

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)李超人指香港的賣樓及零售生意是「20年來最差」,不過看各大商場的展望,大家對前景仍有信心,復活節生意估升5%至10%。

商場睇好復活節生意

今日起踏入一連4天的復活節長假期,各大商場把握機會「搞搞新意思」,推出老少咸宜的活動,務求刺激本地消費。不少商場選擇與膾炙人口的卡通角色合作,出動到Miffy、迷你兵團、機動戰士,也有舉辦親子互動遊戲,增添節日氣氛。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,受惠於轉季及復活節長假期消費氣氛良好,預計旗下9大商場在長假期(3月25至28日)一連四天將吸引605萬人流,營業額料3.54億元,均較去年升10%;預料3月的人流及營業額分別為3,363人次及12.95億元,按年皆升9%;4月的人流及營業額則為3,288人次及11.96億元,均按年升5%。展望下半年市道,她指,保持積極並觀望態度,希望商戶可趁市道相對平靜時重整旗鼓,迎接下一個消費黃金檔期。

新地料商場生意按年升10%

新地於觀塘apm復活節將大堂幻化成1,000方呎復活彩蛋藝術花園,新鴻基發展(中國)董事馮秀炎表示,今次裝飾及宣傳推廣費逾230萬元,新增創意VR虛擬體感遊戲元素及消費優惠獎賞,預期復活節期間(3月25至29日)人流可達190萬人次,升10%至12%,生意額料達4,900萬元,按年升10%。

九倉旗下鑽石山荷里活廣場在今年復活節,將投資達百萬元作推廣,4日長假期間與民間團體,以嬰幼兒用品展銷、親子遊戲及比賽,以及一元慈善拍賣吸引留港消費的本區及外區家庭客。荷里活廣場高級商場經理陳炳堯預計,四天活動將可吸引70萬人次入場,比去年同期上升8%;而商戶的生意

額則以童裝、家居用品、電器及食肆商戶最為受惠,平均升幅可達6%。

信和旗下大角咀奧海城打造成高達基地及作主題展覽,基地設有多項互動遊戲、攝影區及模型工作坊,更有全球首次曝光之6米高的巴巴托司高達模型盒,同時展出2米高經典RX-78-2高達以及2015年高達模型製作家世界盃香港區得獎模型作品。

黃埔新天地辦四驅嘉年華

而恒基旗下7個商場,則引入近年大熱的卡通電影《迷你兵團》中三隻小黃人作推廣,商場內3位主角將現身與顧客大拍合照,而場內亦設遊戲區及主題區,讓顧客歡度佳節。另外,紅磡黃埔新天地將於4日假期內舉行迷你四驅嘉年華,佈下特製的跑道讓車迷們落場切磋。



踏入復活節假期,奧海城打造成高達基地及作主題展覽,基地設有多項互動遊戲、攝影區及模型工作坊,更有全球首次曝光之6米高的巴巴托司高達模型盒。

新地元朗酒店項目獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地早前計劃於系內新盤「峻巒」附近興建兩個大型商場,其中元朗錦田榮基村商場連酒店項目,上周已獲城規會通過。項目發展總樓面達623,128方呎,其中用作酒店部分佔210,867方呎,提供700個房間,平均房間面積約215方呎,其餘約412,261方呎則用作食肆、商店及服務行業和娛樂。

城規會:有能力解決候鳥影響

規劃署上周的報告認為項目改作商業及

酒店用途與規劃意向不一致,不支持有關申請,但城規會最後仍通過該項申請。城規會發言人解釋,該會經審議後,認為最主要考慮是項目對候鳥的影響,但這方面發展商已進行評估,並有能力解決。至於之前環評署關心過排污影響,發展商之後補充過資料亦顯示沒有問題,環保署已接納,故該署最後通過申請。

發言人續說,由於今次發展商是申請改劃土地用途,由現時「露天貯物」用地改作「商業」地帶,通過之後,尚要向城規會申請規劃許可才能發展,故今次城規會

最主要評估對候鳥的影響,以及評估現時露天貨櫃場與改劃商業用途後,哪一方面對土地的運用最好。

據了解,項目佔地達415,415方呎,擬議的發展方案包括一棟坐落於樓高兩層的零售平台之上、高度不一的8層高酒店大樓。此外,在兩層零售平台之上靠近現有河曲方向,有3棟樓高1層的建築物以特別設計作零售之用。由於新地於今次地盤以北尚有一個地盤申請作俗稱「OUTLET」的大型特賣場,今次個案將有利其通過城規會審議。

基金公司金鐘擴展 呎租48元

香港文匯報訊 深港通鐵定年內開通,令不少基金投資公司紛紛趁這利好市場措施推出前,積極於市場上搜尋平價優質商廈租盤。美聯商業營業董事羅仲英表示,日前該行獨家代理金鐘紅棉路8號東昌大廈中層12室,面積約693平方呎,日前以3.3萬元租出,折合每平方呎租金約48元。

據了解,物業新租客屬本地投資基金公司,已在市場上搜尋心儀單位約一個月。日前知悉深港通將於本年開通,已有意加快開設辦公室步伐。加上物業位處金鐘核心地段,並且附加辦公室裝修,能即租即用,可節省不少額外裝修開支及時間。而最重要的是單位租金相宜,考慮了多種因

素後方決定拍板租用上址。羅氏續指,目前金鐘區面積在700平方呎以下的租盤供應非常緊絀,不足3個的租盤每平方呎意向租金由52元至66元不等,由此可見以上盤源成交租金既低於市價逾兩成水平外,更屬全區呎租最低盤源,具有一定指標作用。

選定息計劃抗加息

近期發展商為新盤銷售展開攻勢,連帶銀行亦推出更優惠的按揭計劃,繼首年低至1.8厘的定息計劃後,最新H按息率由H加1.7厘,調低至H加1.6厘。雖然個別銀行設有最低貸款額要求,而且不一,不過已足夠為市場帶來一點驚喜。

新H按實際息率1.83%

舉例說明,現時P按實際息率為2.15%,新H按實際息率為1.83%,息差為0.32個百分點,若以每100萬元按揭額、還款期30年計算,新H按較P按業主每月供款可慳160元,全期利息開支可慳57,561元或16%;而新H按亦較舊H按業主每月供款可慳49元,全期利息開支可慳17,830元或6%。根據經絡按揭轉介研究部數據,舊H按

料今年H按仍是主流

現時採用H按的業主佔近八成,相信今年仍會是最多人採用的計劃,而定按則有可能使用比例挑戰2004年15.4%之歷史高位。另一方面,市場雖不時有加息揣測,但料置業人士已做好心理準備,而金管局的壓力測試亦都帶來風險控制之效,即使銀行最終跟隨美國逐步上調利率,對市場及置業人士的影響亦不會太大。

基本面有利內地債市

上證指數在2014年中的2,000點左右,至2015年6月中上升至5,178點的高位,再經歷數次主要的重要調整,在2016年1月又回到2,600點左右的水平。其中調整的原因包括股市資金開始去槓桿化、人民幣貶值、市場對經濟硬着陆的擔憂、實施熔断機制等;在這些調整後,A股目前的資金已去槓桿化,2月時場外融資融券餘額自最高點下降了62%,融資融券成交量亦由22%大幅減至7%左右,市場上的資金結構較為健康。

多個利好因素助吸熱錢

在去槓桿化及去泡沫化後,上證指數前波低點在2,638.3點,回檔幅度高達五成,雖然目前上證指數已回到2,700點的水平,但從目前的估值及盈利來分析,比較2014年以來市場利率的大幅下降及上市公司的盈利成長,股市投資價值已然浮現。加上今年2月初QFII的審批額度放寬除有利資金流入A股、深港通也將在第二季開通,及今年6月A股會被納入MSCI等,這些籌碼因素,都將有利於A股國際資金挹注,因此投資人可注意A股的進場時機。

「十三五」規劃提到中國內地經濟轉型,投資者可循着科技創新、消費服務、低碳環保、製造升級尋找投資方向。內地成長放緩是經濟轉型

的自然結果,經濟正由急速工業化過渡至較成熟的經濟結構調整,促使行業比重由商品製造業轉移至服務業。以消費服務為例,以產量及就業計算,服務業佔中國大陸經濟的最大比重,而在偏高收入人士數目在未來五年翻一翻、年輕一代更高的消費傾向、及網絡購物加快消費市場流通等利好因素下,看好消費市場帶來的綜效。

市場流動性保寬鬆狀態

第三產業發展快,但難以對沖第二產業增速的下滑,短期的基建投資亦難以對沖中周期設備投資下行,加上消費未必大幅成長、出口亦未必會大幅回升,整體的經濟成長可能進一步放緩。而在強勢美元及內地需求下跌下,國際大宗商品價格疲軟,輸入性通脹的壓力有限。產能過剩問題會使今年生產缺口維持在負數,物價會保持在低位,整體通脹上升壓力不大。在偏弱的增長、低通脹、降低融資成本和預防債務危機下,今年的貨幣政策有望繼續偏寬鬆,利率走廊的實施有助市場利率波動降低,預計市場流動性保持平穩寬鬆狀態。

在此總體環境下,以中長期來看,基本面有利債市,收益率水平雖有下行空間,但可保持高於中性的長期配置。在經濟下行的過程中,企業經營風險加大,違約或降級難以避免,今年的信用風險仍然明顯,利率債和中等等級信用債值得注意。

(摘錄)

投資觀察 保德信投信

生物科技股價今年以來出現拉回,投資價值也跟着浮現,下月(4月)即將有7場國際重要醫學會議輪番登場,是今年上半年最熱的月份,保德信投信分析,一旦會議中,有正面的研發或臨床實驗結果發表,醫療保健類股基金的表現可望受惠,目前是眼中長線佈局醫療基金的絕佳進場時機。

保德信全球醫療生化基金經理人江宜度解釋,第2季重量級的醫學會議陸續舉辦,以及各次產業投入研發,將使整體醫療保健產業維持成長。舉例來說,4月中旬登場的「美國癌症研究協會年會」,堪稱全球最重要的醫學會議之一,由於腫瘤(癌症)相關藥品目前全球銷售量最大,預期釋出不少新藥研發訊息,是醫療保健類股的一大利好。

市盈率回落 投資價值現

江宜度分析,美國醫療類股自2011年下半年市盈率開始擴張,股價持續上漲,但今年初以來的股價大幅修正,全球醫療類股股本益比回到2013年水平,而生物科技類股跌幅為次產業中最大,市盈率已回到2011年水平,中長線投資價值浮現。

歷經全球金融風暴後,江宜度說,全球醫療支出將持續成長,由於所得效果,新興市場的藥品支出增加幅度將遠高於已開發市場,然而因新興市場所得水平遠不及已開發市場國家,新興市場的藥品支出主要集中在學名藥的使用。

江宜度提醒,投資醫療保健產業,應兼顧生技、製藥、醫療器材、醫療服務業,由於醫療基金分散投資各次產業,下檔風險明顯較小;反觀生物科技基金,表現常常建立在未來新藥上市的營收預期,但新藥能否核准充滿變數,這也讓生技基金波動度始終高於醫療基金。

內地公佈「十三五」規劃,目標在2020年前每年維持平均6.5%的經濟成長,並力求經濟結構性轉型。在新的政策下,科技創新、消費服務、低碳環保及製造升級將成為經濟轉型的四大支柱,將有助於A股長期表現。另外,內地經濟由投資驅動轉向以創新升級、提升效率及消費導向,基本面有利投資者佈局債券市場中長期的投資。

■ 匯豐中華投信



金匯動向

不明朗因素困擾 歐元承壓

歐元本月初受制1.1335美元附近阻力後走勢偏弱,失守1.12美元水平,周五跌幅略為擴大,一度走低至1.1150美元附近1周低位,回吐上周末大部分升幅。Markit本周二公佈3月份歐元區綜合PMI為53.7,高於2月份的53.3,並且是3個月以來高點,顯示歐元區經濟在首季末段有好轉傾向,同日公佈的德國3月份綜合PMI為54.1,僅持平於2月份的表現。

不過周二公佈的德國3月份Ifo指數卻掉頭回升至106.7,結束12月至2月期間連續3個月的下跌走勢,反映德國企業信心略有改善,雖然數據較為利好歐元表現,但隨着布魯塞爾遭恐襲,與巴黎去年11月發生恐襲僅相隔4個月時間,恐襲陰影再度瀰漫歐洲,將對消費者的信心造成負面影響,不利歐元區第2季經濟表現,帶動歐元連日下跌。

關注美2月份耐用品訂單數據

另一方面,美國聯儲局剛於上周三下調今年加息幅度之際,部分聯儲局官員迅速在本周早段表示傾向在4月份加息,言論令市場認為聯儲局對於下次加息的時間可能出現變化,傾向提早有加息行動,消息帶動美元持續轉強,美元指數本周五持穩96水平,連續5日上升,對歐元構成進一步下行壓力,引致歐元失守1.12美元水

馮強

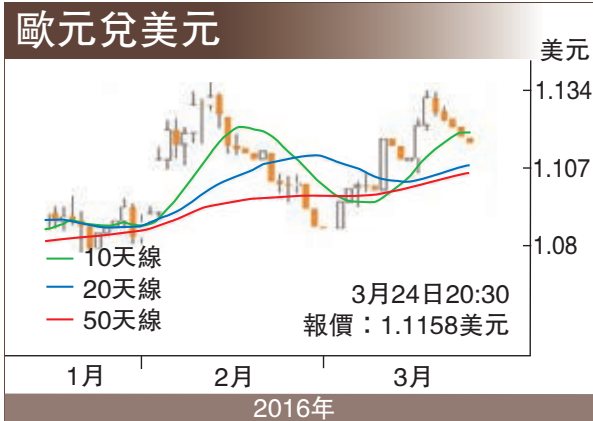
平。聯儲局可能提早加息之際,市場關注本周四公佈的美國2月份耐用品訂單數據是否繼續呈現改善,若果數據一旦好於預期,則不排除歐元將續有反覆下行空間。

雖然歐洲央行行長德拉吉本月10日暗示減息行動告一段落,不過部分歐洲央行決策官員上周表示仍可以繼續下調利率,加添歐元下行壓力。隨着英國6月23日將舉行脫歐公投,近期民意調查顯示支持脫歐的民眾略為佔多,將令英國的政治及經濟前景充滿不確定性,同時對歐元區經濟造成負面影響。歐洲央行把每月購買資產規模擴大至800億歐元後,將於6月份進一步推出定向長期再融資操作,而美國聯儲局卻有機會在第2季作出加息行動,政策上的分歧將較為利好美元走勢。

雖然歐元過去兩個月均明顯守穩1.07至1.08美元之間的主要支持區,不過歐元最近6周卻持續受制位於1.1340至1.1380美元之間的阻力區,顯示歐元現階段還未能擺脫1.07至1.13美元之間的活動範圍,將繼續限制歐元下行幅度。受到美元走勢轉強影響,預料歐元將反覆走低至1.1050美元水平。

美元轉強 金價料下試1200美元

周三紐約4月期金收報1,224美元,較上日下跌24.60美元。現貨金價本周二受1,260美元水平後持續處於



金匯錦囊

歐元: 歐元將反覆走低至1.1050美元水平。
金價: 現貨金價將反覆下試1,200美元水平。

偏弱走勢,周三跌幅顯著擴大,周四更一度走低至1,212美元附近約1個月以來低位。近日市場對美國聯儲局提早加息的預期逐漸升溫,扭轉美國聯儲局上週三會議後美元跌勢,不利金價短期表現,再加上復活節假期臨近,部分投資者傾向先行沽金獲利,對金價構成沉重下行壓力,引致現貨金價周四失守1,225美元主要支持位後跌幅進一步擴大。受到市場氣氛較為利好美元影響,預料現貨金價將反覆下試1,200美元水平。