新春＋情人節 商場生意旺

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）東方農曆新年假期與西方情人節「短兵相接」，全港各區商場紛紛「食住條水」，在新春及情人節期間進行推廣，令人流及營業額雙雙提升。當中，屯門市廣場與電影公司合作，打造成電影場景；奧海城則引入烘焙店打造甜蜜情人節。

■屯門市廣場在商場內將新春上畫的電影《西遊記之孫悟空三打白骨精》電影場景打造出來。

新地九商場營業額升9%

在賀歲推廣主題配合下，新地旗下9大商場（東港城、wtc more世貿中心、上水廣場、Mikiki、將軍澳中心、屯門錦薈坊、屯門卓爾廣場、荃錦中心及新領域廣場）於年廿六至年初三(2月4日至10日)歲晚及新春期間，共錄得750萬人流，營業額高達5.21億元，較去年同期分別升8%及9%。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，今年情人節是年初七，旗下9大商場合共投放2,686萬元作為情人節及農曆新年的宣傳推廣費，比去年升3.7%。丙申猴年開旺市，相信熾熱消費氣氛將可延續至情人節，預期年廿六至年初七，即2月4至14日，11天新春及情人節黃金檔期可為9大商場帶來1,216萬人流及7.88億元營業額，按年分別升8%及9%。

信和旗下兩大商場合共斥資1,000萬元作新春推廣，當中屯門市廣場與電影公司及藝術家合作，在商場內將新春上畫的電影《西遊記之孫悟空三打白骨精》電影場景打造出來。而大角咀奧海城則以「甜蜜工坊」為主題，搜羅城中烘焙店舉辦「烘焙甜品巡禮」。

屯門市廣場奧海城生意增5%

信和集團租務部總經理陳欽玲說，今年的新春假期連接周末，共有五天假期，加上新春期間天氣轉冷，而西方情人節又於年初七，顧客購物消費意慾高企，預料屯門市廣場及奧海城於1、2月份可錄得共約21億元營業額，按年升5%，而年廿九至初三之人流則按年升8%；期內時裝及珠寶金飾商戶的營業額可望上升15%至20%，化妝品及餐飲商戶升幅約25%，而電器影音及運動用品商戶的生意額可增達15%。

九倉旗下鑽石山荷里活廣場，將新春整體推廣費加碼至600萬元，以馬騮摵作主題為商場裝潢，並舉辦展覽及互動節動，務求帶動人流及刺激消費。荷里活廣場高級商場經理陳炳堯說，場內人流於過去5天假期升逾一成二，加上連日本港天氣陰晴不定，市民多選擇留在室內消費，都有助帶動場內商戶的營業額上揚，因而帶動1、2月的整體人流上升至500多萬人次，商戶生意亦比去年同期平均升近一成。

駱克道建材鐵約舖叫價6800萬

香港文匯報訊 灣仔屬多元社區，既有多座甲廈林立，同時亦有不少零售業務，當中具有豐厚投資潛力的地舖對買家而言具有極高的吸引力。美聯旺舖區域營業董事游院玲表示，該行獲業主委託出售灣仔駱克道167號祐德大廈地舖。舖位面積約950方呎，現時以約6,800萬元連租約出售，每方呎叫價約71,579元。

上址自2010年10月已獲鋁門窗建材公司租用，現時租金16萬元。與以上舖位相距不遠，面積約900方呎地舖，於去年10月份以23萬元租出，平均呎租約256元。因此上址如本年10月份租約期滿時，租金有一定上調空間，投資回報可達3.6厘。

南角道地舖3500萬連約賣

香港文匯報訊 美聯旺舖營業董事蔡偉樑表示，九龍城南角道46號地舖現正連約出售。該舖設有前、後閣樓，舖位總面積約1,200平方呎，放售價約3,500萬元，意向呎價約2.91萬元。蔡偉樑續指，上址前、後閣樓租予作貨倉用途，兩個閣樓租金收入約1.6萬元，租約期至2016年底；而舖位樓面現由紅酒租戶承租，月租約4.5萬元，租期將於2018年9月屆滿。

勿借太盡 免變負資產

踏入猴年，筆者在此向讀者拜年，祝各位萬事如意、身體健康！

一月底金管局最新數據顯示，去年第四季負資產住宅按揭貸款個案重現，期內新增95宗，主要是按揭成數較高的銀行職員住屋按揭貸款，涉及的金額為4.18億元，佔整體未償還貸款金額不足0.05%。無可否認，本港二手樓價已經開始跌勢，因此採用高成數按揭人士變成負資產的機會大大提高，預期宗數將隨着樓價調整而回升，但基於逆周期措施之監控，採用高成數按揭計劃之比例並不高，料影響力不及2003年高位時所佔的22%。

負資產問題的出現，主要是因為樓價下滑，令供樓人士「資不抵債」，即物業的市值低於未償還按揭貸款，倘若樓價下跌超過兩成以上，採用八成按揭的業主就會淪為負資產。去年八月樓價創歷史新高後，自九月起便持續錄得跌幅，拖累全年出現先升後跌的情況。雖然本港銀行仍未跟隨美國加息，不過部分二手業主叫價已經軟化，其中第四季按季跌逾5%，全年僅升逾2%。

新居屋買家應考慮定價

預期今年樓價將向下調整約10%，同時負資產個案將會逐漸增加，採用高成數按揭或多重按揭的業主，需要留意變成負資產的風險將上升。

此外，由於銀行估價已因應最新市況下調，相信樓價調整對新造按揭業主的影響較低，惟新居屋買家則要考慮二月底接受申請的近3,700伙單位，最終之定價有否作出相應調整。因該批屋苑的建議售價是參考去年九月的市況，故與目前市價有可能出現落差，而且新居屋預計於三月進行攪珠，成功申請者於五月開始揀樓，換言之，若樓價進一步向下，銀行估價或會不足，有意借足九成按揭的買家，亦較易變成負資產，建議不宜借太盡及預留資金作填補差價，以免大失預算。

上月工廈買賣登記宗數創新低

香港文匯報訊 今年1月份工業樓宇買賣合約登記錄207宗及17.66億元，較去年12月的259宗及14.05億元下跌20.1%及上升25.7%。宗數創自2014年3月169宗後22個按月新低，反映工廈交投淡靜。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1月份金額較高的登記包括一宗內部轉讓個案，個案為荃灣利興強中心，價值3.65億元。其次為新蒲崗安隆工廠大廈一籃子單位登記，總值1.84億元。拆售項目登記方面，觀塘新怡生工業大廈暫錄41宗及4,253萬元。

逾億元登記數字錄顯著升幅

按金額分類，逾億元的登記數字錄得最顯著的升幅，今年1月份錄3宗及6.53億元，明顯高於2015年12月的1宗及1.37億元；2,000萬元至1億元類別錄6宗及2.07億元，按月跌40.0%及24.7%；1,000萬元至2,000萬元類別錄25宗及3.42億元，按月跌3.8%及升3.5%；500萬元至1,000萬元類別錄37宗及2.5億元，按月升5.7%及跌2.8%；500萬元以下類別錄136宗及3.14億元，按月跌27.3%及22.6%。

分區方面，只有港島區的登記宗數及金額均錄得按月跌幅。1月份錄9宗及5,200萬元，按月跌40%及71.6%。九龍區錄97宗及8.14億元，按月跌25.4%及升15.6%。新界區錄101宗及9億元，按月跌11.4%及升74.3%。

金匯動向 馮強

美元急跌 金價撲1250 美元

周三紐約4月期金收報1,194.60美元，較上日下跌4美元。現貨金價昨天在亞洲時段再度攀升，美元兌日圓急挫，日圓升穿113關後一度大升至111水平，加上油價跌穿27美元，令金價輕易衝破1,200美元。

耶倫言論加速險資湧入

金價本周初在1,164美元附近獲得較大支持後迅速轉強，曾觸及1,200美元水平，周四升幅加劇，輕易衝破1,200美元主要阻力位，並一度反覆向上逼近1,230美元水平。聯儲局主席耶倫周三晚的發言令市場認為美元加息步伐將大幅放緩，不利美元表現，同時對金價構成明顯支持，再加上避險資金進一步流入金市，有助推高金價，預料現貨金價將反覆走高至1,250美元水平。

美元兌日圓本周初受制117.50附近阻力後跌幅擴大，迅速失守116水平，周三跌勢加劇，跌穿114水平，周四曾一度向下逼近110.95的15個月以來低位，延續過去兩周的反覆下跌走勢，更將日本央行自2014年10月31日擴大其量寬規模後的美元兌日圓升幅，在短短兩周之間化為烏有。雖然美國聯儲局主席耶倫周三晚的言論仍傾向今年內加息，不過卻流露出不急於有加息行動，預示聯儲局今年較後時間才會再次加息，消息導致美元進一步轉弱，帶動美元兌日圓周四曾短暫失守111.00關位。

日圓兩周大升近8%

另一方面，全球股市震盪下行，日經平均指數本周二及周三呈現急跌走勢，市場避險情緒升溫，日圓持續轉強之外，連帶日本10年期長債息率亦於本周二首次下降至負值，凸顯市場的避險情緒頗為強烈，不利美元兌日圓的短期表現。此外，美元兌日圓跌幅不斷擴大，兩周之間有近8%的強勁升幅，可能招致日本財金官員稍後作出口頭干預以壓抑日圓的升勢，不過美元指數本周連日下跌，並於周四下挫至95水平的3個多月來低點，不利美元表現，預料美元兌日圓將反覆走低至110.00水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至110.00水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1,250美元水平。

經濟低迷 選消費服務增長股

在經濟增長遲緩及盈利低迷的環境下，今年由下而上的選股方式更為重要。在大中華股市中，我們仍將重點投資於擁有可持續業務模式及強勁現金流的公司，包括增持內地消費和服務行業股；看好傳統的香港公司，擁有非常保守的資產負債表、穩健的業務優勢、利好的股息。

■施羅德大中華區股票主管 盧偉良

■在經濟放緩及企業盈利前景向淡下，宜投資行業增長股，其中消費類股如電子消費股等可作為投資對象。圖為2015年10月第35屆香港秋季電子產品展。 資料圖片

中國的潛在風險包括中國政府的政策錯誤、企業的盈利風險（由於通縮環境導致收入增長疲弱）以及銀行體系的不良貸款進一步增加。短期而言，儘管重組將繼續對經濟帶來壓力，預測金融體系不會出現嚴重的系統性崩潰。

改革方面最重要的進展是金融市場自由化。人民幣被納入特別提款權(SDR)貨幣組合是人民幣國際化的重要里程碑。此外，股市持續自由化（首先是滬港通計劃，其次是與此類似的深港通計劃亦即將實施）將擴大中國股市的可投資範圍並帶來進一步投資機遇。另外，指數供應商MSCI去年底將總部位於中國的ADR（美國預託證券）公司納入MSCI中國指數及MSCI新興市場指數（將於明年5或6月完成），這將對中國市場發展產生更深遠的影響。經濟結構調整亦將更好地反映中國「新經濟」的現實，其中教育、互聯網、電子商務、旅遊及消費行業在經濟增長中將扮演更重要的角色。

內地股市估值已甚低

據MSCI中國指數所示，目前中國股市估值接近過去幾次危機時期（包括2008年環球金融危機）的最低水平，而連續市賬率接近1.1倍。我們認為許多壞消息已反映在股價上。由於通縮環境將使中國政府能夠進一步推出貨幣刺激措施（如下調存款準備金率/利率），市場流動性將維持利好。

鑒於我們看好中國消費需求的長期前景，繼續增持消費/服務行業股，包括互聯網、旅遊及教育。我們亦有選擇性地投資能夠受惠於利好政府政策的公司，包括鐵路設備、環境保護及可再生/替代能源股。另一方面，鑒於資產質素風險上升及淨息差下降，我們仍對銀行股維持謹慎。與此同時，我們普遍減持石油及商品股。

內地經濟低迷及訪港遊客數目持續下降正對香港零售業造成不利影響，而零售業是過去幾年香港經濟增長的主要動力。

港傳統公司低負債業務穩

儘管近期本地經濟前景更趨黯淡，但長期而言，我們繼續認為內需股具有良好價值，包括商業地產投資者、多元化地區及環球綜合企業、泛區域保險公司及個別出口製造商。這些企業通常擁有非常保守的資產負債表、穩健的業務優勢、利好的股息以及投資者非常熟悉的優質管理層。 (摘錄)

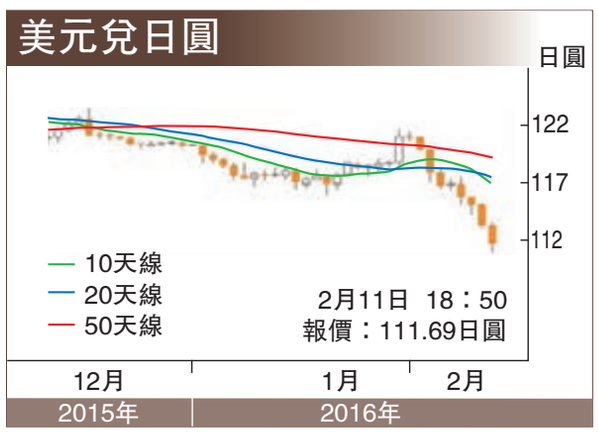
金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

避險情緒激烈 日圓高歌猛漲

市場投資者周四尋求從日圓、黃金和最高評級債券中避險，另一方面因押注美聯儲可能已暫時完成加息而拋售美元。儘管東京市場因假期休市，但美元兌日圓還是急跌至15個月低位；同時，金價終於升破重要技術阻力位，達到5月以來最高水平。市場對美國國債的旺盛需求推動較長期國債收益率降至一年低點。油價則恢復跌勢，美國原油跌至最低26.52美元，布蘭特原油跌至30.25美元。油價下跌，因美國庫欣的原油庫存觸及紀錄高位，且市場擔心全球經濟放緩拖累油市，另外高盛表示，油價將維持低位震盪直至今年下半年。美國能源資料協會(EIA)周三發佈的報告顯示，美國俄克拉荷馬州庫欣的原油庫存升至接近6,500萬桶的紀錄高位。

美元兌日圓料下試110關

美元兌日圓周四觸及15個月低位，上日美國聯邦儲備理事會(FED)主席耶倫的講話並沒有讓投資者有理由改變對距離下次加息還很遠的看法。美聯儲主席耶倫周三在美國國會表示，美聯儲不太可能逆轉在今年進一步加息的計劃，不過信用市場收緊、金融市場震盪和中國經濟增長狀況仍不確定，為美國經濟帶來風險。



美元兌一籃子貨幣觸及三個半月低點。美元指數一度觸及95.38低點，為10月22日以來最低。美元兌日圓一度跌破111日圓，為2014年10月31日以來最低。預計美元兌日圓關鍵的下試目標可至110關口，此區為2014年2月低位100.74至2015年6月高位125.85累計漲幅的61.8%回吐水平，估計較大支撐則要看至108.50及108水平。上方阻力見於113.60及100天平均線115。

今日重要經濟數據公佈

05:45	新西蘭	1月食品價格指數。前值-0.8%
08:30	澳洲	12月房屋融資。前值+1.8%
		12月投資性房屋融資。前值+0.7%
10:00		2月湯森路透/益普索主要消費者信心指數。前值51.20
	日本	2月湯森路透/益普索主要消費者信心指數。前值42.00
14:30	法國	非第四季農就業崗位修訂。前值持平
15:00	德國	1月批發物價指數月率。前值-0.8%；年率。前值-1.0%
		第四季國內生產總值(GDP)季率初值。預測+0.3%。前值+0.3%；年率初值。預測+1.4%。前值+1.8%
		1月消費者物價指數(CPI)月率終值。預測-0.8%。前值-0.8%；年率終值。預測+0.5%。前值+0.5%
17:00	意大利	第四季國內生產總值(GDP)季率初值。前值+0.2%；年率初值。前值+0.8%
17:30	英國	12月建築業產出月率。前值-0.5%；出年率。前值-1.1%
		12月建築業產
18:00	歐元區	第四季國內生產總值(GDP)季率初值。預測+0.3%。前值+0.3%；年率初值。預測+1.5%。前值+1.6%1
		12月工業生產季率。預測+0.3%。前值-0.7%
		12月工業生產年率。前值+1.1%
21:30	美國	1月進口物價月率。預測-1.2%。前值-1.2%
		1月出口物價月率。預測-0.6%。前值-1.1%
		1月零售銷售月率。預測+0.1%。前值-0.1%
		1月扣除汽車的零售銷售月率。預測持平。前值-0.1%
22:55		2月路透/密西根大學消費者信心指數初值。預測93.0。前值92.0
		2月路透/密西根大學現況指數初值。前值106.4
		2月路透/密西根大學預期指數初值。前值82.7
23:00		12月商業庫存月率。預測持平。前值-0.2%