

美加息前 首選REITs基金

金匯 動向

馮強

經濟增長停滯 加元續走軟

美元兌加元上週三在1.1950附近獲得較大支持後迅速反彈，重上1.20水平，上週五更反覆走高至1.2200附近1周高位，收復上週早段所有跌幅。美國首季經濟表現弱於預期，導致美元兌加元主要貨幣上週三跌幅擴大，是引致美元兌加元曾失守1.2000關位的原因之一。隨着美國上週四公布初次申領失業救濟人數下降至26.2萬人，為2000年4月以來最小的申領人數，同時4周平均人數亦較前值下降，預示美國本週五公布的4月份非農就業數據可能較4月份有改善，美元匯價迅速反彈，帶動美元兌加元反覆重上1.21水平。

美元料升穿1.22加元

另一方面，加拿大經濟繼1月份按月呈現0.2%收縮，加拿大統計局上週四公布2月份經濟按季增長停滯，顯示加拿大經濟連續兩個月表現不振，投資者傾向先行回補部分美元兌加元空倉，再加上美國上週五公布4月份消費者物價指數終值為95.9，顯著高於3月份的93，數據令美元進一步反彈，美元兌加元再度觸及1.2200水平。受到美國期油3月份曾下跌至每桶42美元水平6年低位影響，不排除加拿大統計局本週二公布的3月份國際商品出口將遜於2月份的表現，預料美元兌加元將反覆走高至1.2250水平。

上週五紐約6月期金收報1,174.50美元，較上日下跌7.90美元。美國聯儲局上週三公布會議結果後，美元呈現反彈走勢，金價掉頭受壓，6月期金上週五更一度走低至1,168.40美元水平的1個多月來低位。雖然美國商品期貨交易委員會公布的黃金淨長倉數量上升3.7%至60,653張，連續兩周回升，不過升幅不大，現貨金價未能持穩於1,200美元之上，不利金價短期表現。預料現貨金價將反覆走低至1,160美元水平。



金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走高至1.2250水平。
金價：現貨金價將反覆走低至1,160美元水平。

歷史經驗顯示，每進入五、六月春夏之際，美國REITs指數多會波動較大甚至呈現調整(見附表)，被投資人稱之為美國REITs的「五窮六絕」。但去年第二季美國REITs走勢卻擺脫五窮六絕魔咒，觀察今年美國經濟環境與復甦腳步，美國REITs走勢複製去年模式，今年春夏之際可望而有所表現。



台北北美收益基金經理人林瑞瑤表示，去年第一季美國面臨酷寒天候，導致市場擔憂美國經濟擴張放緩而壓抑美股表現，但第二季隨着氣候回溫及經濟活動解凍推升美股勁揚，進而帶動美國REITs於去年第二季創下優異表現。

美第二季經濟可望加速

回顧今年年初以來，美國經濟數據從製造業、零售銷售到勞動市場同樣一面倒，氣候不佳降低民眾外出購物與用餐的意念，購屋看房者亦有所減少，營建業相關活動放緩進而壓抑美國REITs表現。

林瑞瑤表示，今年初美國REITs面臨的情況與2014年類似，但近期隨着氣候穩定、企業聘僱需求仍強、油價回穩及美國以外經濟動能增強，美國經濟擴張速度可望於第二季加速，搭配

低利率環境，均可望為美股營造有利於上漲的環境。

首次升息前選防禦股避險

近期美國經濟數據受到氣候影響表現較弱，不過單月經濟數據轉差並不足以改變美國聯儲局於今年啟動升息的看法，雖然6月啟動升息的幾率已降低但仍為選項之一，於6月聯儲局會議前主要觀察4月非農就業數據表現。林瑞瑤表示，歷史經驗顯示，升息前後市場波動會加大，但被動下的回檔就是逢低長線布局的好時機，首次升息前尤以防禦股最具避險價值，目前調整後價值已浮現的美國REITs即是不錯的布局選項。

美零售REITs需求大於供

林瑞瑤強調，根據UBS預估，目前美國零售REITs位於需求大於供給的良性結構

中，美國辦公室也位於租金上揚、空置率下滑的向上周期。此外，REIS資料顯示，美國住宅型REITs在今年第一季的的租金年成長為3.5%，空置率則位於低於5%的水位，幾乎是滿出租率，REIS更預估在2020年以前，美國住宅型REITs都將維持在5%以下的滿出租率，顯示美國房地產結構相對較佳，建議投資人可逢低布局美國REITs市場。

美國REITs 近年「五窮月」表現

年份	5月回報率	6月回報率
2010年	-5.67%	-5.63%
2011年	1.01%	-3.67%
2012年	-4.84%	5.18%
2013年	-6.19%	-2.41%
2014年	2.05%	0.66%

資料來源：Bloomberg，採MSCI US REITs Index

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

希臘獲救呈曙光 歐元雙底上行

美元兌日圓上週五升兩週高位，對一籃子主要貨幣從兩個月低點反彈，因有跡象顯示美國經濟在近期疲弱後可能正回穩。上週五公布的美國經濟數據有好有壞，消費者信心強勁，但製造業和建築業數據疲弱。總的來說，數據對美元有利，同時投資者認為美元超賣。美國長債收益率觸及七周高位，扶助吸引投資人買入美元。美國4月製造業活動持於近兩年低點，但消費者信心跳升顯示經濟正走出疲弱的疲弱階段。另外美國3月建築支出下滑0.6%，降至9月來最低的9,660億美元。在週四數據顯示上週初申請失業救濟金人數減少，薪資增長以及中西部製造業活動跳升，暗示美國就業市場正在復甦後，美元開始積聚動能。

上週美聯儲下調對就業市場和經濟的看法，暗示可能等到年底才開始升息。他們需要更好的數據表現來為升息提供依據，因此升息時機可能要推遲。即將於本週五公佈的4月非農就業報告將暗示第二季的情況是否會在好轉。另一邊廂，僵化的歐元區經濟在歐洲央行印鈔注資、能源和食品低迷以及歐元區貶值這些因素推動下重現活力。上週數據顯示，銀行向歐元區家庭和企業貸款三年來首次增長。然而，希臘仍是歐元區的絆腳石。希臘總理齊普拉斯希望在5月9日前與歐元區和國際貨幣基金組織(IMF)達成以改革換資金的協議。歐元區財長將在5月11日開會，希臘需要在第二天向IMF

償還7.5億歐元貸款，能不能還上還是未知數，但越來越多的理由讓人相信，協議終能夠達成。齊普拉斯並對增值稅稅率和一些養老金改革作妥協，這是迄今最明確的信號，表明其準備作出讓步以達成協議。

歐通縮擔憂緩解利歐元

歐元上週全線上揚，因通縮擔憂緩解提振德國公債收益率走高，此外對美國經濟復甦力度的質疑暫時打壓美元。德國4月通脹年增率高於預期，表明歐元區正遠離通縮。相比之下，數據顯示美國經濟在第一季接近停滯。此外，美聯儲發表政策聲明稱，經濟放緩可能只是暫時的，但仍暗示不可能很快加息。截至上週五，歐元兌美元最高觸及1.1289，為兩個月高位，尾盤因美元反彈，致使歐元亦出現獲利回吐，收報1.12水平。

技術走勢而言，歐元兌美元已告升破一系列延伸自去年底的下降趨向線，示着歐元已擺脫近幾個月來的弱勢，同時，年內一直沒可突破的50天平均線，亦已在周初破位，技術前景持續向好。估計上望下一個關口阻力則為3月26日高位1.1051，若歐元亦可攀上此區，將完成一組雙底形態，形態量度目標可至1.1580。至於短期目標則先看200天平均線1.1315及1.14水平。另一方面，支持位回看1.1070及1.10水平，關鍵支撐可看至50天平均線1.0880。

本周數據公布時間及預測 (5月4-8日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上月
4	美國	10:00 PM	3月份工廠訂單	+2.1%	+0.2%
5	歐盟	6:00 PM	3月份歐元區生產物價指數#	-	-2.8%
	美國	8:30 PM	3月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	400 億	354 億
6	美國	10:00 PM	3月份供應管理學會服務業指數	56.4	56.5
	歐盟	8:30 PM	3月份歐元區零售額#	-	+3.0%
7	美國	8:30 PM	第一季非農生產力	-1.9%	-2.2%
	美國	8:30 PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	28.0 萬	26.2 萬
8	德國	3:00 PM	3月份工業生產	-	+0.2%
	美國	8:30 PM	4月份失業率	5.4%	5.5%
		8:30 PM	4月份非農就業人數	+21.3 萬	+12.6 萬

上週數據公布結果 (4月27日-5月1日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上月
27	德國	3:00 PM	3月份進口物價指數#	-1.4%	-3.0%
28	美國	10:00 PM	4月份消費信心指數	96.2	101.4 R
29	歐盟	6:00 PM	3月份歐元區經濟情緒指數	103.7	103.9
		3月份歐元區工業信心指數	-3.2	-2.9	
			3月份歐元區消費信心指數	-4.6	-3.7
30	德國	3:00 PM	4月份消費物價指數#	+0.4%	+0.3%
	美國	8:30 PM	第一季國內生產物價指數	+0.2%	+2.2%
			聯邦公開市場委員會會議	-	-
1	澳洲	9:30 AM	第四季進口物價指數	-3.0%	+0.3%
	歐盟	6:00 PM	第四季出口物價指數	-12.2%	-9.1%
			3月份歐元區失業率	11.3%	11.3%
			3月份歐元區通脹化消費物價指數#	0.0%	-0.1%
2	德國	3:00 PM	3月份零售銷售	+3.5%	+3.6%
	美國	8:30 PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	26.2 萬	29.6 萬 R
			3月份個人收入	0.0%	+0.4%
			3月份個人開支	+0.4%	+0.1%
			4月份芝加哥採購經理指數	52.3	46.3
3	澳洲	9:30 AM	第四季生產物價指數#	+0.7%	+1.1%
	美國	10:00 PM	4月份供應管理學會製造業指數	51.5	51.5
			3月份建築開支	-0.6%	+0.1% R
			4月份密西根大學消費情緒指數	96.9	96.9

註：R代表修正數據 #代表增長率

京津冀協同發展意義重大 非首都核心功能疏解勢在必行

京冀「牽手」實現雙贏 豐台大紅門轉型升級提速

2015年4月30日，中共中央政治局《京津冀協同發展規劃綱要》頒佈，恰在這一天，河北保定白溝大紅門國際服裝城B座隆重開業。這是北京市豐台區為拉動京冀經濟發展，疏解非首都核心功能，繼去年9月白溝大紅門國際服裝城A座開業之後的又一次升級。至此，「白溝大紅門」已吸引1,800家商戶入駐，其中北京大紅門商戶在白溝的經營數量超過800戶。

香港文匯報記者 吳昊



白溝大紅門國際服裝城B座盛大開業

大紅門今年計劃疏解三千商戶

中共中央政治局《京津冀協同發展規劃綱要》指出，推動京津冀協同發展是一個重大國家戰略。戰略的核心是有序疏解北京非首都功能，調整經濟結構和空間結構，走出一條內涵集约發展的新路子。按照習近平總書記關於疏解非首都核心功能的要求和規劃綱要精神，豐台區以大紅門地區區域性物流和區域性批發功能的疏解為重點，明確路線圖和時間表，促進大紅門地區倉儲、批發等市場業態的搬遷和轉移。

大紅門地區功能疏解指揮部副主任盧大文表示，對於大紅門地區商戶的疏解，計劃在未來4年內逐步完成，今年的目標是15%，約為3,000家，目前已疏解了近10%。他表示，豐台區將通過政策、市場等措施促使轉移能夠穩步、有序、更快的進行。同時，疏解過程中要落實好各項政策，做好各項服務工作，幫助商戶即轉得好，又經營得下來，讓各方都能互利共贏。

繼珠三角和長三角之後，中國第三個經濟發展引擎——京津冀開始提速推進。早在2014年2月，習近平總書記就提出京津冀一體化發展「重大國家戰略」構想。在國家戰略的定位下，2014年5月8日，北京市豐台區與河北保定白溝新城管委會簽署戰略協議，確定白溝新城承接北京大紅門地區服裝倉儲、物流、批發等非首都核心功能的疏解。至此，豐台區拉開了大紅門轉型升級的帷幕，為調整疏解非首都核心功能邁出了實質性一步。

白溝新城地處北京、天津、保定三角腹地，北距豐台大紅門地區102公里，東至天津108公里。距離高碑店高鐵站20公里，首都第二機場55公里。主導產業為箱包業、服裝業等，形成了輻射周邊10個縣(市)的特色產業集群，擁有獨特的產業基礎、成熟的商貿和物流產業等基礎優勢，「紅白」的成功「牽手」也正是基於這些優勢資源。

保定白溝：遷入商戶免五年租金

在白溝大紅門國際服裝城A座順利運營的基礎上，B座推出的優惠政策更具吸引力。據悉，在免除入駐商戶5年租金的基礎上，又推出了第一年免除商戶所有費用的政策。為拉動買家資源，商會「周周有活動，月月有主題」。同時，設立物流專車，增大物流配送覆蓋區域，降低客戶成本，快速實現互聯網、物流網、客群網「三網合一」，促使買賣雙方使用互聯網、移動客戶端交易，減少了交易環節，提高了交易效率。



白溝大紅門國際服裝城B座開業剪綵

商家聲音：相信白溝會越來越好

「京津冀發展是國家戰略，搬遷是遲早的事情，晚搬不如早搬。」在北京大紅門經營了七年服裝生意的哈爾濱張先生說，「白溝市場的基礎好，環境好。在白溝我的商舖比原來大紅門的大了幾倍，生意也逐步走向正軌，現在在這邊買了房子，準備叫孩子在這邊上學，相信生意會越做越大。」同時，他們也希望政府在教育、醫療、文化、體育等城市配套功能及軟環境的服務上，給商戶帶來更多實惠和便利，以便他們更安心的為京津冀發展做貢獻。

杭州大紅門服飾特供專區是杭州阿瑪瑛品牌集合店為白溝大紅門國際服裝城專門打造的品牌服飾折扣

區，分佈在B座二層，集合了寶貝瑪麗、柏絲曼、西樹影黛等近百個品牌，衣服派別涵蓋杭州、武漢、廣州深圳多地。

杭州服飾的負責人吳總告訴記者，南北方對衣服的選擇存在一定的地域差異，她希望杭派服飾的進入給白溝帶來的不僅僅是簡單的服裝，還包括審美和消費理念的改變，以最低的折扣把品牌服飾帶給消費者，把尾貨從目前的庫房供貨模式變成市場交易模式，利用白溝市場資源，做服裝中的「奧特萊斯」。

據了解，在這裡許多尾貨商戶已在北京、石家莊等地經營尾貨商品交易多年，生意遍及北京大紅門、天蘭天、紅星通、手拉手等多個市場。此次尾貨商戶組團入駐白溝大紅門國際服裝城B座，目的是抱團做強做大尾貨專業市場，打造「北方第一尾貨基地」。

白溝大紅門商會揭牌 商城運營更加順暢

為推動京冀兩地之間的溝通與交流，更加明確清晰兩地資源的優勢與契合點，開業當天豐台區委書記楊藝文專程到白溝新城考察產業對接情況。在保定市委副書記党曉龍、白溝新城黨工委書記、管委會主任張海等陪同下，分別對和道國際接待中心、和道國際箱包交易中心、天德物流園區等地進行了考察，詳細了解了白溝市場的產業布局、商貿物流、電子商務運營情況，對白溝在承接北京大紅門、動批等批發市場外溢中的交通優勢、產業基礎、物流條件及商戶落戶情況進行了重點調研。並希望京冀兩地進一步挖掘資源優勢，借力首都專業市場的外溢，以資源整合、產業升級、功能提升助力打造京津冀經濟增長極。

同時，為加快兩地產業對接，幫助北京大紅門商戶儘快落地，做好做細商戶服務工作，在豐台區政府、保定市政府的支持下，成立了白溝大紅門國際服裝城商會。開業當天，豐台區常委、副區長鐘百利和保定市副市長楊猛為白溝大紅門商會成立揭牌。



白溝大紅門商會成立揭牌

據介紹，白溝大紅門商會均由在白溝大紅門經營的商戶組成，商戶來自北京、瀋陽、石家莊、白溝等多地，商會旨在加強商戶間的聯繫，溝通商戶與政府、企業之間的關係，協調商戶利益，保證商城的有序化經營。



北京尾貨商戶組團入駐，圖為杭州阿瑪瑛品牌專營店。