

# apm 今年租金料升逾一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港零售市道漸見好轉,新鴻基發展(中國)董事馮秀炎昨形容,今年零售市道「站穩陣腳,穩中求變」,今年觀塘apm商場會加強提供pop up store及商場誘引,去年該商場租金錄得10%升幅,相信今年升幅較去年為高,可望優於大市。

回顧農曆新年消費,她指,今年農曆新年檔期乘住聖誕節旺市,新春期間觀塘apm商場人流330萬,營業額1.3億元,按年升10%。預計今年中西情人節4天,人流達100萬人次,營業額3,800萬元,預料朱古力禮盒,首飾及食肆受惠。

## 新地旗下商場人流增10%

據了解,去年新地12大商場人流約5.5億人次,按年升10%,營業額約175億元,按年升10%。期內人均消費1,500元至2,000元。當中觀塘apm商場去年全年人流1億人次,按年升10%,全年營業額40億元,按年升10%。

她表示,去年零售市道巨變,受外匯及政治形勢改變,零售商作出4項調整,包括貨價、服務、貨類及網絡,如奢侈品牌承租的核心地段已重見便利店。去年上半年

年跌幅約3至10%,但下半年跌幅收窄。今年1月開季,民生區、傳統旅遊區零售情況理想,以旗下尖沙嘴商場為例,按年升20%,畢竟因去年涉旺角事件因素,基數低,但相信今年勢頭向好。

她指出,今年apm會加強誘引,例如情人節期間在商場大電視舉辦求愛活動,令人覺得商場消費比街舖好,又會添加新科技設施。她稱:「香港樓市好,股市好,就業率佳,心情影響消費,商場因應購物行為轉變,大節日前後推出不同消費獎賞,希望大家來購物,假期返來,在商場食下玩下,希望流量大响,令個餅更加大。」

## 西環一田超市周日開幕

另外,新地旗下田超市於西環開設第八間分店於周日開幕,一田行政總裁黃思麗表示,分店兩層佔地近萬呎,是全球首



新鴻基發展(中國)董事馮秀炎(左)形容,今年零售市道「站穩陣腳,穩中求變」。記者 梁悅琴 攝

間Hello Kitty期間限定超市,將有超過300款Hello Kitty產品,當中有近百款是西環分店獨有。黃思麗表示,今次投資近2,300萬元,pop up store將為期3個月,Hello Kitty產品包括特製公仔、食品、汽酒,以至圍裙、拖鞋等等。

她表示,今年將斥資1.5億元連開3店,包括之後開設的東港城店以及年底開設的葵芳新都會店。她指,3店將令超市業務收入比率由50%增至60%,生意額增

長8%至10%;整體推廣投資增44%。

展望今年市況,黃思麗指,一田跑贏大市,今年農曆新年提前至1月,帶動1月生意額按年升9.1%,其中超市更升29.6%。單以農曆新年期間比較,超市的生意按年升3%,其中參茸海味銷情理想,升10.8%;旺角超市表現最佳,升18.8%。不過,受今年天氣較暖影響,保暖衣物和火鍋生意表現一般,百貨整體生意跌5%。

## 投資者1.6億連購元朗舖位



元朗教育路2至6號地下B號舖連閣樓,成交價約9,500萬元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗為近年新興新市鎮,不少投資者積極尋找入市機會。麥氏投資者過去3個月間更先後購入3個核心地舖,並由中原(工商舖)促成,分別位於元朗教育路2至6號地

下B號舖和大棠路24號寶發大廈地舖,以及與姓謝、姓岑友人聯名購入教育路68號地下12號舖,涉資共約1.63億元。

中原(工商舖)高級營業董事曾自強表示,剛成交個案位於元朗教育路2至6號地下B號舖連閣樓,面積約1,000方呎,成交價約9,500萬元。現時租客為眼鏡店,每月租金約18.5萬元。原業主於2011年以5,500萬元購入物業,賬面獲利約4,000萬元。

另一物業位於大棠路24號寶發大廈地舖,面積約350方呎,成交價約3,600萬元。舖位前租客為地產代理,每月租金約11萬元。此外,另一物業位於教育路68號地下12號舖,面積約500方呎,

成交價約3,200萬元。現時舖位分別租予給2名租客,每月收租共約6.6萬元。曾氏續稱,此番麥氏投資者及其家人在元朗經營鋼材生意,自2010年至今,麥氏投資區內舖位資金已涉約3億元。

## 商舖買賣登記按月升6.8%

另外,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,1月商舖買賣合約登記錄得174宗及55.78億元,較2016年12月163宗及35.66億元上升6.8%及56.4%。金額顯著上升,主要是領展出售5個商場所致,金額合共36.36億元,刺激全月登記金額創2015年3月136.06億元後近兩年按月新高。

## 房協沽3港島舖

香港文匯報訊 房協持有的上環及西營盤共3個地舖於上月招標出售,據悉舖位悉數售出,套現近3,300萬元。

房協早前標售,上環差館上街5號地舖、西營盤加倫臺18至22號地下1號舖及2號舖共3個舖位。當中,差館上街5號地舖實用面積598方呎,以約1,500萬元售出,呎價2.5萬元。舖位現以1.6萬元租予畫廊,回報僅1.3厘。西營盤加倫臺18至22號加啤閣地下1號舖及2號舖,以合共1,800萬元售出。地下1號舖面積約491方呎,成交價780萬元,呎價約1.59萬元。

據了解,差館上街5號及加倫臺俱為房協的市區改善計劃發展項目,重建後一直收租至今才售出。



## 按揭熱線

樓價企穩 H按P按息差拉闊

踏入2017年,一手市場出現小陽春,多個發展商積極推盤應市,市場反應熱烈,因辣招而積累購買力支持一手新盤銷情,搶走二手市場成交量。農曆新年前後新盤熱推之際,二手成交在過去周末僅錄得單位數成交。部分業主在持貨能力高的情況下,叫價進取,部分屋苑成交價屢創新高,銀行在估價方面亦緊貼市場走勢,在本港銀行結餘達2,500多億元的情況底下,拆息預料不會大升,預料今年樓價稍微上升。

## 「供平過租」帶動置業意慾

經絡剛進行一項業主置業意向調查,發現大部分對今年樓市信心不俗,五成半的業主認為今年樓價有所上升,相比2016年逾六成業主認為樓價下跌,情況截然不同。四成二業主認為加息會在半厘以下,及四成一則認為半厘至一厘水平均屬合理範圍。調查結果反映業主對後市充滿信心,又對加息已作心理預備,預料今年即使加息,幅度溫和,實質按息會在兩厘至三厘水平,低息環境將對樓價起支持作用。

同時,人民幣持續貶值,內地各城市實施樓控措施,本港樓市成為內地資金的避難所,內地客上升的趨勢將對樓市有一定的支持作用。當然市場用家需求亦是支持樓市的重要原因,在「供平過租」的情況下,市民的置業意慾依然強勁,買樓始終是他們自住或投資保值的選擇。

## 近日同業拆息顯著回落

近日日本銀行一個月期的同業拆息顯著回落,2月已連續七日拆息維持在0.57水平,最新報0.53。隨着一手新盤暢旺,銀行積極調低按息吸納客戶,有銀行將H按計劃調低至H+1.3%,千萬元貸款額的客戶可享有這個優惠利率供款計劃,預料今年銀行按揭市場將趨趨激烈,銀行將會再推優惠搶市場佔有率,千萬元以下貸款額的客戶,亦有機會享有類似的優惠供利率。以拆息為0.53%為例,實際按息為1.83%,與P按(2.15厘)的封頂位的息差拉闊,相差逾30點子,在拆息回落至穩定水平,加上銀行稍稍調低H按息的環境底下,H按仍然保持優勢,本年按息有望挑戰H+1%。



紐元兌美元 2月9日 18:21 報價:0.7219美元

紐元本周二受制73.75美仙附近阻力後迅速掉頭下跌,周三跌穿73美仙水平後跌幅擴大,周四曾短暫失守72美仙水平,並一度向下逼近71.90美仙附近兩周多低位。新西蘭央行本周四會議維持利率不變,官方指標利率保持在1.75%,隨着新西蘭統計局上月26日公布第4季消費者物價指數按季及按年分別有0.4%及1.3%升幅之後,央行的會後聲明表示通脹將逐漸回到央行1%至3%通脹目標區的中間點,並預測長期通脹率將處於2%水平附近,該聲明顯示央行將繼續傾向有一段時間維持紐元利率不變,反映紐元現階段距離加息的時間仍遠,會議結果未對紐元構成支持。

另一方面,新西蘭央行今次的聲明內容,明顯認為紐元匯價高企不利外貿之外,更表示紐元匯價需要回落,再加上紐元經歷過去1個月的反覆攀升走勢,部分投資者傾向先行沽出紐元獲利,均是帶動紐元本周四擴大跌幅的原因之一。美國聯儲局主席耶倫下周二將在參議院銀行委員會發言,不排除耶倫將繼續對就業市場前景抱樂觀態度,增加市場對聯儲局今年續有加息行動的預期。預料紐元將反覆走低至71.20美仙水平。

## 金價再挑戰1250美元

周三紐約4月期金收報1,239.50美元,較上日升3.40美元。現貨金價周三在1,230美元附近獲得較大支持後升幅擴大,一度走高至1,244美元附近12周多高位,本周四走勢偏穩,大部分時間處於1,238至1,243美元之間,繼續保持今年初開始的反覆上行走勢。受到現貨金價本周初輕易向上衝破1,230美元附近阻力影響,市場氣氛進一步利好金價,現貨金價升幅有繼續擴大傾向,預料現貨金價將挑戰1,250美元水平。

## 金匯錦囊

紐元:紐元將反覆走低至71.20美仙水平。  
金價:現貨金價將走高至1,250美元水平。

# 油組減產將達標 佈局資源基金



石油輸出國組織(OPEC)去年底意外達成減產協議後,投資者關心其是否說一套、做一套?根據高盛報告顯示,減產聯合監督委員會1月正式啟動,減產達成率已達80%,減產「打折」疑慮漸漸消除,OPEC更表示達成率將進一步上升至100%。由於產業調整逐漸由谷底上升,建議投資者可分批買入資源基金。■保德信投信

過去一季,能源業盈利上調幅度僅次於金融業,使市場投資信心逐漸穩定,能源業界持續重申2017年自由現金流量足以維持目前股息發放,穩定的高股息率也吸引投資者進駐。保德信全球資源基金經理人楊博翔分析,除了企業股息,從政策面來觀察,特朗普上任後,立即重啟並同意加建



石油輸出國組織達成減產協議後,產油國已紛紛減產,帶動油價上揚。資料圖片

Keystone XL與Dakota油管建設案審查,預測最終將通過。 特朗普政策有利能源業 除此之外,也於白宮網站上宣傳「美國第一能源政策」(America First Energy Plan),顯示特朗普對於美國能源業的支持態度。 儘管油價回穩,目前原油開採已漸復甦的區域僅於北美與中東,其中又以美國頁岩油為主,楊博翔認為,雖然頁岩油投產逐漸增溫,但應不至於失控,原因在於開採時的能源服務成本逐漸增加,舉工人時薪來說,近期產業復甦使能源業失業率大幅降低至近2014年油價崩跌前水平,能源市場人力吃緊,已使石油工人時薪年增達12%。

## 石油減產量與目標差距 (單位:每日千桶)

國家	目標減產	實際達成減產
沙特阿拉伯	-486	-610
伊拉克	-210	-130
伊朗	90	141
阿聯酋	-139	-139
科威特	-131	-141
委內瑞拉	-95	-42
安哥拉	-78	-78
阿爾及利亞	-50	-60
卡塔爾	-30	-30
厄瓜多爾	-26	-
加蓬	-9	-
非OPEC國家	-558	-305
合計	-1722	-1394

資料來源:高盛,2017年2月,伊朗先遭國際制裁禁運,因此OPEC減產協議中得以逆勢增產。

## 美元兌加元料再度上揚

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

加元兌美元自年初以來已上漲3%,主要石油出口國削減供應,加上美國總統特朗普對全球貿易與美元立場的疑慮導致美元大跌,都令加元受益。然而,美國利率上升的預期,或會抵消能源價格上漲的影響,令加元漲勢受限。

## 美加息預期抵消油價影響

美聯儲在2015年和2016年各加息一次,預計今年會再度加息兩次。相比之下,加拿大央行至少在明年第三季前料將會按兵不動。 技術走勢而言,相對強弱指標及隨機指數均呈上揚,示意着美元兌加元可望在短期內重新揚升。向上阻力預估先為1.3350及1.3460,關鍵阻力則為去年11月及12月均曾探試未果的1.36關口。支持位則仍會矚目於1.30關口,下一級支撐可看至1.28及1.2720水平。 紐元兌美元周四跌至0.72水平,脫離周二觸及的三個月高點0.7375,此前新西蘭央行如預期所料將指標利率維持在紀錄低位1.75%不變,暗示不再可能進一步降息,但要收緊政策可能也要等兩年甚至更長時間。

## 紐央行暗示保持寬鬆政策

新西蘭央行總裁惠勒在該行今年首次政策會議結束後表示,繼去年降息三次後,央行已採取中性政策立場。他還指出,或許在兩年甚至更長時間內都無需升息。央行官方預期顯示,在2020年3月以前指標利率都不會升至2%。惠勒表示,大宗商品價格反彈,且發達經濟體的企業和消費者信心轉好,改善了全球經濟前景。在聲明發表後的記者會上,惠勒稱,美國經濟和貿易政策是主要風險。他稱,特朗普政府徵收的任何關稅都將對全球經濟造成嚴重影響。不過,他對國內經濟前景仍持正面看法。

技術走勢而言,自去年12月23日低位0.6863至上周四高位,紐元兌美元已錄得約500點漲幅;並令相對強弱指標及隨機指數高踞於超買區域,但在目前出現回落的情況下,似乎短期紐元將有開展調整的傾向。若果以此輪的升勢計算,38.2%及50%的回調水平為0.7180及0.7120,擴展至61.8%則會是0.7060。預估關鍵支撐在0.6950水平。上方阻力將參考去年11月高位0.7403,進一步則會看至0.75及50個月平均線0.7570水平。

## 今日重要經濟數據公佈

時間	國家	數據項目
07:50	日本	1月商業物價指數月率。前值+0.6%;年率。前值-1.2%
08:30	澳洲	12月房屋融資。前值+0.9% 12月投資性房屋融資。前值+4.9%
15:45	法國	12月工業生產月率。前值+2.2%
17:00	意大利	12月經季節調整工業生產月率。前值+0.7%;年率。前值+3.2%
17:30	英國	12月建築業產出月率。前值-0.2%;年率。前值+1.5% 12月工業生產月率。前值+2.1%;年率。前值+2.0% 12月製造業產出月率。前值+1.3%;年率。前值+1.2% 12月對非歐盟地區貿易平衡。前值35.77億元赤字 12月全球商品貿易平衡。前值121.6億元赤字
21:30	加拿大	1月失業率。前值6.9% 1月就業參與率。前值65.80%
	美國	1月進口物價月率。預測+0.2%。前值+0.4% 1月出口物價月率。預測持平。前值+0.3%
23:00	美國	2月密西根大學消費者信心指數初值。預測97.8。前值98.5 2月密西根大學現況指數初值。前值111.3 2月密西根大學預期指數初值。前值90.3
		2月11日(星期六)
03:00	美國	1月聯邦預算。前值280億元赤字

央行聲明 不利紐元走勢