

責任編輯：邱家華



大公經濟

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

MIDTOWN 沽 700 伙 即封盤

70 伙口頭放盤 加價最高 20%

見好即收

新地(00016)打響虎年頭炮的元朗 YOHO MIDTOWN 勢如破竹，市傳過去兩日速沽 700 伙而達首階段目標，平均呎價 5400 元，呎價最高 1.1 萬元，套現 30 億元。該盤亦顯得炒味甚濃，即時錄得 10% 即約 70 伙口頭放盤，普遍加 10% 至 20%。至於發展商方面則見好即收，明言惜售，擬定日內封盤。

Table with 5 columns: Unit, Area, Purchase Price, Current Price, Increase. Rows include M6 座高層 D, M2 座高層 B, M2 座高層 F, and M6 座低層 A.

YOHO MIDTOWN 之 5 個特色戶成交資料

Table with 6 columns: Unit No., Unit, Area, Features, Transaction Price, Offer Price. Rows include M2 39C, M2 39D, M2 41C, M6 52C, and M6 52D.



張卓秀敏稱 YOHO MIDTOWN 隨時封盤，旁為新地高級項目經理林青龍

新

地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示，前晚推售的 M2 及 M6 座售出的單位，售價介乎 260 萬至 1168 萬元，呎價介乎 4200 元至特色戶的 1.1 萬元，平均呎價 5400 元，分層單位呎價暫時最高 6500 元，70% 買家來自新界區，80% 選用即供付款方式。

商人一億掃入 18 伙

她續說，售出單位包括 5 個特色戶(見附表)，M6 座 52 樓兩個頂層天際泳池屋以及 M2 座 3 個天際花園單位，呎價介乎 8800 元至 1.1 萬元。

張又證實，YOHO MIDTOWN 錄兩組大手成交，其中最大宗為一名中港商人連環掃入 18 個單位，分布 M6 座 28、29 及 32 樓全層，面積介乎 618 方呎至 1335 方呎，涉資約 1 億元，單位呎價約 5250 至 5900 元；另一名為本地投資者，購入 M9 座 49 樓 B、C、D、E 及 F 共 5 伙，面積介乎 687 方呎至 1341 方呎，涉資約 3200 萬元，呎價約 6200 元至 6600 元。

YOHO MIDTOWN 售樓處昨日繼續人頭湧湧，截至昨午三時，已錄得超過 3 萬參觀人次，反應理想，發展商遂決定加推 M9 座應市，較 M2 及 M6 座累積加幅約 3% 至 10%，連同昨早沽出 12 伙新地會員指定單位，預期首階段目標約 700 個單位可於今日沽清，套現 30 億元。

張卓秀敏續稱，因應市場反應，計劃 M9 座之後加推 M5 座，集團採取惜售策略，有意週內封盤，封盤後部署稍後再作交代。

根據發展商提供的 9 座價單顯示，涉及 37 個單位，面積約 487 至 1341 方呎，訂價約 340 萬至 908.2 萬元，呎價約 6124 元至 7000 元，當中呎價以 50 樓 E 室面積 487 方呎的 1 房高連 7000 元為最貴(售價 340 萬元)，呎價直逼奧運站的君匯港及維港灣，為大圍雲頂峰後第



買家心聲

梁太：睇好區內潛力

居於元朗的梁太，購入 M2 座中層 C 室作自住之用，單位建築面積約 732 平方呎，作價約 400 萬元，她表示睇好區內後市潛力，加上該物業鄰近西鐵沿線，交通方便。

鄧生：屋苑設施完善

本身居住於同區的鄧先生斥資逾 700 萬元購入 M9 座低層約 1300 平方呎單位，4 房間隔，享

唐先生表示，有見 YOHO MIDTOWN 位處西鐵沿線，因而入市

內園景觀，入市原因乃 YOHO MIDTOWN 鄰近西鐵站，加上屋苑設施完善，是吸引其入市的原因。

唐生：自住轉租為買

現居於天水圍的唐先生表示，有見 YOHO MIDTOWN 位處西鐵沿線，交通便捷，且毗鄰大型商場，唐先生又份屬新地「粉絲」，轉租為買，斥資約 793 萬元購入 M6 座高層 E 室自住，面積約 1335 平方呎。

梁太太表示，有見屋苑交通方便，所以購入單位



2 個貴盡新界區的 1 房樓盤，據悉有關單位已獲買家承接。

發展商首階段達標

市場消息表示，截至昨晚約八時半，YOHO MIDTOWN 已累沽 700 伙，達到發展商首階段目標，估計今日會加推 M5 座，並隨時有機會於周一封盤。消息又稱，該盤炒味甚濃，不少炒家一心貪「大茶飯」，購得單位

後即時向經紀口頭放盤，目前約錄 10% 即約 70 伙口頭放盤，普遍加價 10% 至 20%，其中 M6 座高層 D 室，面積 1153 方呎，購入價 703 萬元，現放盤價 830 萬元，加幅達 18%。

中原地产董事總經理陳永傑表示，YOHO MIDTOWN 暢銷下宣告封盤，主要發展商視新盤如珠如寶，麵粉廠(即土地)缺乏供應，發展商自然不願大量賣麵包，反映發展商極度看好後市。

流動資金貸款禁入樓股市



中央已明確表示將嚴控信貸增長，國家銀監會昨日宣布實施《流動資金貸款管理暫行辦法》和《個人貸款管理暫行辦法》，規定流動資金貸款不得用於固定資產及股權投資，防止貸款被挪用；個人貸款則需嚴格執行貸款面談制度，防範騙貸風險。

該兩個《辦法》已經於 2 月 12 日頒布施行。銀監會表示，將把落實貸款新規定作為重要工作，注重從源頭控制信貸資金被挪用風險。

嚴格執行貸款面談

《流動資金貸款管理暫行辦法》與此前發布的《固定資產貸款管理暫行辦法》類似，對流動資金貸款的全流程管理提出了要求，並重點就貸款支付管理做出了規定，強調防止貸款被挪用。新規定，流動資金貸款不得用於固定資產、股權等投資，不得用於國家禁止生產、經營的領域和用途。流動資金貸款不得挪用，貸款人應按照合同約定檢查、監督流動資金貸款的使用情況。銀監會相關負責人表示，新

銀監會表示，實施流動資金貸款和個人貸款新辦法，可以有更嚴格的管理

規定要求，金融機構合理測算流動資金需求，進而確定額度和期限，防止超額授信。

至於《個人貸款管理暫行辦法》最大的亮點在於明確了銀行要建立並嚴格執行貸款面談制度。通過面談制度，銀行可有效鑒別個人客戶身份，了解借款的真實用途，調查借款人的信用狀況和還款能力，從源頭上保證個人貸款的質量，從而有效防範個人貸款風險。銀監會要求金融機構應對借款人流動資金需求進行合理測算，審慎確定授信總額，不得超過借款人實際需求。

禁惡性競爭突擊放貸

上述兩個辦法的出台，標誌着去年 7 月，銀監會開始修訂和完善的「三個辦法和一個指引」全部實施。銀監會表示，實施流動資金貸款和個人貸款新辦法，由於在貸款支付和貸後管理上更加嚴格，會增加個人和企業從銀行貸款的流程，但不會增加信貸成本，亦不會影響信貸總量。

新規定，金融機構應根據經濟運行情況、行業發展規律和借款人的有效信貸需求等，合理確定內部績效考核指標，不得指定不合理的貸款規模指標，不得惡性競爭和突擊放貸。銀監會相關負責人表示，年初的突擊放貸，源於分支行要搶總行整體盤子上的規模。

歐元兌日圓亦升 1.6% 至 124.58。

券商 Wells Fargo & Co 外匯策略師 Vassili Serebriakov 指出，聯儲局突然上調貼現率，為貨幣政策正常化踏出重要的第一步，預期美元匯價往後兌歐元、日圓及英鎊等十大工業國(G10)，能夠繼續出現升勢。

英國零售銷售按月下跌 1.2%，表現較市場預測下跌 0.5% 為差。數據表現偏淡刺激英鎊受壓，兌美元全周下跌 1.5% 至 1.5464 水平。Brown Brother Harriman & Co 首席外匯策略師 Marc Chandler 指出，當局需要維持寬鬆貨幣政策，避免經濟再度陷入衰退，但由於其

他國家正開始退市，令英鎊匯價被市場看淡。

美元走強未對商品市場構成壓力，貴金屬及原油持續走好。黃金期貨單日上升 3.4 美元或 0.3%，收報每盎司 1122.1 美元，全周累升 2.9%，並連續兩周錄得升市。白銀、鉑金及鈾金期貨全周升幅更錄得 6.3%、2.2% 及 5.8%。

另外，紐約期油上周五微升 75 美仙至每桶 79.81 美元，重上 1 月 12 日以來高位，而累計全周升幅高達 7.7%，為去年 10 月以來表現最強勁的一周。Round Earth 資本合夥人 John Kilduff 認為，聯儲局果斷上調貼現率，反映經濟復蘇步伐逐步鞏固，市場對原油需求漸漸反彈。另一方面，法國煉油廠罷工行動升級，直接影響市場供應，從而對油價帶來支持作用。

股指期貨或周內開戶

中國證監會負責人稱，股指期貨投資者開戶系統準備已經做好，門檻為 50 萬元人民幣

經過春節長假後，內地股市將於周一一起開市。內地《中新社》引述證監會人士指，股指期貨技術系統已經準備好，可能於未來一至兩天時間發出開戶通知，正式接受投資者開戶，而《新華社》報道亦指出，證監會已正式批准中國金融期貨交易所滬深 300 股指期貨合約及業務規則。

中國金融期貨交易所早於今年 1 月 19 日，就滬深 300 股指期貨合約、交易規則及其實施細則修訂稿，進行公開諮詢程序，並已於 1 月 29 日完結，而有關股指期貨市場的主要制度亦已全部發布。

修訂，滬深 300 股指期貨合約及業務規則有所調整，合約最低保證金由原來 10% 提高至 12%，變相降低槓桿幅度。中金所強調，12% 保證金只屬於最低水平，交易所有權作出調整，開業初期可能訂於 15% 至 18% 範圍內。

此外，投資者持倉限額由 600 手大幅壓縮到 100 手，符合要求的機構

投資者及個人投資者，均可以申請套期保值編碼及套利編碼。此舉有效抑制投機交易的時候，亦可促使大型投資者披露持倉。另外，強制減倉的條件，提高至同方向連續漲跌停板，即原來 16% 升至 20%，從而降低觸發強制減倉的可能性。

證監會負責人指出，股指期貨合約及修訂業務規則，以「高標準、穩起步」為基本理念，亦是 2006 年證監會籌備股指期貨的核心要求。負責人補充說，股指期貨投資者開戶系統準備已經做好，符合條件投資者將可開股賬戶，門檻為 50 萬元人民幣，但並非可即時進行交易。一方面，機構投資者開戶政策尚未明確，故需待參與者進場後才會正式啓動。

負責人特別提醒投資者，股指期貨市場屬零和遊戲，不能創造價值，是管理風險的市場，而不是投資市場，故投資者必須深刻認識股指期貨特性，客觀評估風險，以及本身的承受能力。

美股連升 4 日 滙控 ADR 返 82 元

美國聯儲局突然宣布調高貼現率，觸發市場對退市的憂慮，但消息似乎沒有動搖投資者情緒，美國三大指數連續四日錄得升幅，道瓊斯工業平均指數上周五升 303 點至 10402.35 點。承接美股升勢，港股在美預託證券(ADR)上周五亦普遍走好，滙控(00005)ADR 升逾 2%。

聯儲局宣布將貼現率提高 25 個點子，觸發道指上周五開市走低，但隨著投資者對該舉措越來越多地解讀，指數午後走高，全日輕微上揚，道指上周五上漲 9.45 點，收報 10402.35 點，漲幅為 0.09%；納斯達克綜合指數上漲 2.16 點，收報 2243.87 點，漲幅為 0.10%；標準普爾 500 指數上漲了 2.42 點，收報 1109.17 點，漲幅為 0.22%。

三大指數連升四個交易日，道指上周累計上漲 303 點，漲幅為 3%。標準普爾 500 指數累計升 3.1%，納指亦上漲 2.8%。因總統日假日，美股本周一休市。

電腦生產商戴爾公布財報，受利率率下滑影響，第一財季利潤下降 4.8%，致使戴爾上周五股價重挫 6.65%，收 13.47 美元。

美股高收，在滙控 ADR 上周五普遍向好。折合港元計，滙控 ADR 報 82.77 元，較本港上市日收市升 2.13%；油價向上，3 隻石油石化股造好，中海油(00883)、中石化(00386)都升逾 2%，分別報 12.04 元及 5.9 元，中石油(00857)則升 1.76%；中移動(00941)、國壽(02628)亦分別升 1.74% 及 1.76%。

美匯破 80 創九個月高位

美國聯儲局突然上調聯邦貼現率，加深市場對加息的憧憬，美元兌各主要貨幣顯著走好，美匯指數突破 80 大關，最高見 81.342，創去年 6 月中以來高位，兌歐元更創逾九個月新高。分析員相信，貨幣政策正常化有利美元重拾升軌，尤其對歐元的表現更為突出。

總結上星期，歐元兌美元下跌 0.14% 至 1.3613，惟按周計算，美元已連續六星期錄得上升，亦為自 2000 年 8 月以來最長的升市。上周五日內一度觸發 1.3444 水平，美元重返去年 5 月 18 日以來高位。美元兌日圓全周亦升 1.7% 至 91.62，為今年以來最大一周升幅，而