

責任編輯：黎永毅

2019年11月19日(星期二)

# 美國REITs佈局正逢時



投資攻略

近期美國經濟數據轉佳，加上中美貿易戰風險趨緩，市場認為聯儲局(Fed)未來減息機率偏低，導致美公債利率快速上揚，美國REITs近期自高點快速下跌3.5%。展望後市，雖然利率的變動影響短期走勢，但經濟景氣的高低才是REITs股價長線的支撐，2020美國REITs盈利增長動能增強，且在通脹仍低情況下，Fed升息機率不大，預期美債利率大致維持在2%上下，持續有利美國REITs的表現。

歷史經驗來看，第四季進場佈局美國REITs，正報酬率高達7成，目前正是逢低加碼良機。台北北美收益資產證券化基金經理人李文孝指出，REITs過去幾年因加息而價值被低估，今年資金已開始轉進，累積超過40億被動資金流入，有利於後續評價將持續回升，加上2019年企業獲利將加速改善，多數產業成長力道將加速，市場終將反映盈利的增長。

## 第四季佈局勝率高達7成

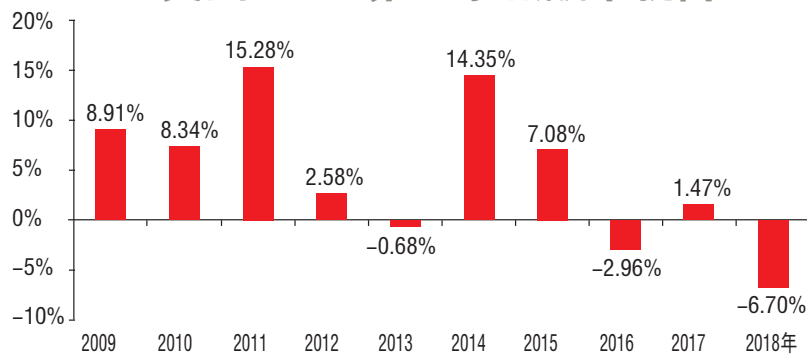
隨著Fed今年開始減息，過去三年來美國REITs持續受到Fed加息的壓抑將會逐步淡化。李文孝表示，美國REITs第三季財報整體優於預期的比例來到60%，是近幾年最高一

季，低於預期的僅15%，其中住宅、工業、商辦最好，整體市場2020年預估獲利成長5.4%，較今年4%高。目前美國住宅供需情況改善，租金有加速現象，2020年供給持續下降，有利承租率與租金續升。

工業受惠電商消費的需求，租金與獲利率不斷上升，表現在所有產業中是最穩健的。

商辦在就業穩定與供給下降開始復甦，尤其西岸科技與生技相關的商辦需求明顯強於東岸，2020年景氣好轉下，商辦有機會展開後補漲行情。目前美國REITs的NAV仍是折價狀況，股利率達3.4%，在市場大幅震盪、低利環境下，深具吸引力。

## 美國REITs第四季報酬率統計



# 油價上移 加元反彈

金匯動向

馮強

美元兌加元上週四受制1.3270附近阻力後連日偏軟，本月初一度走低至97.86附近1周多低點，對加元構成支持。此外，加拿大統計局本周三公佈10月份消費者物價指數，若果數據依然接近央行1%至3%通脹目標範圍的中值水平，降低央行的寬鬆機會，則預料美元兌加元將反覆走低至1.3100水平。

美元指數趨軟 金價炒上落

上週五紐約12月期金收報1,468.50美元，較上日下跌4.90美元。現貨金價上週四受制1,475美元附近阻力後連日偏軟，加上市場避險氣氛稍為降溫，現貨金價本月初曾回落至1,457美元水平，回吐上週近半升幅。隨著美元指數連日表現偏軟，有反覆下行傾向，抑制金價跌幅，不排除金價現階段將處於橫行走勢，預料現貨金價將暫時上落於1,445至1,475美元之間。

## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走低至1.3100。

金價：將暫上落於1,445至1,475美元之間。

# 大選前景支撐英鎊走穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

2017年的大選中佔據其中的11個席位，保守黨在其中的17個席位中排在第二位。

英鎊兌美元走勢，雖然匯價已重新升至1.29上方水平，但仍然在1.30關口前止步，周一高位見於1.2984；相對強弱指標及隨機指數陷於超買區域，預示英鎊兌美元或有回調壓力。較近支持先回看1.29及1.2760水平；較大支撐則指向250天平均線1.2720水平。

另外，以最近一輪的累計漲幅計算，38.2%的調整幅度為1.2685，擴展至50%及61.8%則分別為1.2590及1.2495水平。阻力位仍會繼續矚目於1.30關口，較大阻力參考100周平均線1.3063以至1.32水平。

## 保守黨或贏得多數席位

英鎊兌美元上週整體走穩，至本周一仍見延續漲幅，因民調顯示英國首相約翰遜的保守黨可能在12月12日選舉中贏得多數席位，這提升了英國在1月31日有協議退歐的機率，帶動了投資人樂觀情緒。Savanta ComRes民調週三顯示，英國首相約翰遜領導的保守黨領先主要反對黨工黨10個百分點。Ipsos Mori周四進行的一項民調顯示，25%的受訪者預計保守黨將獲得多數席位，三分之一的受訪者預計將產生懸峙議會，保守黨將獲得最多席位。約翰遜承諾，如果他贏得大選，將結束圍繞英退的「無法忍受的」不確定性，他表示，政治癱瘓正在影響英國的投資決策。據《每日電訊報》記者上周五報導，英國脫歐黨已從43個非保守黨席位中退選，反對黨工黨在

## 今日重要經濟數據公佈

時間	國家	數據項目	前值
05:45	新西蘭	第三季生產者物價指數(PPI)進口季率	前值0.3%
		第三季生產者物價指數(PPI)出口年率	前值0.5%
17:00	意大利	9月經季節調整工業訂單月率	前值1.1%
		9月經季節調整工業訂單年率	前值-10.0%
		9月經季節調整工業銷售月率	前值-0.3%
		9月經季節調整工業銷售年率	前值-2.2%
	歐元區	9月經季節調整流動賬	前值26.639B
19:00	英國	11月工業聯盟(CBI)總工業訂單差值	預測值30, 前值負37
21:30	美國	10月建築許可年率	預測138.3萬戶, 前值139.1萬戶
		10月建築許可月率	前值-2.40%
		10月房屋開工年率	預測132.0萬戶, 前值125.6萬戶
		10月房屋開工月率	前值-9.40%
	加拿大	9月製造業零售月率	預測-0.5%, 前值+0.8%

# 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」)會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。意見須逐項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(2I)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，會在發送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)、於會議前上載至委員會網頁，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/K14/774	九龍觀塘勳業街7號	擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制	回應部門的意見，及提交經修訂的交通影響評估及排污影響評估	2019年11月26日
A/K11/235	九龍新蒲崗六合街21號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營)	申請人就部門的意見提供了回應及呈交進一步資料，包括經修訂後的交通影響評估、綠化計算圖、地下平面圖、圍護概念設計圖，以及空氣質素影響評估的替代頁。	2019年12月3日
A/TM/546	屯門市地段第140號	擬議酒店暨商店及服務行業、食肆和其他用途(包括藝術工作室、辦公室、資訊科技及電訊業及/或康體文娛場所)(大規模改建現有工業大廈)	申請人呈交進一步資料回應部門意見，並夾附已修訂的交通影響評估。	2019年12月3日
A/YL-KTN/681	元朗達吉鄉丈量約份第107約地段第1636號餘段(部分)、第1639(年)及第1640號(部分)	擬議臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期3年)	申請人呈交有關行程產生量、路口交通容量、調動空間的進一步資料及進一步理據，以及新交通影響評估及經修訂的排水系統建議書，以回應部門的意見。	2019年12月10日

城市規劃委員會

2019年11月19日

## 申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 SENSE CAFE

現特通告：郭麗汶其地址為新界沙田水泉澳邨城景樓2623室，現向酒牌局申請位於九龍佐敦白加士街56號凱豪商業中心1樓三郎日本料理的酒牌轉讓給梁志安，其地址為九龍紅磡家維邨家禮樓15樓1528室及續期及作出以下修訂：店號名稱更改為SENSE CAFE。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年11月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE SENSE CAFE

Notice is hereby given that Kwok Lai Man of Room 2623, Shing Chuen House, Shui Chuen O Estate, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of 三郎日本料理 situated at 1/F., Royal Commercial Centre, 56 Parkes Street, Jordan, Kowloon to Leung Chi On of Flat 1528, 15/F, Ka Lei Lau, Ka Wai Chuen, Hung Hom, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to SENSE CAFE. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th November 2019

## 申請新酒牌公告 OYSTA+ & DON+

現特通告：鍾耀樂其地址為新界沙田馬鞍山富實花園第1座18/F D室，現向酒牌局申請位於香港北角渣華道123號北角匯西翼地庫一層NP-13-105號舖OYSTA+ & DON+的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年11月19日

# 酒牌廣告

熱線：2873 9888  
2873 9842  
傳真：2873 0009

# 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。意見須逐項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(2I)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，會在發送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)、於會議前上載至委員會網頁，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/HSK/198	新界元朗丈量約份第124約地段第1308號餘段(部分)、第1510號餘段(部分)、第1511號(部分)、第1516號(部分)、第1517號、第1518號(部分)、第1519號、第1520號(部分)、第1521號(部分)、第1553號(部分)、第3938號(部分)和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料、建築器材、建築機械及全新車輛(私家車)(為期3年)	2019年11月26日	
A/SK-CWBS/34	新界西貢相思灣丈量約份第230約的政府土地	擬議私人發展計劃的公用設施裝置(地面排水系統)及相關的挖土工程	2019年11月26日	
A/YL-LFS/351	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1796號、第1798號、第1802號、第1803號、第1804號、第1805號及第1806號	擬議臨時停車場及露天存放(泥頭車及環保斗車)(為期3年)	2019年11月26日	
A/YL-LFS/352	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1613號(部分)、第1614號(部分)、第1615號(部分)、第1616號(部分)、第1619號(部分)、1628號(部分)、第1629號(部分)、第1630號、第1631號、第1632號(部分)及第1635號(部分)和毗連政府土地	臨時宗教機構(觀音廟)(為期3年)	2019年11月26日	
A/K3/585	九龍大角咀角祥街25至29號	擬議分層住宅、商店及服務行業	2019年12月3日	
A/NE-KTS/481	新界上水蕉徑村丈量約份第100約地段第1228號B分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2019年12月3日	
A/NE-KTS/482	新界上水蕉徑村丈量約份第100約地段第1235號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2019年12月3日	
A/NE-KTS/483	新界上水蕉徑村丈量約份第100約地段第1228號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2019年12月3日	
A/NE-SSH/132	新界十四鄉西沙大埔市地段第157號(部分)	臨時高爾夫球場(為期3年)	2019年12月3日	
A/SK-PK/257	新界西貢白沙灣孟公窩路大涌口丈量約份第217約地段第1145號(部分)	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)	2019年12月3日	
A/TW/512	荃灣老圍東林台29號東林念佛堂第七、八座(丈量約份第453約地段第1233號餘段(部分))	靈灰安置所	2019年12月3日	
A/YL-TYST/996	新界元朗山下路丈量約份第120約地段第2631號餘段	擬議臨時商店及服務行業(為期3年)	2019年12月3日	
A/TSW/74	新界元朗天水圍天晴閣晴滿樓地下一號室	擬議政府用途/辦公室/學校(補習學校)/商店及服務行業	2019年12月10日	
A/YL-KTS/835	元朗錦田南丈量約份第113約的政府土地	擬議臨時私人花園(為期3年)	2019年12月10日	
A/YL-KTS/836	元朗錦田南丈量約份第113約的政府土地	擬議臨時私人花園(為期3年)	2019年12月10日	
A/YL-KTS/837	元朗錦田南丈量約份第113約的政府土地	擬議臨時私人花園(為期3年)	2019年12月10日	
A/YL-TT/488	新界元朗大棠丈量約份第117約地段第49號(部分)、第417號(部分)、第418號、第419號、第420號(部分)及第431號(部分)	擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期5年)	2019年12月10日	

城市規劃委員會

2019年11月19日

**刊·登·廣·告**

熱線：2873 9888  
2873 9842  
傳真：2837 0009  
電郵：advert@wenweipo.com