求和通脹壓力減弱的跡象，可能讓央行有理由降息。

**今日重要經濟數據公布**

| | | |
|---|---|---|
| 16:00 | 德國 | IFO 4月企業景氣判斷指數。預測108.4。前值107.9 |
| | | IFO 4月企業現況指數。預測112.5。前值112.0 |
| | | IFO 4月企業預期指數。預測104.5。前值103.9 |
| 20:30 | 美國 | 3月耐用品訂單。預測+0.6%。前值-1.4% |
| | | 3月扣除運輸的耐久財訂單。預測+0.4%。前值-0.6% |
| | | 3月扣除國防的耐久財訂單。前值-1.0% |
| | | 3月扣除飛機的非國防資本財訂單。前值-1.1% |

### 紐元下試50天線0.7515

圖表走勢所見，在多日沒能突破0.7740的阻力下，目前出現顯著滑落，鑑於RSI及隨機指數均轉向下行，估計紐元短期仍見承壓。下方支持預估在50天平均線0.7515，較重要支撐料為0.74水平。另一方面，較近阻力先看0.7640。自去年10月以來延伸一下降趨向線位於0.7790，破位料可延續漲勢，下個阻力見於200天平均線0.7850，關鍵直指0.80關口。