

浪澄灣呎價最低 8993 元

首批推 108 伙 已收票逾 400

恒隆地產（00101）旗下塵封 4 年半的大角咀浪澄灣帶頭賣平樓，首批 108 伙平均呎價 10577 元，最低呎價 8993 元。市場消息透露，浪澄灣收票突躍至逾 400 張，市傳發展商趁熱今日即做預留。

另外，盛傳百老匯電器老闆李太以 1.4 億元預留長實（00001）中半山君珀兩伙。

單位訂價 671 萬至 897 萬

浪澄灣首推的 108 伙分布 8 座 9 至 45 樓，面積 728 至 747 呎，訂價 671.8 萬至 897.8 萬元，呎價 8993 至 12419 元，平均呎價 10577 元。

浪澄灣 07 年首度開賣時，平均呎價約 7500 元，現價相對 4 年前調升 41%，與毗鄰的凱帆軒及屋苑現時二手呎價相若，可說相當抵買。市場人士表示，一號銀海海景單位呎價已升至 1.5 萬，擁覽無敵海景的浪澄灣海景戶，其景致不比銀海遜色，但封盤 4 年半的恒隆，卻沒有趁旺市高價而沽，反而以相當平實的售價開盤。恒隆早前吹風內園景呎價 1 萬元，海景單位意向呎價 1.1 萬元，市場人士表示，浪澄灣售價吸引，大批準買家聞風搶貨，登記數目更突飛猛進，急升至超過 400 票。市傳發展商趁熱起釐，今日即時做預留鎖客。

浪澄灣提供 60 日及 180 日付款方式，後者需照訂價加 2%。

另據市場消息稱，恒地（00012）大角咀亮賢居連環錄成交，行政樓層 B 室 1620 呎，剛以 1544 萬元沽出，呎價 9531 元，該盤所有行政樓層單位宣告沽清，尚餘 4 伙復式待售。

君珀昨獲 10 組客洽購

長實中半山堅尼地道君珀昨接受預留，盛傳有 4 伙獲認購，傳百老匯電器董事長李子良妻，斥資約 1.3 至 1.4 億元預留中層兩伙 2000 餘呎單位，呎價約 3.3 萬元。長實營業經理何家欣證實，該盤昨日接獲

奧運站二手呎價	
屋苑	平均呎價（元）
維港灣	9600
柏景灣	1 萬
君滙港	1.03 萬
帝峰・皇殿	1.4 萬
浪澄灣	9800
凱帆軒	8700
海桃灣	1 萬
一號銀海	1.58 萬

浪澄灣個別單位售價			
單位	面積（方呎）	呎價（元）	訂價（萬元）
9C	747	8993	671.8 （最平呎價及售價）
17E	728	10301	749.9
26A	744	11612	863.9
45A	739	12149	897.8 （最貴呎價及售價）

超過 10 組客洽購，但不允透露是否已有單位預留，亦不知洽購買家的身份。昨又傳個別低層單位呎價低於 3 萬元，何強調該盤維持意向呎價 3.5 萬元，呎價低於 3 萬元機會不大。

此外，中原豪宅分區經理林美珊表示，樂景園高層 B 室 3134 方呎 4 房，剛以 1 億元易手，呎價約 31908 元，創同類單位新高。原業主 95 年以 2851.3 萬元購入，是次轉手帳面溢賺 7148.7 萬元，單位升值達 2.5 倍。



合和（00054）跑馬地樂天峯售出 43 樓 B 室，面積 1650 方呎，作價 4630 萬元，呎價 28061 元，土地註冊資料顯示，買家為于楊（YU YANG）。中海外（00688）九龍塘牛津道 1 號 7 號屋以 1.78 億元易手，面積 7283 方呎，呎價 24440 元。以及山頂加列山道嘉麗園 H 號屋，以 1.75 億元易手房面積 3986 方呎，呎價約 4.39 萬元。登記買家為 WEALTHLINK GROUP LIMITED。

荃立方 206 細舖售出套 5.5 億

商舖物業拆細推售成風，資深投資者尹柏權購入荃灣新中聯國貨舖址後，命名為荃立方拆細舖位推售，開售一星期以來沽出 206 個迷你舖，套現 5.5 億元，現時餘下一地舖待沽。另有消息透露，「物流張」等亦將剛購入的荃灣英皇娛樂廣場拆細後推售，按意向價計總值接近 28 億元，較購入價高逾九成。舖市投資氣氛熾熱，美聯旺舖董事盧展豪表示，荃立方 206 個舖位在開售一星期內沽出，業主套現 5.5 億元。尹柏權早前以 4.85 億元購入項目，未計仍然待沽的 6000 平方呎地舖，已淨賺 6500 萬元。

英皇娛樂廣場估值 28 億

此外，上周末才由資深投資者陳秉志及「物流張」購入的荃灣英皇娛樂廣場，亦擬推出市場。消息透露，項目將分為 23 組物業出售，按意向價計算高達 27.9 億元，較二人在周五的購入價 14.5 億元高出 92%。其中，金額最高的物業為多個地舖，總建築面積 12787 平方呎，意向價高達 9 億元，以現時月租約 138 萬元計算，回報率 1.84 厘。

至於 5 樓及以上的樓層，平均呎價約 8949 元，多以全層形式出售，每層訂價 7100 萬元起。另外，18 樓及 21 樓則各分成兩組單位出售，該批單位面積介乎 2635 至 6268 平方呎，訂價由 2308 萬至 5200 萬元。港島區方面，市場消息稱，銅鑼灣敬誠街 1 至 7 號地下 1、2 號舖及 1 樓，面積 4721 平方呎，剛以 9900 萬元成交，呎價 2.1 萬元。原業主在去年 3 月入市，當時作價 5500 萬元，是次轉售賺 4400 萬元，賺幅 80%。

另邊廂，近年有發展商積極在鯉魚涌發展商廈項目，令區內其他物業身價亦隨之上揚。土地註冊處資料顯示，由泛海國際（00129）主席馮兆洸私人持有的鯉魚涌華蘭中心地廠，新近以 2.55 億元成交。馮兆洸早在 1997 年購入物業，持貨 15 年間物業升值 9.2 倍，馮氏勁賺逾 2.3 億元離場。

該地廠現為汽車維修中心，面積約 12395 平方呎，呎價 20573 元，新買家為港都有限公司，屬海外註冊公司。有區內代理稱，鯉魚涌近年甚少錄得地廠成交，故難以評論是次成交價是否合理。



▲荃灣新中聯國貨舖址，尹柏權早前以 4.85 億元購入，並命名為荃立方

外匯基金投資多元化

香港金融管理局總裁 陳德霖

財政司司長曾俊華前天在網誌談及，外匯基金自 2007 年起開始進行投資多元化的思路和策略。現在我想進一步補充過去幾年金管局為外匯基金進行投資多元化的工作。

為何外匯基金要進行投資多元化？

隨著傳統資產類別（主要為先進經濟體的債券和股票）的投資回報率有逐年下調的趨勢，波幅卻開始上升，而本地通脹的壓力亦不斷升溫，為了維護外匯基金的長期購買力，財政司司長在 2007 年要求金管局為外匯基金投資多元化作出研究。金管局的研究顯示：與安全度高及流動性高的傳統資產相比，一些新資產類別即使流動性較低和風險較高，但卻能提供較高的中、長期回報。假若外匯基金將適量的新資產類別加入原本只有傳統資產類別的投資組合，應會產生

一些協同效應，從而提高整個投資組合的中、長期回報率。即使整體投資組合回報率的波幅或會輕微增加，但因為這些新資產類別的回報與傳統資產類別的回報兩者的低相連性（low correlation in returns），所以經風險調整後的整體投資回報率（risk-adjusted return）應會有所提升。而財政司司長在諮詢外匯基金諮詢委員會及其轄下投資小組委員會後，同意由金管局開展外匯基金投資多元化的工作。

已拓展至新興市場股票

外匯基金投資了什麼新資產項目和投資額為多少？

金管局經過一年多的籌備，在 2008 年中首次以外匯基金投資於新興市場債券，並於 2009 年初作出私募基金投資。其後我們逐步將投資擴展至其他新資產類別，包括新興市場股票、房地產，以及人民幣資產。

截至 2011 年底，外匯基金新資產類別的投資總市值為 836 億港元，按資產類別分列（另見附表）。新興市場債券主要由金管局儲備管理部的同事進行投資。至於新興市場股票，則由外聘經理負責投資，其中包括被動式指數投資（index-based passive management）和主動式投資（active management）策略。

外聘私募基金經理

在私募基金方面，外匯基金主要是投放於前景較佳的行業，包括能源（energy）、科技媒體及電訊

新資產類別		（港元）
新興市場債券及股票		281 億
私募基金		298 億
房地產		44 億
人民幣資產（包括債券及股票）		213 億
總額		836 億

會德豐獨資投九肚將軍澳地

政府本月共有 4 幅住宅地截標，其中沙田九肚及將軍澳地皮，將率先於本周五截標，測量師預計，兩幅土地可望為庫房進帳 13.8 億元。今年初已奪得將軍澳區一幅限量地的會德豐（00020），揚言對兩幅地皮都有興趣，今次將以獨資方式競投。

會德豐副主席梁志堅指出，公司對本周五截標的沙田九肚豪宅地，以及將軍澳 66C1 區限量地均感興趣，計劃以獨資方式入標競投。資料顯示，該公司今年初已成功在將軍澳區插旗，以 18.6 億元投得將軍澳 66B2 區限量地，每呎樓面地價 3810 元。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，今次推出的將軍澳限量地位置更臨海，而且規模適中，預計可以吸引更多中小型發展商參與，他估計每呎樓面地價最少 3900 元。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超則謂，將軍澳 66C1 區地皮可以發展中小型住宅，附設商場設施，每呎估值約 3876 元，市值約 9.98 億元。

據地政總署資料，將軍澳用地可建總樓面約 25.76 萬平方呎，其中住宅部分佔 23.42 萬平方呎，商場佔 2.34 萬平方呎，建築物高限 100 米（主水平基準以上），劃為「住宅（甲類）2」用途，一如區內多幅限量地，此地限建最少 310 伙，上限 326 伙。

至於同日截標的沙田九肚第 56A 區（B5）地盤，不設限呎或限量條款，估值較去年售出的同區用地為高。據地政總署資料，該地位於沙田九肚麗坪路，佔地約 5 萬平方呎，地積比率 1 倍，劃為「住宅（乙類）」用途，發展商需要負責地盤西南面的斜坡範圍內的地質勘探及山泥傾瀉的預防及相關整治工程。

林晉超指出，今次推出的九肚用地，不設限呎限量條款，發展密度較低，可建面積較大的分層住宅或花園洋房等，所以每呎地價料 7583 元，市值約 3.82 億元，比去年由信置（00083）牽頭以 55 億元（每呎地價 5332 元）底價投得的同區地皮高出 42%。

資深測量師陳東岳亦認為，今次推出的九肚豪宅用地不設限呎限量條款，發展商可以在布局設計上更有彈性，甚至可以發展低密度住宅或洋房，預料每方呎樓面地價可達 8000 至 9000 元，估值約 4.03 億至 4.53 億元。

除了上述 2 幅住宅地外，南區壽臣山深水灣徑 8 至 12 號，以及坪洲東灣（A 地盤）將安排於本月 25 日截標。

50 屋苑交投減 14%

外圍經濟疲弱，港股連番「插水」，拖累二手交投亦顯著下挫。據利嘉閣地產數字，全港 50 屋苑於上周只錄 276 宗買賣，較前周的 320 宗急跌 14%，創下近 4 個月新低，當中以九龍區表現最差，受到區內新盤搶客影響，該區 20 個屋苑上周買賣不足百宗，按周大跌 21%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，大型新盤雖未賣，不少發展商趁「真空期」推半新盤貨尾凍結二手購買力，加上股市近日持續波動，削弱各類買家的資金及信心，再加上二手價高盤少欠吸引力，相信下周二手交投料減少 10% 至 250 宗水平，而樓價則偏向橫行。

聽濤雅苑 97 貨蝕 106 萬

二手樓價續創新高，但個別於 97 年「摸頂」入市的業主，持貨至今仍然蝕住賣。代理透露，馬鞍山聽濤雅苑一個中層單位，連車位剛以 938 萬元售出，平均呎價 7380 元，高市價 3%，惟原業主仍然蝕讓逾百萬元。

世紀 21 奇豐物業銀湖天峰分行經理徐永成表示，聽濤雅苑 1 座中層 F 室，面積 1271 平方呎，屬 3 房間隔，望全海景，屬優質單位，連車位以 938 萬元易手，平均呎價 7380 元。據了解，買家為同區換樓客，原業主於 97 年 7 月向發展商一手購入物業，當時作價 1044.3 萬元，持貨至今已 15 年，現將物業轉售，帳面蝕讓 106.3 萬元，幅度 10.2%。

另外，中原地產助理分區營業經理伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊美湖居高層 A 室，面積 825 平方呎，屬 3 房套房間隔，成交價 330 萬元，平均呎價 4000 元，創同類型單位 97 後新高，買家為外區客，見單位享遼闊米埔及後海灣景致，遂入市自住，原業主於 07 年 9 月以 186 萬元購入上址，持貨近 5 年，轉手帳面獲利 144 萬元，單位升值 77%。伍氏補充，嘉湖山莊 5 月份迄今錄得約 52 宗成交，入市氣氛不俗，現時屋苑平均呎價 3700 元。

小組委員會作出匯報。

新資產類別的回報表現如何？未來動向如何？

買入數個優質海外物業

新資產類別大部分是中、長期投資項目，在孕育期的回報往往會較低及較為波動。以房地產投資為例，每次購入新物業都會牽涉一定的前期開支（包括稅項、諮詢及法律費用），會拉低當年整體房地產的投資回報。目前外匯基金已買入數個優質海外物業，平均的租金收入回報為 5%-6%。我們當然亦希望這些投資物業長遠也會升值，為外匯基金帶來額外的資本收益。在私募基金和房地產基金方面，一般而言投資經理需要 3 至 5 年才能夠全數使用承擔額作出項目投資，而私募基金一般在 6 至 8 年左右才開始出售已投資項目套現和開始分派收益給基金投資者。因此，雖然基金經理會定期為持有的投資項目進行估值，但真正的回報和收成，起碼要好幾年的時間才能實現。

外匯基金投資多元化的工作只開展了數年，不宜過早對其投資收益表現下結論。儘管如此，自 2008 年開始投資於新的資產類別以來，至今的投資進行順利。來自私募基金及房地產的投資，由起初至 2011 年底為止的綜合內部回報率（Internal Rate of Return）1，以年率計約為 9%。我們在新興市場的債券及股票，連同人民幣資產方面，亦錄得不錯的回報，以年率計亦達 7%。整體而言，外匯基金新資產類別由開展至 2011 年底的綜合回報，明顯超越同期一般以傳統資產組合的回報。

進行多元化投資會否影響外匯基金的流動性？

為了要維持香港貨幣和金融穩定，金管局十分重视保持外匯基金有充足流動性。為此，財政司司長和外匯基金諮詢委員會亦規定多元化投資的總投入額不得超過外匯基金累計盈餘三分之一。大家應該留意，累計盈餘會受外匯基金的收入及支出影響而變動，所以我們會額外小心管理多元化投資的總投入額。儘管在新投資資產類別中，私募基金及房地產投資流動性相對較低，但新興市場股票和債券，包括人民幣資產的流動性並不太差。而隨著這些新興市場日趨成熟，這些資產類別的流動性和套現能力亦會愈來愈高，並接近先進市場的水平。

金管局會繼續小心謹慎地推進投資多元化的工作，並參考累積的經驗，不時檢討和調整投資多元化的策略和營運方式，以達到中、長線提高外匯基金回報的目標。

金管局網上專欄《匯思》



陳德霖

彭博社