

資深投資者商廈交投頻

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)受到中環美利道商貿地刺激，市場上屢錄商廈高價成交，當中不乏知名投資者看好商廈市場今後走勢，趁此良機購入優質物業，為此本港商廈市場近日交投氣氛非常暢旺。



■金鐘美國銀行中心中層全層以4.65億元成交，為近期罕有全層易手例子。資料圖片

近日市場上不時發現實力投資者購入商廈物業的成交例子，包括資深投資者蔡志忠，早前以1.08億元購入中環遠東發展大廈高層全層，按面積約7,316方呎計算，每方呎造價約1.48萬元。與此同時，蔡氏亦通過買賣公司方式，以約4,575萬元承接灣仔安盛中心中低層戶，單位面積約2,570方呎，折合呎價約1.78萬元。

永倫4.6億購金鐘物業

另一方面，成交例子中亦出現集團購入全層商廈易手個案，上環德輔道西九號高層全層戶，面積7,192方呎，獲正八集團主席廖偉麟以約1.2億元承接，呎價約1.68萬元，創該廈呎價新高紀錄。除此之外，金鐘美國銀行中心中層全層戶，面積13,880方呎，日前以4.65億元成交，折合呎價3.35萬元，物業新買家為永倫集團，成為該廈近期罕有全層易手例子。

美聯商業區域營業董事郭漢釗指出，近日市場上屢錄知名投資者入市例子，與商廈市場近日交投暢旺有一定關係。這些優質物業業主具有一定實力，他們必定不會在淡市時以低價沽貨，市況平穩的情況下放售物業的意慾亦不太強烈。但在目前商廈屢錄高價成交的市況下，他們可以通過理想價格沽出手頭物業套現，市場出現優質商廈物業，自然能吸引潛在買家的注意力。

郭氏續指，從買家的角度而言，目前可以在市場上覓得心水盤源，絕對屬他們轉換投資組合的良機，只要商廈物業地段及質素良好，租金回報穩定，就即獲承接。與此同時，購買商廈不用受到如特別印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)所掣肘，投資者購入物業後尚可在旺市中「撈貨」獲利。綜合各項利好因素影響，令商廈市場在近日出現價量齊升的局面。

事實上，不獨商廈市場暢旺，工廈亦轉活躍，吸引不少影圈名人入市。較為突出的成交為黃竹坑道46號新興工業大廈頂層連天台，物業面積4,694方呎，天台面積3,167方呎，日前獲影視紅星甄子丹等人以約4,980萬元購入，折合呎價10,609元。無獨有偶，歌星藍奕邦早於年初以2,500萬元購入柴灣國貿中心中層08室，單位面積4,624方呎，呎價5,407元。

工廈掣肘多 投資者止賺

美聯工商助理營業董事陳樂民表示，過去持有優質工廈物業的業主多屬本土實業家，向來不願沽出手頭物業。但自去年工廈迷你倉大火後，多個政府部門對工廈物業作嚴格規管。持貨多年的業主認為現時持有工廈物業掣肘較過去為多，方願意割愛沽貨套現。再加上傳統工廈物業目前呎價僅4,000多元至5,000元不等，就連住宅地皮的「麵粉價」都高於工廈的「麵包價」。為此各名人及投資者就人棄我取，承接優質工廈物業。

近日知名投資者入市個案

項目	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	買家
遠東發展大廈高層全層	7,316	1.08億	1.48	蔡志忠
安盛中心中低層戶	2,570	4,575萬	1.78	蔡志忠
德輔道西九號高層全層	7,192	1.2億	1.68	正八集團
美國銀行中心中層全層戶	13,880	4.65億	3.35	永倫集團

資料來源：土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

金朝陽收購銅鑼灣舊樓



銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號可重建為高級商業大廈。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金朝陽集團(0878)透過舊樓收購來增加土地儲備。該集團昨公佈，成功收購位於銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號整個地盤之業權。預料重建為高級商業大廈，可建樓面面積達至約44,000方呎。

項目地盤面積約2,952方呎，現為兩幢樓高六層之商住物業，一共有24戶住宅及地舖單位。該項目鄰近時代廣場及金朝陽中心，據悉，金朝陽集團於2010年12月開始進行收購，預料於2018年才開始重建計劃。



英鎊本周三受制1.2950美元附近阻力後走勢偏軟，失守1.29美元水平，周四在1.2830美元附近獲得較大支持後呈現反彈，重上1.2905美元附近。美國聯儲局會議維持貨幣政策不變，會後聲明頗為強硬，指出就業市場表現偏強，通脹率正靠近聯儲局通脹目標，認為美國首季經濟放緩至僅有0.7%增長僅屬短暫，預示今年將續有兩次加息行動，增加市場對聯儲局下月進一步加息的預期，消息帶動美國10年期長債息率攀升至2.34%水平，美元指數反彈，引致英鎊周四曾向下觸及1.2830美元附近1周低位。

關注法國總統大選將舉行

另一方面，英國國家統計局上周五公佈英國首季經濟按季增長0.3%，為2016年首季以來最慢增幅，主要受到服務業增長放緩影響；不過Markit本周二公佈4月份英國製造業PMI攀升至57.3的3年高點，而周四公佈的4月份英國服務業PMI亦上升至55.8的數月以來高位，顯示英國經濟在第2季的開端有轉好傾向，數據導致英鎊周四曾向上逼近1.2905美元水平。隨着法國總統大選將於本周日舉行，英國央行將在下周四公佈政策會議結果，英鎊現階段不容易保持上週的升勢，預料英鎊將暫時活動於1.2800至1.3000美元之間。

周三紐約6月期金收報1,248.50美元，較上日下跌8.50美元。現貨金價本周三受制1,257美元附近阻力後跌幅擴大，失守1,240美元水平後跌勢轉急，本周四一度走低至1,232美元附近6周多低位，延續近3周以來的反覆下行走勢。美國聯儲局會議後的聲明內容強硬，傾向繼續加息，美國長債息率連續兩日上升，增加美元利率下月進一步上調的機會，不利金價短期表現。預料現貨金價將反覆走低至1,225美元水平。

金匯錦囊

英鎊：將徘徊於1.2800至1.3000美元之間。
金價：將反覆走低至1,225美元水平。

美炒加息 金價續受壓

中印股市中長期仍看好



印度是這季以來外資在亞洲唯一賣超的股市，中國則是這季以來全球最弱的股市，這兩個新興亞洲最大的經濟體股市前景如何？中國及印度股市短期各自因不同因素受壓，其壓力共同點皆來自政策面的改革鎮痛期，但經濟體質強健，中長期仍是看好的重要市場。

■統一投信

統一大龍印基金經理人鄭宗傑表示，印度股市在4月份雖遭外資較大幅度的賣超，但內資踴躍接手，使得股市指數表現幾近持平，並未有明顯跌勢。近期公佈的1月至3月企業財務報表多數表現優於預期，多項數據也顯示總體經濟在廢鈔政策後的恢復情況好於預期，3月出口受惠於歐美及中東市場的回溫，年增率成長27%，也大幅超越預期。鄭宗傑進一步指出，根據國際貨幣基

金組織(IMF)最新預估，印度在改革推進和穩健的貨幣和財政政策下，2018財年的經濟成長率將達到7.2%。目前印度的通脹率位於低水平，雖然因美國3月的加息導致印度短期降息無望，但整體而言，印度央行貨幣政策仍維持中性，此外，廢鈔政策也促使市場黑資金流入正常軌道，將有利於長期股市表現。印度的投資方向上，鄭宗傑表示，廢鈔的衝擊逐漸緩解，消費層面復甦相當

快，區域方面初步以數位經濟發達的都市快於農村，但後續更看好農村經濟。除了受惠於政策支持外，今年季風雨量預測值在正常範圍內，也有利農村消費的復甦，看好包括汽車、水泥、非銀金融、基建，以及受益於改革推進的塑化、消費等。

兩國經濟體質保持強健

中國方面，股市從4月下旬以來進入弱勢格局，鄭宗傑表示，主因來自於內地政府持續要求加強金融監管，種種去槓桿措施帶來流動性緊縮的疑慮，短期內使得市場風險偏好大幅下降；同時，對於補庫存可能面臨短週期到頂、以及房市調控的擔憂，皆影響了股市的表現。

但整體而言，鄭宗傑認為，市場似有過度擔憂傾向，其實，中國經濟仍處於擴張階段，4月份採購經理人指數

港股低估值獲資金青睞

對於滬深A股與港股的表現，鄭宗傑表示，美國處於加息循環，中國貨幣政策仍處於偏緊態勢，短期更加看好擁有低估值和高股息率優勢(3.5%以上)的港股，恒生指數股價市賬率(PB)仍低於歷史平均的1.5倍，加上深港通開通的挹注，將持續吸引資金的青睞。

投資方向上，看好受惠中國官方政策高度支持的新能源汽車、半導體、網絡科技等，以及穩健增長的終端消費產業。

英鎊受制1.3關 短線料迎來調整

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美國聯邦儲備理事會(FED)周三維持聯邦基金利率目標區間在0.75%-1.00%不變，但淡化了首季經濟成長疲弱的影響，並強調就業市場強勁，表明美聯儲今年仍將再升息兩次。美聯儲官員下一次政策會議將在6月13日-14日舉行。美聯儲在結束兩日貨幣政策會議後發出的樂觀聲明中還表示，消費者支出保持穩健，企業投資已經增強，通脹已接近美聯儲的目標水準。決策者表示就業市場繼續增強，儘管經濟活動成長放緩，但支持消費繼續增長的基本面仍然穩固。

美聯儲周三對經濟增長樂觀、升息計劃維持不變的表態，支撐美元走高，且微幅推升美債收益率。本周的下一個焦點將是周五公佈的美國4月非農就業報告，以尋找美聯儲年底前升息軌跡的更明確跡象。路透訪問的分析师預期，美國4月非農就業崗位增加18.5萬個，超過3月的9.8萬個。

英鎊兌美元本周處於1.30關口下方遊走，但隨着美元周二走強，英鎊亦相應承壓下跌，延至周四一度跌至1.2829。投資者對樂觀的建築業PMI數據，以及歐盟和英國官員對退歐磋商的首輪表態反應冷淡。強於預期的英國建

築業PMI數據顯示，4月英國建築業活動觸及四個月高位，但與周二公佈的製造業數據相比，對英鎊的影響甚微。另外，英國脫歐事務大臣戴維斯周三稱，英國不會為退出歐盟支付1,000億歐元。此前《金融時報》報道稱，歐盟準備要求英國為退歐先付這一金額。英國首相文翠珊周三指責歐盟政界人士和官員，試圖通過威脅退歐磋商不會成功，並硬化磋商立場來影響英國6月選舉結果。

持穩250天平均線利展漲勢

英鎊兌美元走勢，圖表所見，250天平均線目前位於1.2850，英鎊上一次突破250天線是在去年6月，但只是短暫破位後又重新回挫，因此，若英鎊後市可持穩於250天平均線之上，則可望英鎊將開展新一輪漲勢。以去年6月24日高位1.5018至10月7日低位1.1450累積3,568點的跌幅計算，50%的反彈水平為1.3230，擴展至61.8%則為1.3655。不過，當前阻力先矚目於1.30關口，歷經多日仍是難越雷池，要防範回吐風險。至於下方支持該留意上趨向線1.2620，若後市跌破此區，將破壞近兩個月的上升態勢，延伸支持將會參考4月10日低位1.2362。MACD指標已早回落，並有機會跌破訊號線，示着英鎊短線或即將迎來調整。

今日重要經濟數據公佈

時間	國家	數據項目	預測/前值
20:30	美國	4月非農就業崗位	預測增加18.5萬人。前值增加9.8萬人
		4月民間就業崗位	預測增加18.5萬人。前值增加8.9萬人
		4月製造業就業崗位	預測增加1.3萬人。前值增加1.1萬人
		4月政府部門就業崗位	前值增加0.9萬人
22:00	加拿大	4月失業率	預測4.6%。前值4.5%
		4月平均時薪月率	預測+0.3%。前值+0.2%
		4月每周平均工時	預測34.4。前值34.3
		4月勞動力就業參與率	前值63%
22:00	美國	4月Ivey採購經理人指數(PMI)	前值67.6
		4月Ivey經季節調整採購經理人指數(PMI)	前值61.1