

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 自港府6年前推出活化工廈政策

後,不少傳統工業區加速了轉變,部分工廈地廠業主通過申請豁免書,支付定期容忍費後,把手頭物業由工業用途改為商業用途。隨着工業區環境轉營,近期陸續有投資者積極吸納地廠物業並改為零售用途,達至資產升值效果。



自推出活化工廈政策後,不少工廈地廠支付容忍費更改物業用途。資料圖片

觀塘在活化工廈政策刺激下,過去不少工廈地廠支付容忍費更改物業用途。翻查資料顯示,由「舖王」鄧成波持有的開源道62號駝駝大廈1座地下A2號工場,於今年5月成功通過繳納約1.36億元豁免限制費用金額,永久把物業更改作商業用途,每方呎補價達6.4萬元,創下東九龍補價金額新高。與此同時,成業街16號怡生工業中心地下,獲資深投資者羅維雄向地政署成功申請將物業部分樓面改為地舖用途後,現時每方呎以約100元起租。

### 地廠可申請豁免書改用途

美聯工商助理營業董事何秀全向本報指,工廈地廠業主如就物業申請豁免書更改用途,需要經城規會、地政署、屋宇署等批核,通過各種屋宇署及消防條例及程序方可成事。

在申請豁免書上,設有永久性及短期性兩種。永久性是以物業當時的買賣市價作推算,定下豁免限制費用金額,方可更改用途。至於短期性則是港府以物業市租租金水平作參考,定出簡稱容忍費的豁免限制費用金額。短期性豁免書有效期多為1年至3年,其後按季續期,直至政府或契約持有人給予對方3個月的通知。

何秀全續指,地廠物業通過支付容忍費方式更改用途在過去不時發生,但活化工廈政策推出後,持續吸引數據中心、資訊科技公司、金融保險業等公司在這數年間進駐傳統工業區。

### 活化工廈令就業消費增長

活化工廈政策令這些傳統工業區的就業人士數量及消費力迅速增長,吸引更多投資者樂於把地廠物業更改用途作商業用途。何秀全預期今後部分如觀塘、石門、荃灣等發展中的工商區域,將會持續吸引投資者購入地廠物業,並同時把用途由工業更改成商業,從而令資產價值有所提升。

## 街舖有市

# 投資者吸地廠作零售

## 銅鑼灣連約地舖 4800萬放售

香港文匯報訊 近日本港零售市道持續疲弱,但對於民生地段卻未受太大影響,這些區域的舖位自然吸引不少投資者關注。美聯旺舖營業董事王蕾表示,獲業主獨家代理委託出售銅鑼灣信德街14號至20號華英大廈地下及閣樓B2號舖。

上述舖位部分面積約1,200平方呎,閣樓部分面積約1,000平方呎,業主現時連租約以約4,800萬元放售物業,每平方呎叫價約4萬元。自2006年5月開始,上址獲高級中菜餐廳租用,現時月租約10萬元,租約期至2016年4月份。買家如購入上址後,每月可享穩定的租金回報約2.5厘。

### 旺角好景中心連約賣 440萬

另外,美聯商業助理營業董事鄧少安表示,該行現正獨家代理旺角花園街2

號至16號好景商業中心低層01室之銷售事宜。單位面積約480平方呎,連租約出售,意向價約440萬元,每呎叫價約9,200元。

根據美聯商業資料顯示,最近三個月,該廈同類型單位之成交叫價介乎10,900元至11,957元。相比之下,上址的放售叫價較為超值。鄧氏續指,上述單位現由手工藝商戶租用,每月租金約12,000元,呎租約25元,租金回報達3.2厘。

### 日昇亞太中心低市價 10%走

在聰明城市、單軌鐵路等概念影響下,觀塘區工商物業持續備受投資者青睞。置置工商營業董事胡信恒表示,獲業主委託出售觀塘駿業街41號日昇亞太中心低層01室。單位面積約1,279平方呎,現時連租約以約680萬元放售,每

平方呎叫價約5,316元。

胡信恒續指,以上單位現時每月租金約1.68萬元,每平方呎租金約13.1元。參考區內同類型單位每平方呎市租租金約16元比較,待上址租約期滿後,單位租金有一定的升值空間,回報可達3.6厘。按土地註冊署資料顯示,物業相同面積的低層戶於2014年12月成交叫價約為5,943元,可見業主現時叫價較去年同期略低於市價逾一成水平。



銅鑼灣中菜餐廳連約地舖約4,800萬元放售。

## 首11月商舖註冊低過沙士

香港文匯報訊 據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,因內地打貪、一周一行措施、訪港旅客人次及零售業銷售總值下跌等多種利淡因素打擊下,2015年商舖表現相當差強人意。首11個月僅錄1,844宗商舖買賣註冊成交,較去年同期下跌20%,宗數比2003沙士年同期2,317宗還要低,創出近13年以來按年同期的新低紀錄。至於首11個月登記總值約241.7億元,按年同期亦減少16%,跌幅較註冊量為少。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

金管局自2009年10月起推出的宏觀審慎監管措施,涉及七輪物業按揭政策,最新一輪於2015年2月及3月推出,進一步收緊按揭至細價物業,以抑壓細價樓炒風。根據經絡按揭轉介研究部資料,今年買家採用九成以上按揭成數的比率,已由第2季開始減少,並連續3季均不足一成,而採用七至九成按揭成數的比率,則由第2季開始增加,並於第4季(截至11月底)創出逾兩成半的有紀錄新高。

近月發展商為吸引市民入市,透過同系財務公司提供高成數一按,當中更有提供豁免壓力測試及入息證明,因此刺激高成數按揭使用比率上升,或會透支市場購買力,惹來金管局關注,即使本港樓市出現轉角,相信政府短期未有減辣誘因。不過,目前仍以買家採用七成

## 灣仔服務式商廈 42元叫租

香港文匯報訊 核心區罕見服務式寫字樓租盤,全層樓面更為渴市。美聯商業營業董事陳家輝表示,現正獨家代理灣仔皇后大道東83號集富中心兩伙中層全層單位之租賃事宜。兩伙單位面積均為1,538平方呎,意向租金約6.45萬元,每呎叫租約42元,租金經已包括管理費及差餉費用。他續指,本港鮮見服務式商廈單位,今次放盤更位於核商業地段,相信不乏着重工作環境質素的用家捧場。另外,上址單位經已交吉,並內置洗手間,方便租戶即租即用之餘,私隱度更大大提升。

## 細數本年度具影響力按揭新聞

或以樓按佔最多,季內錄得67.8%,按揭比率依然健康。

### 第一位:金管收緊按揭

早前經絡按揭轉介延續去年的Facebook全民投票,進行了為期一周的2015年「經絡十大樓按新聞」選舉,獲得447名市民投票。今年「經絡十大樓按新聞」排行榜之中,第1位「金管收緊按揭」:金管局兩度收緊按揭成數,包括將700萬以下物業按揭上限由七成降至六成,第二套自住/非自用物業的供款與入息比率(DSR)上限由五成降至四成、壓測上限由六成降至五成、額外融資DSR降5%。(2月及3月)以272票高票榮登榜首,佔總投票人數約六成,投票結果反映金管局的逆周期措施備受注目,樓市政策

仍然主導大市,成為市民心目中2015年最具影響力的本港樓按新聞。

### 第二位:取消投資移民

其次為「取消投資移民:施政報告宣佈暫停推行俗稱投資移民的『資本投資者入境計劃』,政府認為不應再重點吸引資本來港,而是應聚焦吸引人才、專業人士,以及富創意的企業家來港為本港經濟作出貢獻。購買本港物業之內地人士佔比由2012年高峰期的14.5%,下降至2015年10月的3.5%。(1月)有209票,以63票之差屈居第2位。至於「辣招稅五周年:額外印花稅(SSD)五周年在即,二手住宅成交量較2010年SSD推出前5年累計大幅下跌逾4成。(11月)有160票,排名第3位。

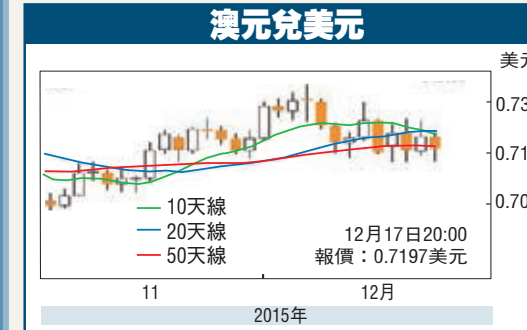
## 金匯 動向 馮強

澳元本周早段連番受制72.80美仙附近阻力後走勢偏軟,周四曾向上逼近71.60美仙附近,其後逐漸反彈,重上72美仙水平。美國聯儲局宣佈加息四分之一厘,決策委員仍預期明年利率的目標中值為1.375%,顯示聯儲局明年將繼續有加息行動,投資者不排除最早在首季及第2季之間再度加息,反映聯儲局今次的會後聲明較市場預期為強硬,導致美元兌各主要貨幣走勢偏強,令澳元未能持穩72美仙水平。

另一方面,澳洲財政部本周二公佈2015至2016年經濟及財政展望中期報告,顯示澳洲預算赤字在6月底將擴大至374億澳元,並將今個財政年度的經濟增長預測下調至2.5%,低於早前的2.75%,報告未對澳元走勢造成太大影響。反而澳洲央行本周二公佈的12月1日會議記錄對進一步寬鬆貨幣政策持開放態度,部分投資者憂慮澳元減息周期可能還未完結,引致澳元本周持續受制位於72.80至72.85美仙之間的主要阻力位,不過隨着澳元本周內多次守穩71.60美仙附近主要支持位,限制澳元下行幅度,澳元現階段有機會處於橫行走勢。預料澳元將暫時活動於71.50至73.00美仙之間。

### 加息期展開 金價升幅受限

周三紐約2月期金收報1,076.80美元,較上日升15.20美元。美國聯儲局宣佈加息後,現貨金價周三晚曾迅速反彈,一度走高至1,078美元附近,其後迅速遇到回吐壓力,周四表現偏軟,大部分時間上落於1,064至1,072美元之間。聯儲局會後聲明較預期強硬,顯示明年將繼續有加息活動,限制金價升幅,不過原油供應依然過剩,油價存有進一步下行壓力,可能拖慢聯儲局往後的加息步伐,令金價跌幅沒有過於擴大。預料現貨金價將暫時走動於1,060至1,080美元之間。



### 金匯錦囊

澳元: 澳元將暫時活動於71.50至73.00美仙之間。  
金價: 現貨金價將暫時走動於1,060至1,080美元之間。

# 鎖定亞洲具價值公司美元債

一如市場預期,美國聯儲局(Fed)宣佈升息0.25厘,業界認為,受惠於美元升值,以美元計價的新興亞債是穩健型投資人的最佳選擇之一,目前新興亞洲企業體質持續改善,未來信評可望持續調升。伴隨利差收斂,使新興亞洲債券具有高資本利得空間的潛力;此外,新興亞債價格波動度僅略高於政府債券,卻可得到接近高收益債的收益率,CP值高居各債券之冠。 ■德信投信

德信亞洲新興市場債券基金(本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且基金之配息來源可能為本金)經理人鍾美君指出,以2004年美國加息為鑑:加息前,債券市場表現相對保守,加息後利空出盡,市場呈反彈上揚;評估這一次美國升息循環,全球總體經濟數據沒有大幅惡化,投資建議尋找「高評等、存續期間短」兩大特徵的券種,高評等債因信用評等佳違約風險較低,而存續期間短則因利率敏感

## 金匯 出擊 加息啟動 非美元受壓回落

美聯儲周三晚將基金目標利率區間上調25個基點,至0.25%-0.50%區間,一如市場預期。會後聲明兩次強調加息周期的漸進性。聲明指出,委員會當前預計,隨着貨幣政策的漸進式收緊,經濟活力將持續以溫和節奏擴張,就業指標也會繼續轉強。此外,聲明稱,委員會預計經濟環境將只能適應聯邦基金利率的逐漸上升。美聯儲公佈的最新利率點陣圖利率預期,美聯儲在2016年將有4次加息,2017年還有4次加息。這意味着聯儲公開市場委員會(FOMC)對於2017年的加息次數的預估相比9月會議時少了1次,但委員會依然維持了2016年的預測節奏。因此「逐漸」意味着未來兩年內每年各自加息4次。與此同時,聲明也兩次提到了數據在政策方向上的重要性;美聯儲指出,未來基準聯邦基金利率的調整時點和節奏將由數據決定,委員會也會評估已經獲取的以及預期的資料變化來判斷就業最大化目標以及通脹2%的目標。由於美聯儲最新發佈的利率點陣圖暗示未來一年利率均在1.5左右,很可能會加息四次,這快於市場此前

## Fed加息後 債市投資掃描

展望	債券類型	評論
相對看好	亞洲新興市場債(美元計價)	高殖利率:相較歐美公債,具收益優勢,可望淡化Fed加息帶來的負面效應 體質佳:新興亞洲企業體質改善,未來信評可望持續調升,債券價格有撐,再加之亞債仍有利差收斂空間,未來新興亞債依然有資本利得可期 受惠美元升值行情: Fed加息後,延續美元的強勢格局,投資美元計價債種有額外的匯兌收益機會
	政府債	政府債利率偏低,利率敏感度較高,受聯儲局加息的影響程度相對明顯
相對不看好	非亞洲新興市場債	拉丁美洲與歐非中東債券同樣具有高殖利率的保護,能淡化美債利率上升的影響,但目前原材料價格疲軟,歐非中東亦有地緣政治的不確定因素

資料來源: 德信投信, 2015年12月17日

性低,更能有效降低加息帶來的利率風險。  
內地「雙降」可期  
鍾美君舉內地為例,由於經濟下行壓力增溫,擴張性的財政政策與進一步降息、降準值得期待,亞洲新興市場資金面寬鬆氣氛濃厚,對於債券市場是一大佳音;但新興市場貨幣波動幅度加大,鎖定亞洲具價值公司的美元債,可望降低匯損的風險。  
鍾美君分析,亞洲新興市場債券價格不易急漲急跌,可幫助投資人長期投資,遠離追高殺低的惡性循環,在聯準會即將加息之際,全球多數股債市波動都將加大,投資人不妨加碼亞洲新興市場債券型基金,或是將其他波動度高的基金適度轉換至亞洲新興市場

債市投資掃描。  
根據國際貨幣基金(IMF)最新發佈的世界經濟展望預測,新興市場和發展中經濟體的增長將由2014年的4.6%放緩至2015年的4.2%,其中預期亞洲地區經濟成長率為6.6%,新興歐洲地區為2.9%,新興拉美為0.5%,亞太地區經濟前景相對其他新興市場依然有利。  
亞洲仍有減息空間  
德信投信認為,由於亞洲國家仍有減息空間,加上包括印度、印尼等國近年來受惠於政策及改革而題材持續發酵,菲律賓、韓國等國的主權評等亦持續提升,在全球經濟成長趨緩的態勢下,新興亞洲的債市後勢可期,建議可擇機增持。

## 英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

預期,對美元構成支撐,至周四美元指數一度升見98.96,美元兌日圓則漲至122.60水平,脫離月初低位120.32;除了因美元強勢外,環球股市普遍上漲,亦削弱了市場對日圓的避險需求。  
日圓避險需求被削弱  
技術走勢而言,美元兌日圓整體走勢仍處於爭持待變格局。匯價在11月份未可突破的123.70,仍會視為重要的區間上限,倘若突破,料美元兌日圓仍見進一步漲勢,上望延伸阻力可看至124.15及125水平,關鍵見於128。支持位則預估在121.40及120.00,較大支持則指向119.50水平。  
美元兌瑞郎上試1算  
美元兌瑞郎走勢,周四匯價升至逼近1.00關口。經歷過去一周多的跌勢後,預料後市匯價若仍可保持在0.98水平上方,美元兌瑞郎短期可望重踏升軌。預料上試目標為1.0000及25天平均線1.0065,中期延伸目標

## 今日重要經濟數據公佈

時間	地區	數據項目	前值
08:00	新西蘭	12月NBZ商業展望指數	前值14.6%
		12月NBZ商業自身活動指數	前值32.0%
		第四季Westpac消費者信心調查	
09:30	中國	11月70個大中城市住宅銷售價格月度報告	
15:45	法國	11月生產者物價指數月率	前值+0.2%
17:00	意大利	11月薪資通脹月率	前值+0.1%
		11月薪資通脹年率	前值+1.2%
歐元區	10月末經季節調整流動帳	前值331億盈餘	
	10月經季節調整流動帳	前值294億盈餘	
21:30	加拿大	11月消費者物價指數(CPI)月率	預測+0.1%;前值+0.1%;年率:預測+1.5%;前值+1.0%
		11月央行核心消費者物價指數(CPI)月率	預測持平;前值+0.3%;年率:預測+2.3%;前值+2.1%
		10月批發貿易月率	預測+0.1%;前值-0.1%
22:45	美國	12月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值	前值55.9
		12月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值	預測56.1;前值56.1

將參考1.0350及1.04水平。至於下方較大支持預估在100天平均線0.9810及0.97,關鍵支撐見於250天平均線0.9615水平。