



TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

雲頂峰逾七成獲預留

內地港商 7000 萬掃 18 伙

樓市火爆

今年賣樓開快車的新地（00016），由去年十一月開始「踩油」至今，先後推售8個樓盤，第9個全新住宅沙田雲頂峰前日取得預售批文後，即打鐵趁熱乘市況旺今日開賣，繼同系北角形品獲賭王三太斥1.04億元掃入17伙後，盛傳雲頂峰亦獲中港商人動用約7000萬元掃入18伙標準戶，暫為該盤最大手預留，截至七時許A區及B區的72伙已全數獲預留，連同5個複式及2座別墅，總數79伙即約70%獲預留，尚餘C區32伙或留待下周開賣。

本報記者 梁穎賢

【新地】地代理執行董事雷霆證實，雲頂峰前日取得售樓紙，鐵定首推20標準戶，分布3、5及6樓，面積380至730平方呎，定價由231.2萬至570.4萬元，呎價由6018至7077元，平均6330元，即供折扣2%，折實後平均呎價低至6203元，全屬標準戶型。

因應不少1期壹號雲頂買家以及友好感興趣，安排最快下周開賣，今日先處理5個命名頂峰天際屋的複式戶成交，已接獲30個洽購，面積1500至1700平方呎，意向呎價維持1.3萬元。

勾地意欲料轉強

雷霆強調，萬事俱備的雲頂峰籌備開賣多時，取得售樓紙隨即安排上馬，開賣並非突然。

展望後市走勢，雷霆坦言受惠雙低息效應，引發投資者資產轉移，隨着熱錢持續湧入，

樓市氣氛升溫，樓價有表現，加上過往發展商勾地不多致供應短缺，預料未來發展商將積極勾地。

新地地產物業投資部高級經理胡致遠表示，雲頂峰標準戶單位面積由開放式的380平方呎，及2房的730平方呎，除5個雙複式連天台外，尚有4座別墅，初步估計113伙可套現7億元。

比較區內售價，1期壹號雲頂全屬大呎碼單位，呎碼最細亦790平方呎起，難以直接比較，該屋苑目前約有100個二手放盤，叫價每呎7000元至1萬元，造價每呎約7500元；至於剛入伙的御龍山，現時二手呎價由山景的6500元至馬場景的9500元，相對之下，該盤售價亦屬合理水平。雲頂峰分A、B及C區3部分，其中A及B區總共72伙，C區則有32伙。

市場消息指出，項目未批售樓紙已接受買家口頭預留，昨日發展商公布售價後，預留連

隨進入高潮，發展商中午結束記者會後即號召代理可帶客睇樓，發展商推出A及B區共72伙接受預留，據悉至七時許，72伙已悉數獲認頭，連同5個複式及2座別墅，總數79伙獲預留，當中更不乏投資者入市掃貨，消息指1名中港商人，昨動用約7000萬元購入18個標準戶，暫為該盤最大手成交，尚有1名活躍於九龍站的投資者，跨區掃入約5伙，涉資約1500萬元。

消息續稱，今日優先簽單的5間複式，已全數獲預留，據悉呎價約1.05萬至1.1萬元，較發展商意向1.3萬元稍低；另4幢洋房，除A及B號屋已獲買家以呎價1.4萬元預留，涉資約4000至4500萬元，其餘2幢尚待覓「歸宿」。

縉庭山再沽 40 伙

另一方面，嘉里建設荃灣縉庭山銷情保持堅挺，昨日開賣「王牌」的1房單位，未受新盤推售而分薄，嘉里市務總經理吳美珊表示，縉庭山僅得20個1房單位，開賣僅1小時即告沽清，呎價約5000餘元，項目至今累售逾300伙，套現12億元，累積加價3%。

據市場消息指，縉庭山昨日走勢不俗，全日約沽出40伙，其餘新盤亦有不錯表現，當中引入全城全期最低息2厘吸客的長實錦田四季名園，昨日售出10伙，另元朗翹翠峰、烏溪沙銀湖、天峰、堅尼地城傲翔灣畔各沽2伙、荃灣御凱及香港仔南灣御園則各沽1伙，扣除雲頂峰不計，昨日新盤市場共錄約60宗交投。



雲頂峰首批20伙平均呎價6330元，與同區相若。左為雷霆；右為胡致遠

期油跌穿 70 美元

國際油價受到汽油價格急跌拖累，紐約期油上周五收市價跌穿每桶70美元，每桶報69.55美元，跌1.82美元，跌幅2.5%。另一方面，市場對通脹憂慮緩和，金價靠穩，上周五紐約期金收報936.2美元，微升1.6美元。業界人士指出，市場預期美元弱勢，加上美國將持續發債，對國際油價有支持作用，料下半年油價每桶將介乎75元至80元之間。

期油價格於周五早段，曾因美股上升及美元匯價弱勢而一度造好，及後由於7月汽油期貨遭拋售，使汽油期貨價格急跌，間接拖累期油價格由升轉跌。紐約期油上周最高曾達73.23美元。英國倫敦布蘭特期油每桶收市報69.19美元，跌1.87美元。

敦沛環球產品服務部主管周燕珊表示，相比於股市，油價其實下跌幅度不大，上周五只因是期油結算日才拖累油價跌穿70美元關口。油價仍在上升軌中，料下半年由於美元弱勢及美國發債等因素支持，油價將難以出現大幅下調情況。

金價微升 0.1%

阿聯會傳媒引述當地原油部長Mohamed al Hamli接受訪問時稱，阿聯會期望國際油價能維持每桶50美元以上，因為這個決定是由各石油出口國組織訂出，此舉將有助環球經濟及有利對原油業的投資。

金價方面，由於受美元匯率走軟拖累，現貨金每盎司報933.3美元，上升0.1%。紐約期金早段一度升至每盎司938.9美元，收報936.2美元，微升1.6美元。美國參議院早前通過法案，支持國際貨幣基金組織出售400噸黃金的計劃，未來對金市或構成影響。周燕珊分析謂，傳統上6、7及8月不是黃金的旺季



周燕珊表示，油價仍在上升軌中，料下半年由於美元弱勢及美國發債等因素支持，油價難以出現大幅下調

，故料短期金價將不會有太大變動，並會在每盎司930美元至980美元間徘徊。

美元兌日圓跌 0.4%

隨着市場對環球經濟復甦信心的上升，資金流向高息貨幣，美元匯價亦漸漸趨淡。在紐約匯市，歐元兌美元升0.3%，報1.3934美元。至於美元兌日圓則下跌0.4%，報96.31日圓。市場人士指出，近日股市下跌，促使利差交易盤拆倉，料日圓匯價因此將得到支持。

美股觀望濃 力守 8500 點

隨着美國多項重要經濟數據將陸續於本周公布，市場觀望氣氛濃厚，上周尾段交投相對淡靜，隔夜美股先升後回，收市榮辱互見。當中受油價回軟拖累，能源股明顯受壓，令道指早段升幅得而復失，雖力保8500點關口不失，惟全周計算，累計跌幅達到3%。

美市靜待經濟數據公布

國際原油期貨跌穿70美元水平，能源股普遍遭受拋售，以致道瓊斯工業平均指數及標普500指數午後升幅幾乎全面回吐。當中道指早段曾高見8616點，惟其後升幅化為烏有，更一度失守8500點關口，低見8496點，全日下跌15點或0.19%，收報8539點。

至於受科技股上漲帶動，納斯達克指數升19點或1.09%，報1827點；標準普爾500指數連升兩個交易日，收報921點，漲2點或

0.31%。

總結過去一星期表現，華爾街三大股指整體走勢疲弱，是過去一個月以來首次錄得單周跌幅，當中道指累計跌幅達到3%，而標準普爾500指數及納指亦分別下跌2.6%及1.7%。

有分析師指出，美股交投相對淡靜，相信是由於美國將於本周陸續公布多項重要經濟數據，當中包括財政部將進行國債拍賣、聯儲局將舉行議息會議、個人收入與支出數據，以及預售屋銷售量等，不排除會進一步左右後市表現。

個別股份方面，微軟獲大行唱好，不獨予其「買入」評級，並上調其目標價至29美元，帶動科技股普遍造好。微軟升2.4%，收報24.07美元；蘋果剛推出新款式的iPhone，亦帶動股價升2.7%，報139.48美元。

油價偏軟，市場憂慮原油可能出現供過於

求的情況，相關股份受到沽壓，平均跌幅介乎0.4%至0.6%。埃克森美孚報71.05美元，跌幅為0.6%，雪佛龍與康菲石油分別跌0.5及0.4%，收報68.06美元及42.97美元。

美股呈個別發展，港股上周五以美國預託證券（ADR）形式上市的港股則大致向上（見附表）。電信股全線上揚，當中以聯通（00762）升幅最大，其ADR折合價為10.71元，較港股上周五報價漲0.25元或2.39%，中移動（00941）與中電信（00728）亦分別升0.29%及0.28%。唯獨受果國際油價回軟的石油石化股錄得跌幅，中石化（00386）及中海油（00883）分別下跌0.18%及0.21%，中石油（00857）更挫0.59%。

美國再倒閉 3 家小銀行

歐洲股市方面，市場似乎進一步消退對經濟前景的憂慮，區內指數全線上升。當中倫敦富時100指數收市報4345點，全日漲65點或1.52%，是為本月內最大單日升幅。法國巴黎CAC指數及德國法蘭克福DAX指數亦錄得升勢，惟幅度卻相對輕微，前者收報3221點，漲27點或0.85%；後者僅微升1點或0.04%，收報4839點。

另一邊廂，隨着貸款壞帳惡化影響銀行業的經營，美國再有3家小型銀行倒閉，以致今年以來破產銀行總數累積至40家。上述三家銀行分別為北卡州威明頓合作銀行（Cooperative Bank）、喬治亞州的南方社區銀行（Southern Community Bank），以及堪薩斯的First National Bank of Anthony，三家銀行的總資產合共逾15億美元，相當於約117億港元。



金管局向市場注資 15.5 億

港匯走強，香港金融管理局於上周五（本月19日）向市場注資，沽出15.5億港元，買入等值美元，以穩定港元匯價。是次為金管局自今年5月中以來首次注資。分析員認為，此舉將使下星期二的銀行體系結餘，增至接近2160億港元。

資料顯示，金管局向本港金融體系注入15.5億港元，等值約2億美元資金，以維持港元兌美元的聯繫匯率。金管局發言人接受彭博社查詢時稱，此次注資於周五紐約交易時段進行。

有學者認為，過去本港與美國定下聯繫匯率制度主因是美國為本港出口的主要市場，此舉有助穩定本港經濟。然而隨着內地經濟騰飛，加上美國的救市措施使美元持續疲弱，本港實有需要檢討聯繫匯率是否仍有存

在的需要。

中鋼協轟「兩拓」招標

《新京報》報道，中國鋼鐵工業協會秘書長單尚華於19日表示，「如果『兩拓』要在中國市場搞什麼鐵礦石現貨招投標，就不要再和我們談什麼長期協議。」中方在鐵礦石談判上持三點態度：第一，不接受長協礦33%的現有降幅；第二，反對「兩拓」現在開展的現貨招標；第三，反對內地鋼企參與招標，並將追查那些參與現貨招標的企業。

有媒體報道稱鐵礦石談判的僵持，讓力拓、必和必拓轉向現貨市場，以招標形式銷售7月份現貨合同，而大量內地鋼廠、貿易商參與踴躍。單尚華說，「兩拓」要招投標，中鋼協無權制止，但是中鋼協的態度是：你要搞現貨招標，就不要和我們談長協礦；你要談長協，就放棄招標。

強積金與公積金的分別

老積街坊梅姐最近加入一所清潔公司，甫上班不久，人事部同事告訴她該公司由於同時提供公積金及強積金計劃，她須選擇其一，於是請教老積選擇時要留意的地方。

其實，強積金制度自2000年12月實施後，本港大部分僱員已參加了強積金計劃，但有些公司仍保留舊有的職業退休計劃（俗稱「公積金」），因此仍有不少僱員是公積金計劃的成員。

老積回應說，根據法例，如果僱員入職的公司同時提供強積金及公積金計劃，該僱主必須在員工上班後的10天內，向員工提供兩種計劃的詳細資料，讓僱員自行選擇。員工作出決定後，必須於上班後的30天內以書面通知僱主有關決定，否則會自動被視作選擇參加強積金。

老積並指出，簡單而言，兩項退休計劃主要有下列的分別：

●計劃的供款安排：公積金計劃可選擇只由僱主單方面供款，或由僱主及僱員雙方共同供款。強積金計劃則規定僱主必須供款

，僱員則視乎其入息水平而定。若僱員每月有關入息少於5000元，則不用供款。雙方的強制性供款額均為僱員有關入息的5%，但以1000元為上限。

●供款投資選擇權：由於公積金計劃由僱主營辦，投資組合由僱主決定，而強積金制度則由僱主選擇強積金計劃，僱員負責揀選計劃內的投資組合。

●僱主供款的歸屬：公積金計劃一般設有一個「歸屬比例」，規定僱員可取回利益的最低年限。在強積金制度下，所有強制性供款均即時歸屬於僱員。當然，有關款項按照法例須保存至計劃成員達六十五歲，或在法例容許的特定情況下方可提取。

僱員在強積金與公積金計劃之間作選擇時，應向僱主詳細了解有關計劃的詳情，再選擇切合自己需要的計劃。

