李錦記128億購倫敦「對講機」商廈

香港文匯報訊（記者 何汶錡）李錦記健康產品集團宣佈，旗下無限極物業投資（香港）有限公司，與 Land Securities Group plc 和 Canary Wharf Group plc達成買賣協議，以 12.825 億英鎊（即約128億港元）購入位於倫敦芬喬奇街20號的地標商廈的全部股權。該建築因其外形特徵而獲得「對講機」外號。這項收購是迄今英國最大的單一商業辦公樓物業交易。

■李錦記健康產品集團以12.825億英鎊購入倫敦地標商廈芬喬奇街20號。

此地標商廈於2014年落成，共37層，提供約71.3萬平方英尺空間，包括甲級寫字樓（佔67.1萬平方英尺）、零售（佔1.7萬平方英尺）及配套設施（佔2.5萬平方英尺）。

大樓目前已全數租出，主要租戶來自投資行業並均具有良好信譽，而租賃合同平均尚餘年期約13年。

據資料顯示，芬喬奇街20號，位於倫敦金融地段，享有360度倫敦市中心無敵景觀。

倫敦市黃金地段租金回報佳

這棟由拉斐爾．維諾里建築師事務所（Rafael Vinoly Architects）設計的地標商廈，外形特徵為上寬下窄，主要原因是要增加租金較高的高層空間樓面。

另外，大樓內著名的空中花園（The Sky Garden），更是倫敦最新及最受歡迎的觀光地標之一。

公司認為，是次購入芬喬奇街20號此座優質商廈，不僅帶來合理的租金回報，並擴大集團投資物業規模至主要海外金融中心，以提供持續穩定的資產增長，因此將持有此地標商廈作長期投資。

李錦記健康產品集團主席李惠森表示：「能成功購入位於倫敦中心區域的芬喬奇街20號。此項戰略投資讓集團旗下的無限極物業投資成功拓展國際佈局。」

會展辦公大樓中層意向呎價約3.8萬

香港文匯報訊　港島區寫字樓持續受追捧，其中會展廣場辦公大樓屬灣仔地標商廈，位置近灣仔會展中心，尤其中資機構最為追捧。

有業主趁商廈需求旺，放售灣仔地標商廈會展廣場辦公大樓海景單位，意向呎價約3.8萬元，意向價逾1.06億元。

物業交吉　涉資逾1.06億元

中原(工商舖)寫字樓部營業董事朱子豐表示，灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓16樓01室現正放售，面積約2,794平方呎，意向呎價約3.8萬元，涉及金額逾1.06億元。物業將以交吉形式出售，單位有全海景，屬灣仔區罕有指標商廈海景戶放售。

朱氏指，港島區寫字樓一向為市場追捧首選，租金水平有保證，現時該單位呎租約75元，預料隨着整體寫字樓走勢向上，未來物業呎租可達80元至90元，租金回報仍有上升空間。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

如何選擇樓花付款

2017年樓市大旺，第三、四季，多個新盤如箭在弦，一手新盤繼續受市場注目，料購買力流向新盤，凍結二手市場購買力。據統計單是八月份，便有約3,000伙新盤推出市場，現時發展商提供的按揭付款計劃多元化，發展商為配合不同項目的出售，推出相應的付款計劃，視乎現樓或樓花，當中以樓花形式的選擇較多，包括即供付款或建築期付款，近年來，後者的付款計劃亦較多樣化，以下會為大家拆解如何選擇樓花付款方法。

即供付款指的是購入現樓或樓花後，立即開始供款計劃，由於立即供款有利發展商套現資金，所以會按照樓價的價值再有折扣。以近期一個熱賣的新盤為例，支付的方法有兩種，一為180天即供付款計劃，即是購入樓花180天開始供樓，樓價則按照售價減4%，以1,000萬售價的單位，減4%後，成交金額為960萬。

相反，建築期付款即是待樓宇落成後，業主收樓後才開始供款，由於供款期押後了，發展商未能即時套現，所以購買單位的折扣亦會因而減少。以上述樓盤為例，使用建築期付款，1,000萬物業的成交額為售價減2%，折實價為980萬。

即供付款對換樓客較吃力

單憑樓價的折扣來看，明顯使用即供付款較明智，但對換樓客來說會較吃力。假如舊物業仍有按揭餘額，再加上新物業即時供款，在同一時間內有雙重開支，買家需留意該支出是否在自己的承擔範圍，一般與家人同住，無住屋開支（如租屋）的人士較適用。至於建築期付款雖然成交額的折扣較少，但由於可以避免在同一時期有雙重開支，不會增加換樓客及有租賃在身的人士的負擔。

近期的新盤，無論即供付款或建築期付款，都容許首期分期支付。上文提及的180天的即供付款，首期的首5%，要在簽訂臨約時繳付，另外的5%則要簽訂臨約後的90天之內支付，剩餘的供款則要在臨約180天內繳付。至於上述的新盤的建築期付款則分三期支付，買家需要支付15%的首期，首5%同樣在簽臨約時繳付，第二個5%則在簽訂臨約後的90天內支付，最後的5%則在臨約後的180天內還清，剩餘樓價的85%，則要在發展商通知業主在多少天之內收樓，業主要在指定限期內還清餘額。

高鐵效應　佐敦相連地舖5550萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府商議高鐵一地兩檢安排，利好西九龍總站一帶前景，當中佐敦區發展潛力優厚，吸引投資者物色區內商舖，佐敦官涌街相連地舖以5,550萬元易手。

世紀21中華物業司徒永權表示，該行剛促成佐敦官涌街10號及12號相連地舖成交，總面積2,550平方呎，連租約出售，成交價5,550萬元，呎價約21,765元。上述舖位原由資深投資者詹氏家族持有，其於2012年5月以3,600萬元購入兩舖，賬面獲利1,950萬元，物業於5年間升值54%。

據了解，現時官涌街10號及12號舖分別以月租3.5萬元及4萬元租出，每月總租金收入7.5萬元(全不包價)，淨回報約1.6厘。

此外，舖位投資者、佳寶食品超市創辦人林曉毅斥資8,410萬元購入旺角登打士街37號地舖。

匯金天下

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員　楊勇奇

聯儲利率維持不變　提振黃金

上周美元在沒有重大經濟數據下，依然未能止住下跌趨勢，成為跌幅第二大的貨幣，年內美元跌幅已達到8%，7月美聯儲利率決議後，美元再度下跌創下13個月新低。本周二公佈的7月消費者信心指數雖表現亮眼，但與實際經濟活動已脫節，市場反應有限。儘管近來美國股市接連報捷，但動盪的政治局勢影響全球投資者對美股的信心。

北京時間7月27日凌晨2點，美聯儲7月FOMC會議如期舉行，聲明維持基金利率區間1%-1.25%不變，與市場預測相符。利率決議公佈之初，美元短線上揚，隨後急跌，創日內新低93.39。黃金在價格聲明後，黃金反彈超10美元，重回1,260美元，最高1,263美元。

利率公佈後，美聯儲9月加息25個基點概率為8.2%，12月加息概率為45.1%。美聯儲聲明12個月為基礎通脹率預計繼續略低於2%，預計在中期達到通脹率2%的目標。9月底美國政府債務上限問題也是影響美聯儲加息的關鍵問題之一，如在9月5日國會休會結束前不能提高聯邦債務上限，違約問題和政府機構再次停擺，將嚴重干擾金融市場，美聯儲的加息計畫更是雪上加霜。

7月中旬以來，受美國總統「通俄事件」及美聯儲方面的消息所刺激，黃金連續大幅上攻，現已升至前下跌波段的三分之二位置附近，短期雖有震盪修正的可能，但仍諸多事件有利黃金，如美國參議院未能廢除奧巴馬醫改方案、美國違約問題和政府機構，以及即將對俄羅斯實施制裁措施等諸多不確定性支持黃金。

本周黃金整體呈下跌趨勢，最低至1,243.5，最高至1,258.6，雖有波動，但以橫盤趨勢為主，隨着美儲聯會議公佈後，黃金暴漲至1,263，日線整體呈上升趨勢；4小時圖，多方陽柱密集聚攏，指標金叉上揚，價位在均線之上，BOll中軌上升壓力，1,268則成為阻力點，此點不破布林線則進入收口狀態，或回到三軌平向的走勢，在此預測，黃金短期內會反彈一波，所以今日操作以高空為主，中長線看漲。

今日黃金操作建議：
1266–1269附近做空，止損5美金，目標1248
1248–1250附近做多，止損6美金，目標1264

（以上內容屬個人觀點，僅供參考）

三大利好因素　亞洲債券爲優選

投資攻略

今年債券市場表現不俗，部分風險性債券的波動也不亞於股市，就長線投資的角度來看，債券為資產配置中不可少的一項。以目前的狀況分析，亞洲債券具有包括低政治風險、企業盈利強勁帶來的高償債能力，尤其亞洲多數國家仍在降息循環中，成為債券佈局中的優選。　■鉅亨網投顧

鉅亨網投顧表示，近年新興市場的政治事件不斷，政治風險也造成投資市場的震盪連連。分別看到拉丁美洲、東歐及中東非洲的狀況，委內瑞拉已經陷入物價失控且貨幣大幅貶值的慘況，阿根廷過去債務履行紀錄不良、巴西現任及前兩任總統都陷入貪腐醜聞；俄羅斯仍然受到美國及歐洲國家制裁，加上低迷油價持續傷害該國財政；中東非洲則面臨遜尼與什葉派間的對抗，地緣政治風險較高。

相較之下，亞洲主要國家在政治上的穩定度相對較高，投資環境自然優於其他新興國家。從衡量國家違約風險的CDS來看，新興亞洲整體CDS為141個基點，遠低於拉丁美洲及東歐的200及191個基點。

新興亞洲企業盈利高增長

鉅亨網投顧進一步分析，近12個月新興亞洲企業每股盈利年增率為30.2%，遠高於其他各區域的表現。根據彭博預測，未來24個月新興亞洲每股盈利年增率雖然降至16.8%，但仍高於其他區域。在盈利能力較高、企業盈利增長較佳的情況下，企業還債能力也相對提升；看到衡量債務償還能力的利息覆蓋率來看，新興亞洲利息覆蓋率為11.8倍，高於拉丁美洲的6.6倍及中東及非洲的8.1倍，也顯示企業違約概率較低。整體來看，當政治體制越穩定時，企業面臨經營風險較低，對未來的信心及投資自然也較高。

鉅亨網投顧總經理朱挺豪指出，目前部分已發展國家已經邁入加息、或有意轉向緊縮政策，而以新興亞洲來看，在新興亞洲債券指數中的多數國家，近半年的物價年增率都出現下降的現象，且物價年增率水準也低於央行政策目標，顯示部分央行可能再度降息以刺激經濟及物價的增長，此利率政策有利於債券市場表現。

朱挺豪建議，在多數資金都由債轉股的情況下，投資人仍不可忽視資產配置、分散風險的投資概念，債券依然是必須持有的資產，而其中違約風險較低的亞洲債券更是投資人配置上不可少的好標的，建議投資人在增加股票基金比重的同時，也提高亞洲債券佔整體債券基金的比重。

新興市場CDS、企業盈利、利息覆蓋率比較

區域	CDS(信用違約交換)/基點	每股盈利年增率%	*利息覆蓋率%
新興亞洲	141	30.2	11.8
拉丁美洲	200	20.6	6.6
東歐	191	24.5	12.8
中東及非洲	143	17.6	8.1

*利息覆蓋率指稅、息、折舊及攤銷前利潤/利息支出，可用於衡量償債能力。
資料來源：彭博，鉅亨網投顧整理，資料日期：2017年7月24日

通脹低企憂慮　美元續下行趨勢

金匯出擊

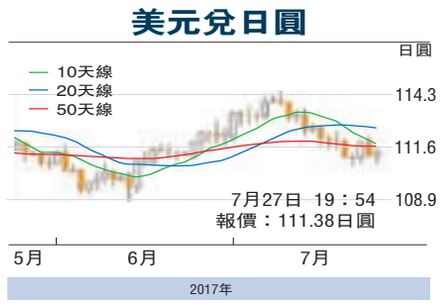
英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美國聯邦儲備理事會(FED)周三維持利率不變，稱預計「不久後」將開始縮減所持巨量國債，表明聯儲對美國經濟抱有信心；但對通脹前景發出更為謹慎措辭，則提升了對年內可能不會再度加息的預期。

美元指數創4年新低

美聯儲局一如預期維持聯邦基金利率目標區間在1%至1.25%不變，並稱將維持緩慢收緊貨幣政策的路徑。美聯儲表示，將按6月制定的計劃綱要，削減其美國國債和抵押貸款支持證券持倉。聯儲在會後聲明中稱，經濟適度擴張，就業穩健增長。不過其還指出，整體通脹和衡量基礎通脹的指標均下滑，但仍預計經濟增長將繼續加強。美聯儲刪除了「近期」這一限定詞，或許暗示通脹放緩的憂慮可能並不是暫時的。

路透調查顯示，大多數初級市場交易商仍預測美聯儲下次將在12月會議加息。但聯邦基金利率期貨走勢暗示，屆時加息的概率跌至40%；美聯儲會議前市場預期的加息概率則超過50%。政策聲明公佈後，美股上漲，美國國債收益率下跌，美元指數跌至93，刷新2013年的4年低位，自今年1月3日以來較2014年高位的103.82已下滑逾10%。



美元兌日圓雙頂下滑

美元兌日圓周三自112上方區間回挫，延至周四跌見至110.75，接近周一的一個月低位110.60。技術圖表而言，MACD跌破訊號線，相對強弱指標及隨機指數仍處下行，示意匯價尚處弱勢。雙頂形態走勢仍清晰，兩個頂部分別為5月11日的114.36及7月11日的114.49，未能突破114.50的阻力下，過去兩周一路下行，當前支撐除了周初低位110.60水平，還有250天平均線，此前於六月及四月，匯價亦曾下探250天平均線，但未有明確跌破下，之後都出現強勁反彈，故此，若此趟終可跌破目前位於110.10的250天平均線，將更為確認美元兌日圓下行趨勢的延續。另外，雙頂形態的頸線位置，亦即6月14日108.81，將會是另一個關鍵水準。向上則繼續留意114.50水平，較近阻力則參考25天平均線112.50及113.60，此可視為重新建立美元淡倉的合適區域，升破115關口止損。

今日重要經濟數據公佈

07:30	日本	6月所有家庭支出年率。預測+0.6%。前值-0.1%；月率。預測-0.1%。前值+0.7%
		6月全國核心CPI年率。預測+0.4%。前值+0.4%
		6月全國整體CPI年率。前值+0.4%
		6月求才求職比。預測1.50。前值1.49
		6月失業率。預測3.0%。前值3.1%
07:50		6月零售銷售年率。預測+2.3%。前值+2.0%
09:30	中國	2季度規模以上文化及相關產業生產經營季度報告
	澳洲	第2季PPI季率。前值+0.5%；年率。前值+1.3%
13:30	法國	第2季GDP初值季率。預測+0.5%。前值+0.4%
14:45		6月消費者支出月率。預測-0.2%。前值+1.0%
15:00	瑞士	7月KOF領先增長指標。預測106.0。前值105.5
17:00	歐元區	7月商業景氣指數。預測1.12。前值1.15
		7月經濟景氣指數。預測110.8。前值111.1
		7月工業景氣指數。預測4.3。前值4.5
		7月服務業景氣指數。預測13.2。前值13.4
		7月消費者信心指數終值。預測負1.7。前值負1.7
		7月消費者通脹預期指數。前值13.0
20:00	德國	7月CPI月率初值。預測+0.2%。前值+0.2%；年率初值。預測+1.5%。前值+1.6%
20:30	加拿大	5月GDP月率。預測+0.2%。前值+0.2%
	美國	第2季薪資季率。前值+0.8%
		第2季雇傭成本指數季率。預測+0.6%。前值+0.8%
22:00		7月密西根大學消費者信心指數終值。預測93.1。前值93.1
23:00		第2季GDP環比年率初值。預測+2.6%。前值+1.4%
		第2季最終銷售初值。預測+2.4%。前值+2.6%
		第2季消費者支出初值。前值+1.1%
		第2季GDP平減指數初值。預測+1.3%。前值+1.9%
		第2季核心個人消費支出物價指數初值。預測+0.8%。前值+2.0%
		第2季個人消費支出物價指數初值。預測+1.2%。前值+2.4%

CPI:消費者物價指數；PPI:生產者物價指數；GDP:國內生產總值