

# 全球REITs 基金逆勢抗跌

近期油價波動再度攪亂全球金融市場反彈走勢，不過，全球REITs指數受惠市場恐慌氣氛回落、基本面及負利率等利多因素帶動下，近一周逆勢抗跌，表現領先其他主要股債資產標的。REITs兼具穩定股息與成長雙重屬性，由於本業好轉、能見度仍高且穩，加上可受惠負利率趨勢吸引資金轉進，將是貨幣政策寬鬆續行下的佈局亮點。



日本實行負利率後，不動產REITs的穩定回報成為資金吸納對象。圖為東京銀座商業街。

根據彭博資訊統計，全球REITs上周上漲4.9%，在市場風險情緒好轉下，各區域REITs普遍上漲，美國、歐洲、亞洲分別上漲4.22%、5.14%及6.60%。其中日本REITs上漲8.73%，漲幅位居區域之冠，主要仍受到日本央行負利率政策及3月份可能進一步量寬的預期所激勵。

據彭博資訊統計，全球REITs上周上漲4.9%，在市場風險情緒好轉下，各區域REITs普遍上漲，美國、歐洲、亞洲分別上漲4.22%、5.14%及6.60%。其中日本REITs上漲8.73%，漲幅位居區域之冠，主要仍受到日本央行負利率政策及3月份可能進一步量寬的預期所激勵。

復華全球資產證券化基金經理人詹昺彰表示，日本央行寬鬆政策預期有利具收益性的REITs吸引尋息資金，可望支撐日本REITs表現相對其他區域強勢。由於美國房市復甦健康，美國去年12月和全年的房價勁揚，今年1月成屋銷售也意外升到2007年初以來次高水平，顯示房市景氣在經濟改善支



投資策略

撐下持續走強，因為美國市場佔全球REITs比重甚高，也將為該資產類別提供基本面支撐。詹昺彰建議，因為不動產市場區域特性強烈，且所處景氣循環位置不同，全球型REITs基金佈局相對具有彈性；同時能避開單一市場震盪風險，可挑選佈局於美、日、歐等三大市場具基本面及貨幣政策利多之全球型REITs基金，並留意東協等亞太市場發展。

黑天鵝頻傳 油價走勢支配

今年來市場「黑天鵝」頻傳，詹昺彰預期，REITs後市仍受油價走勢、各主要央行動態及企業財報結果影響而走勢震盪，不動產因基本面持續復甦、升息預期已淡化而具投資價值，不過，仍需關注金融市場風險情緒惡化帶來的波動，現階段建議以定時定額佈局為宜或透過複合投資法也就是結合資產配置、單筆投資與定時定額等優點，提升投資效率。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

## 雙底形態 美元呈回升跡象

本周市場焦點該指將向於周五公佈的美國2月份就業數據，由於在兩周之後就是美聯儲召開利率政策會議，因而此次非農及失業率等一系列數據，對於預計美聯儲未來貨幣政策具有重要意義。據市場目前預期顯示，美國2月非農將增長19.3萬人；而1月新增非農就業為15.1萬人。雖然美國1月的非農就業人數不及預期，但薪資資料和失業率卻雙雙好轉，說明美國勞動力市場復甦的基本面未變。1月失業率降至4.9%，為2007年來首次低於5%的「充分就業」水平，同時美國1月每小時工資環比上漲0.5%，同比上漲2.5%，雙雙好於預期。而2月的非農數據，將為美聯儲未來決定政策行動的時機提供重要借鑒。

### 今日重要經濟數據公佈

時間	國家/地區	數據項目	前值
06:30	澳洲	2月AIG製造業指數	前值51.5
07:30	日本	1月失業率	預測3.3%、前值3.3%
07:50	日本	第4季商業資本開支年率	前值+11.2%
08:30	澳洲	第4季流動帳	預測200億赤字、前值181億赤字
09:00	中國	2月官方製造業、非製造業採購經理人指數(PMI)	
09:45	中國	2月財新製造業採購經理人指數(PMI)	
10:00	日本	2月日經製造業採購經理人指數(PMI)	前值50.2
11:30	澳洲	3月央行利率決定	預測2.00%、前值2.00%
16:15	瑞士	1月零售銷售年率	前值-1.6%
16:30	瑞士	2月製造業採購經理人指數(PMI)	預測49.6、前值50.0
16:45	意大利	2月Markit/ADACI製造業採購經理人指數(PMI)終值	預測52.5、前值53.2
16:50	法國	2月Markit製造業採購經理人指數(PMI)終值	預測50.3、前值50.3
16:55	德國	2月Markit採購經理人指數(PMI)終值	預測50.2、前值50.2
		2月未經季節調整失業人數	預測291.8萬人、前值292.0萬人
		2月經季節調整失業率	預測6.2%、前值6.2%
		2月經季節調整失業人數	前值273.2萬人
17:00	意大利	1月失業率	預測11.4%、前值11.4%
	歐元區	2月Markit製造業採購經理人指數(PMI)終值	預測51.0、前值51.0
17:30	英國	2月Markit/CIPS製造業採購經理人指數(PMI)	預測52.2、前值52.9
18:00	歐元區	1月失業率	預測10.4%、前值10.4%
21:30	加拿大	第4季國內生產總值(GDP)季率	前值+0.6%
		12月國內生產總值(GDP)月率	預測+0.1%、前值+0.3%
22:30	加拿大	2月經季節調整FBC製造業採購經理人指數(PMI)	前值49.3
22:45	美國	2月Markit製造業採購經理人指數(PMI)終值	前值51.0

### 美元兌日圓上望118

美元兌日圓上周升逾一周高位，上周五公佈的美國第四季經濟增長放緩程度沒有預想那麼嚴重，消費者支出上升，重燃美國聯邦儲備理事會(FED)今年再加息的預期。美元兌日圓最高升至113.99，但本周一回來見回吐壓力，亞洲股市普遍下跌，再度提振對日圓的避險需求，迫使美元兌日圓回落至113水平下方，縱然中國宣佈下調存準率，亦僅短暫提振美元兌日圓，其後又迅即回見至日低附近。中國人民銀行周一決定，自3月1日起，普遍下調金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點；此次下調之後，中國存款準備金率為17%。

圖表走勢而言，美元兌日圓在2月11日低位為110.98，而上周三低位則在相若位置的111.04，隨著其後回穩於113區間，整體走勢有機會發展至雙底形態，頭線在2月16日高位114.87，後市若可升破此區，技術上料美元兌日圓已呈築底，上望量度幅度可至118.75。較近阻力參考114水平。下方關鍵在110關口，此區同時亦為黃金比率61.8%的回調水平。倘若破位，估計較大支撐則要看至108.50及108水平。

## 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱 -

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
  - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照條例第16(2F)條，任何人可就有關申請向城市規劃委員會(下稱「委員會」)提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第16(2)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發給給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明	
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途： (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。	

### 附表

申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/H6/78	利園一期(希慎道33號)及希慎道10號之間的希慎道地底	擬議地下行車隧道(連接利園一期及新寧大廈/新寧閣重建項目)	2016年3月8日
A/H6/79	利園一期(希慎道33號)及利園二期(恩平道2-38)之間的恩平道地底	擬議地下行車隧道(連接利園一期及利園二期)	2016年3月8日
A/K/15	九龍觀塘(a)雲漢邨及(b)和樂邨	臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期(為期3年)(只適用於空置的停車位)	2016年3月8日
A/K11/223	九龍鑽石山「綜合發展區」用地	擬議公共房屋發展包括「分層住宅」、「商店及服務行業」、「街市」、「康體文娛場所」、「公共車輛總站或車站」、「宗教機構」、「學校」及「食肆」	2016年3月8日
A/TWW/110	荃灣汀九丈量約份第399約地段第210號、第212號、第213號、第214號、第215號餘段、第215號A分段、第230號、第231號餘段、第234號、第235號及第427號和毗連政府土地	擬議以0.75倍地積比率作屋宇發展	2016年3月8日
A/YL-TYST/783	新界元朗丈量約份第119約地段第348號餘段(部分)、第349號餘段、第350號餘段(部分)、第351號(部分)、第352號(部分)、第353號A分段餘段(部分)、第353號B分段(部分)、第361號餘段及第362號餘段	臨時露天存放建築物料、設備及機械(為期3年)	2016年3月8日
A/H15/269	香港仔石排灣邨	臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期(為期3年)作出租剩餘月租停車位予非住戶	2016年3月15日
A/K15/118	九龍油塘鯉魚門邨	臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期(為期3年)(只適用於空置的停車位)	2016年3月15日
A/YL-HT/1012	元朗厦村丈量約份第128約地段第593號A分段	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期1年)	2016年3月15日
A/YL-HT/1013	元朗厦村鋪降村丈量約份125約地段977號餘段(部分)	擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期3年)	2016年3月15日
A/YL-TYST/786	新界元朗唐屋新村丈量約份第119約地段第1449號(部分)、第1450號(部分)、第1454號(部分)、第1458號(部分)及第1459號(部分)	臨時露天存放五金廢料及塑膠連附屬工場(為期3年)	2016年3月15日
A/NE-LT/570	新界大埔下田寮下丈量約份第19約地段第1534號D分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年3月22日
A/TP/599	大埔張屋地村丈量約份第22約地段第1139號旁邊的土地	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年3月22日

2016年3月1日 城市規劃委員會

### 有關規劃許可申請的通知

現特通知新界荃灣川龍荃灣市地段389號的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，把申請地點(即新界荃灣川龍荃灣市地段389號及毗鄰政府土地)建為擬議的住宅發展及挖土工程，地盤面積約為一萬三千八百五十二點二六三平方米，包括建於1層高的停車場及機電房上的27間樓高3層的獨立屋及1棟樓高2層的住客會所，地積比率为0.455，上蓋面積比率約20.05%。

達豐企業有限公司  
及  
Cathay Motion Picture Studios Limited  
2016年3月1日

## 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱 -

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
  - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發給給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明	
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途： (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。	

### 附表

申請編號	地點	申請用途/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/H4/94	中環德輔道中80號前中環街市大樓	擬議在現有建築物及其外牆作改動及修改，作文化/休憩/零售/飲食用途/休憩用途/附屬設施，以作中環街市活化項目	申請人呈交進一步資料，包括就中環街市大樓面向德輔道中新增建築物的擬議設計概念提供圖解資料和專家意見，以及回應環境保護署的意見。	2016年3月8日
A/H15/264	香港黃竹坑香葉道43號	擬議食肆、酒店、辦公室	回應部門的意見及就交通影響評估提交新的資料。	2016年3月8日
A/H15/268	香港黃竹坑警校道毗鄰新加坡國際學校的政府土地	擬議住宿樓構並略為寬展建築高度限制	回應部門的意見及提交經修訂的土方規劃檢討、美化環境及樹木保護建議和園境設計總圖、噪音影響評估及一張合成照片。	2016年3月8日
A/TY/130	青衣担杆山路98號青衣市地段第102號(部分)	擬議臨時「混凝土配料廠」的規劃許可續期(為期5年)	申請人呈交進一步資料，包括提供理據及一份已獲批的建築圖則以解釋為何先已獲批的規劃許可至今仍未實施。進一步資料亦包括一封信件及圖則澄清有關在該地段內的交通安排、附加交通調查的結果、經修訂的路口容量車分析、一份經修訂的環境評估報告，及一份回應部門意見表。	2016年3月8日
A/NE-LT/561	大埔坪朗丈量約份第8約地段第1000號B分段餘段及毗連政府土地	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期3年)	申請人呈交經修訂的布局設計圖、新的排水建議及回應部門的意見。	2016年3月22日
A/YL-KTN/488	元朗錦田北丈量約份第109約地段第111號餘段、第112號餘段、第114號餘段、第115號餘段、第116號餘段、第120號餘段、第261號餘段(部分)、第264號(A至D)分段餘段及第264號(E至H)分段餘段和毗連政府土地	擬議屋宇	申請人呈交進一步資料，包括： (a) 經修訂的空氣質素評估，根據新的香港空氣質素指標所容許的超標量及所引致的交通流量計算在內、 (b) 經修訂的噪音評估，為回應環境保護署的意見，修訂了道路交通噪音的計算及每間相關屋宇的樓面平面圖、 (c) 回應渠務署的意見，確認目前水位的計算及相關舒緩措施、 (d) 回應運輸署的意見，確認通訊號的計算、 (e) 因應漁農自然護理署及總城市規劃師/城市設計及園境有關對西面建設濕地的影響的意見，修訂的園境設計圖、及 (f) 回應政府相關部門的意見。	2016年3月22日

2016年3月1日 城市規劃委員會

### 遺失聲明

亞法金屬(東莞)有限公司遺失位於東莞市橫瀝鎮村頭村的國有土地使用證一本，證號：東府國用(2006)第特462號，面積：20050.24平方米，特此聲明作廢。

亞法金屬(東莞)有限公司  
2016年3月1日

### 刊登廣告

熱線 2873 9888  
傳真 2873 0009  
電郵 advert@wenweipo.com

## 脫歐公投 英鎊跌勢加速

英鎊上周初受制1.4305美元阻力後走勢疲弱，輕易失守1.4000美元關位後跌幅擴大，本周初更一度向下逼近1.3840美元水平約7年來低位，延續近期的反覆下跌走勢。英國將於6月23日舉行脫歐公投的消息繼續對英鎊走勢構成負面影響，隨著英國長期出現貿易赤字，市場憂慮英國一旦脫歐，投資者信心急速下降，不排除流入英國的資金將會減少，可能未能填補經常帳赤字，對英鎊匯價造成下行壓力。

另一方面，中國人民銀行本周一宣佈，自3月1日起，普遍下調金融機構人民幣存款準備金率0.5%，消息導致澳紐等貨幣出現反彈，不過歐元及英鎊等主要貨幣卻走勢疲弱，除了歐元跌穿1.09美元水平之外，英鎊更有進一步下試7年低位的傾向。此外，英鎊近日反覆下挫至1.38美元水平，正逐漸靠近2008年金融海嘯時的低位，若果本周二公佈的2月份英國製造業PMI以及本周四公佈的2月份英國服務業PMI均有轉弱傾向，未能舒緩英鎊近期的弱勢，則英鎊的下行幅

### 金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆跌穿1.3700美元水平。金價：現貨金價將反覆走高至1,250美元。

度將有機會進一步擴大。美國上周公佈了好於預期的經濟數據，美元指數重上98水平，再加上英鎊兌日圓交叉盤本周初掉頭下跌，不利英鎊表現，預料英鎊將反覆跌穿1.3700美元水平。

### 金價反覆向1250推進

現貨金價上周五在1,211美元獲得較大支持後迅速呈現反彈，重上1,220美元之上，本周初反彈幅度擴大，一度觸及1,235美元水平，逐漸收復上週五的跌幅。人民銀行下調人民幣存款準備金率的消息，曾引致現貨金價短暫回落，不過現貨金價在走低至1,230美元附近便隨即反彈，顯示現貨金價在1,230美元附近仍有較強支持，部分投資者現階段依然傾向逢低吸納，將有助金價短期走勢。預料現貨金價將反覆走高至1,250美元水平。

馮強