



▲恒地旗下赫蘭道4幢別墅外型

赫蘭道11號

天價6.6億成交

恒地（00012）旗下備受全城關注的世紀豪宅港島南區赫蘭道，貴盡全港的11號「巨無霸」別墅，作實以6.6億元「天價」售出，發展商依足九招十二式規定，成交登記已於八月五日前即昨日上載樓盤網頁。

根據恒地於港島南區赫蘭道網頁的公布，該超級豪宅11號屋作價6.6億元，且在公布申明該交易沒有與發展商的董事局成員，或其直繫親屬有關連的交易，而買賣合約日期為本月九日，根據九招十二式，所有交易需於成交後5日內上載網頁，恒地事做到足。

恒地營業部總經理林達民表示，集團睇好

豪宅市道絕對會售出，赫蘭道僅提供4座洋房，基於其獨特及優越的特質，未出價單的12及12B洋房計劃加價5%至10%。

樓市熾熱，大額成交頻現，造就地產代理佣金收入豬籃入水，中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，集團住宅及工商舖部，於7連環促成多宗大額交易，包括涉及7億及11億元的高價商舖、以及近期全城關注證實由該行促成的赫蘭道11號別墅的交易，帶挈單是本港部分的佣金收入已高達4億元，並創歷史高位，陳證實該行為世紀豪宅—赫蘭道11號別墅的幕後代理，但不透露買方身份。

陳永傑續指，樓市升勢銳不可當，唯相信八月份樓市會稍為降溫，主要樓價已有相當升幅，業主在旺市下叫價強硬，以致交易談判有難度，整體成交將稍放緩，加上缺一手大盤接力，佣金收入將隨市況轉靜而有所減少。

另外，美聯集團（01200）上月多達156間分行勇奪「百萬分行」成績，較上月飆升60%，數目更創自二〇〇七年底以來新高。

美聯物業董事兼住宅部行政總裁伍創業表示，七月份樓市交投暢旺，而八月份市場亦商機處處，至於月中及月底共3幅市區豪宅地皮拍賣，對後市可望帶來利好的刺激作用。

樓市熾熱 港利率維持低水平不健康

恒生籲當心樓盤估價不足

量力而為

受惠利息維持在低水平，本港樓價今年持續上揚，部分物業價格更已趕上一九九七年的巔峰水平。恒生銀行（00011）副董事長兼行政總裁梁高美懿認為，目前樓市表現已有點脫離現實，並提醒置業人士，樓價處於偏高情況之下，樓盤隨時會估價不足。

本報記者 馮慧欣

港低息環境已持續逾一年，在零息環境下，資金需尋找出路，便相繼流入資產市場。梁高美懿昨日在出席電台節目後直言，現時香港利率維持低水平的情況既不健康，亦屬不正常，故令現時本港樓價不真實，不過，她亦指出目前難言泡沫存在，但提醒投資者於買樓時要注意，假若息口上調，判斷自己的還款能力，不要盲目投資。

香港加息不會早於美國

對於美國及香港未來息率表現時，她表示，由於近期美國數據好壞參半，當地失業率仍高企，通脹則不高，故加息機會不高。同時，她認為美國長期衰退的機會較低，只是可能需要一個較長的復蘇期，至於美國聯儲局會否推出第二輪刺激措施，包括向市場注資，該行需要密切觀察。梁高美懿相信，美國最快明年下半年才會調高息率，香港亦不會比美國提早加息。

事實上，在金融海嘯爆發後，美國需透過極低息政策，維持經濟復蘇勢頭，鑑於聯匯機制令港元與美元掛鉤，本港息率走勢幾乎需要與美息同步調整。但



▲梁高美懿提醒置業人士，香港利率維持低水平既不健康也不正常，致使本港現時樓價脫離現實

下月推人民幣保險產品

至於恒生銀行目前新造按揭的借貸成數不高，按揭業務亦佔該行整體貸款約30%，屬於健康水平。

梁高美懿又指出，恒生於上半年貸存比率達到58%

，主要是貸款增長比存款快，下半年能否持續上升，需視乎存款會否增加，現時預計貸款將持續上漲。假若存款高於貸款時，貸存比率便會回落。但她補充說，現時貸存比率已是保守水平。對於該行於上半年內地業務佔整體稅前盈利14%，她則希望，內地業務可持續上升，估計全年增長佔整體稅前盈利的比例增至15%至16%，亦不出奇。

另外，對於市場傳出今個星期市場將有人民幣基金推出，梁高美懿坦言，恒生會緊貼跨境人民幣業務的新指引，推出配合市場需要的人民幣投資產品，並會在下月推出人民幣保險產品。

南灣加推1房呎價1.38萬

新地（00016）牽頭的鴨脷洲南灣氣勢如虹，昨日推售的50個單位瞬即沽清，累積售出400伙，佔總數56%，發展商加緊即日再加推66個山景單位，包括首度推出的592方呎的1房單位，以及771方呎的2房戶，平均呎價12818元，另消息指新地系內的古洞洋房天巒將緊接南灣之後開賣，意向呎價逾萬元。

南灣昨日開賣的50個單位，平均呎價約1.2萬元，仍有大批捧場客等揀樓，據消息指50個單位瞬間被搶購一空，累積售出約400伙，佔總數的56%，發展商連

隨加推66伙，分布3及9座，包括首度亮相之592及771方呎的1房及2房，整體66個單位訂價最低為9座592呎的8樓C室，售710.5萬元，呎價1.2萬元，訂價最高為3座990方呎的30樓C室，售價1365.4萬元，呎價1.37萬元；至於呎價最低為9座8樓C室，面積771方呎，呎價1.18萬元，最高為9座36樓D室，面積592方呎，呎價1.38萬元，該批單位將於發價單起3日後發售。

另一方面，豪宅市況高燒不退，南灣勢頭大好，盛傳

新地有意加緊同系古洞天巒的開賣步伐，330幢別墅傾向下月緊接南灣之後開賣，意向呎價過萬元。

好消息一不離二，同屬新地的元朗YOHO MIDTOWN，市場指再沽一伙特色戶，1座43A面積1025方呎連109呎平台，以800萬元沽出，呎價7805元。

至於備受內地客追捧的信置（00083）帝峯·皇殿，昨日再接獲內地客垂青，購入3座9樓C室，面積977方呎，售價984.3萬元，呎價10075萬元。

上期開獎結果及派彩

9	17	26	31	35	36	+ 42
頭獎：\$34,111,400(1注中)						
二獎：\$631,260(5注中)						
三獎：\$32,875(256注中)						
四獎：\$4,800 (固定)						
五獎：\$320 (固定)						
六獎：\$160 (固定)						
七獎：\$20 (固定)						



上期開獎日期 3/8/2010 今晚開獎時間 9時正 下次開獎日期 7/8/2010

資料庫		今年開獎次數	最近20期開獎次數	最近20期隔期數	1	2	3	4	5
7	16	13	2	8	11	9	10	15	14
1	6	2	7	13	2	9	10	11	12
4	6	6	6	0	7	7	13	11	12
14	17	11	2	19	13	20	21	22	23
3	17	2	18	12	14	20	21	22	23
0	17	11	1	19	12	20	21	22	23
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28	15	3	29	11	30	31	32	33
14	28	15	3	29	11	30	31	32	33
2	28	15	3	29	11	30	31	32	33
1	28								