

責任編輯：孫紹豪



大公經濟

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

經濟新聞提要

- 內需弱 美七月買赤恐收窄 B2
- 滬股料牛皮 細價股風險增 B3
- 外圍造好 恒指今料高開 B4

公屋創天價 竹園北邨 196.9萬 易手

上月百萬元單位成交31宗

過去兩天新盤銷情

地區	項目	銷售伙數	發展商
九龍塘	尚御	8	美國退休基金
元朗	YOHO MIDTOWN	6	新地
九龍城	豪門	3	華懋
紅磡	蕪湖居	2	莊士
奧運站	帝峯·皇殿	2	信置、南豐、華置
太子	翠峰廿八	2	麗新
奧運站	海桃灣	2	南豐、市建局
佐敦	德成軒	1	恒地
牛池灣	峻弦	1	新地
大埔	富匯半島	1	恒地
沙田	碧濤花園	1	華懋

總數：29伙

公屋稱王 樓價升勢

難擋，上車客爭相趕入市，刺激公屋需求急增，造價更屢刷新高。據統計，8月份錄得31宗逾100萬元的二手公屋登記，為有史以來最旺，當中黃大仙竹園北邨桐園樓一個單位，以196.9萬元易手，躋身歷年公屋最高價成交之首。

本報記者 林惠芳

【中】地產研究部聯席董事黃良昇指出，8月份為歷來最多高價公屋的一個月份，合共錄得31宗逾100萬元二手公屋登記，而全月二手公屋買賣登記達60宗，總值高達1655.2萬元，按月激增25%及27.1%，同創時下2000年9月有紀錄以來的10年單月歷史新高。他認為，隨着樓市向好，樓價持續上升，二手公屋需求增加，促使成交量十分暢旺。

上車盤難求 刺激公屋需求

至於8月份成交價最高為黃大仙竹園北邨桐園樓24樓單位，金額為196.9萬元，成功突破今年初馬鞍山耀安邨耀頌樓的180萬元紀錄，締造歷史新高。在上月31宗逾100萬元公屋登記中，12宗為短期轉讓個案，全部均非確認人轉售，當中以上水天平邨天怡樓12樓11室，帳面獲利最多，原業主持貨200日以136萬元售出，帳面賺48萬元。

上車盤難求，令公屋買賣需求急增，今年首8個月逾100萬元二手公屋登記累積多達172宗，較09年全年的79宗高出1.2倍；期內買賣金額達3.52億元，較去年全年高出13.9%，創有紀錄以來新高。而今年首8個月整體二手公屋買賣352宗，較去年全年減少10.4%。

事實上，樓價升勢未止，除了公屋價格水漲船高外，私人住宅樓價獲利不斷。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，8月份私樓「摸貨」登記合共275宗，按月大幅增加33%，數字已連升2個月，創28個月新高。由於「摸貨」成交增多，8月住宅「摸貨」登記佔二手成交比例上升0.3個

黃大仙竹園北邨一個單位以近197萬易手，刷新紀錄



百分點至2%水平。

8月份私樓「摸貨」升33%

此外，樓市熱炒，投資者積極入市，帶動二手住宅交投高位突破，成交量值同時刷新紀錄。綜合土地註冊處數據，8月份全港共錄13580宗二手住宅買賣登記，較7月份的12190宗增加11%外；同時，大額物業交投大增，刺激同期成交總值增加24%至514.95億元，成交量值一同創下自97年7月後、即近13年的單月新高。

周滿傑指出，樓市6、7月急衝一輪後，盤源、客源消耗不少，加上業主叫價過分進取，相反買家追價相對乏力，令市場逐步陷入拉鋸狀態；況且，政府上月中突然出新招壓市，限制資金流向物業市場，令成交進一步萎縮，相信反映8月份實際情況的9月份的二手住宅買賣登記料會掉頭向下，估計單月成交量值料會回落35%至約8500宗，「破萬」紀錄自然難以延續。

歷年10大最貴二手公屋榜

登記日期	金額(萬元)	單位
10年8月	196.9	黃大仙 竹園北邨桐園樓24樓9室
10年3月	180	馬鞍山 耀安邨耀頌樓17樓10室
10年1月	178.6	長沙灣 李鄭屋邨廉潔樓25樓9室
10年7月	173	沙田 博康邨博智樓17樓20室
10年3月	170	黃大仙 鳳德邨碩風樓1樓12室
10年7月	165	大埔 運頭塘邨運亨樓20樓16室
08年2月	165	沙田 博康邨博泰樓32樓5室
10年2月	164.3	黃大仙 東頭邨富東樓20樓2室
10年3月	162	沙田 顯徑邨顯富樓4樓10室
10年8月	160.9	藍田 德田邨德瑞樓11樓10室

滙豐預留人幣存款證予客戶

國家開發銀行香港分行上週四發行一批兩年期10億元的人民幣存款證，予機構投資者。有見於本港投資者對人民幣產品的需求不斷增加，為滿足投資者的需要，滙豐特別預留少量有關人民幣存款證予零售客戶，並於2010年9月6日至10日接受認購，先到先得。

國家開發銀行香港分行的兩年期人民幣存款證，認購期由今日起至9月10日，入場費為5萬元。票面息率為每年2.1%，每半年付息一次。發行日期及利息生效日期為2010年9月13日，到期日為2012年9月13日。認購費用為認購額的0.15%，其他費用如託管服務、代收利息、到期贖回等豁免。

簡訊

招金投5億採選黃金項目

招金礦業(01818)公布，與新疆青河縣政府簽訂合同，為青河縣政府管轄的庫蘇蘇及野馬泉地區，投資5億元人民幣，建設採選日產2000噸黃金的項目，並對青河縣轄區內的黃金資源進行整合。董事長路東向表示，董事會認為與青河縣政府簽訂建設項目合同，是青河縣資源優勢與集團的技術優勢、資金優勢、管理優勢的對接與互補，有利推動青河地區資源優勢轉換戰略的實施，同時對集團力爭作新疆黃金龍頭企業發揮重要作用。

結好向洪漢文發8.4億認股證

結好控股(00064)公布，向主席兼主要股東洪漢文發行8.4億份認股證，佔擴大後股本約16.5%，每股行使價為0.5元，若悉數行使，預計可集資約4.2億元。董事局表示，這為籌集日常營運資金，以及未來投資機會作準備。該股已申請於今日(6日)復牌，停牌前報0.445元。

首長售南方銀視套1390萬

首長科技(00521)宣布，全資附屬公司易家通與銀視信息諮詢訂立協議，易家通將出售包括南方銀視約39%註冊資本等項目，涉及代價1390萬港元。

英銀行擬提交生存計劃

英國《獨立報》昨日報道，英國最大的數間銀行將會於二十國集團(G20)會議前，向英國金融服務管理局(FSA)提交於經濟最差的情況下，他們銀行的生存計劃。據知有關如何復元及解決的計劃，通稱為「生前遺囑」，將成為G20會議討論的一部分。G20會議將於11月在首爾舉行，全球銀行體系的改革將是會議中一個討論範疇。

黃光裕：爭取早日重返社會

國美電器(00493)前主席黃光裕昨日透過公關發出公開信，表示尊重法院的判決結果，同時感謝國家和政府，在他接受刑罰調查後，盡最大的可能，保護了國美，幫助企業恢復了正常運轉。他表示，從現在開始，他以實際行動爭取早日重返社會，更好地擔負企業家的社會責任，為國家和社會再做出應有的貢獻。

黃光裕在信中表示，有不少正在創業的年輕人，曾經把他當成學習的榜樣，但是他現在非常慚愧。他說：「請你們一定要吸取我的教訓，只有遵紀守法，努力學習，完善自我，才能真正實現事業的成功！」

北京市高級人民法院於上月30日維持了對黃光裕一審判處有期徒刑14年，罰款8億元人民幣的判決，而黃光裕妻子杜鵬則當庭獲得釋放。

懿薈高層呎價料達2.6萬元

永泰地產(00369)計劃最快於本月底推出旗下一位於九龍塘的「懿薈」，企業拓展總監李簡鳳玲表示，「懿薈」去年售出的單位平均呎價約1.5萬元，至今已累積升幅達25%，預料剩下的15伙高層「靚單位」，包括4500平方呎三複式及約3700平方呎複式大宅，將來出售時應高出此水平。仲量聯行國際董事兼香港資本市場主管曾煥平預計，



▲永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲(右)和仲量聯行國際董事兼香港資本市場主管曾煥平平均看好香港豪宅前景

「懿薈」高層售價可望與九龍站豪宅齊齊。目前九龍站單位平均呎價約2.5至2.6萬元。

「懿薈」去年六月推出至今已售出超過60%單位，會於本月初致函買家收樓。李簡鳳玲表示，剩餘15伙位於27層以上，全為四房雙套房。而旗下一位於港島半山的「懿薈」去年第四季推出以來已售出85%單位，剩下13伙為全海景單位，分別為2348平方呎五房雙套房及1888平方呎四房雙套房。李太指出，「懿薈」現時市價已較去年同月上升15%，但她未有回應「懿薈」日後售價會定在什麼水平。

李簡鳳玲並透露，公司目前正積極發展港島西半山加冕臺一、二號兩幢住宅物業，預計可於明年首季預售。曾煥平認為，由於香港豪宅供應量短缺，加上人民幣升值，令香港物業較以往相對便宜，都會令香港豪宅更具吸引力。他說：「從宏觀角度來說，香港的人均生產總值均較北京及上海為高，但豪宅供應卻遠比兩個城市少，故香港豪宅更形稀少及珍貴，更具投資價值。」

他又指出，亞洲市場的資金現時十分充裕，投資者正不斷尋找合適投資機會，而香港豪宅無論是物業增值及租金回報，均極具投資價值；加上內地到本港的投資移民日漸增加，都大大提高了豪宅的需求。以「懿薈」為例，近20%買家為內地客。

港股周初或上試牛熊線

美國上月份非農職位減幅少過市場預期，紓緩投資者對經濟前景憂化的憂慮，刺激華爾街股市上週五抽高逾1%。證券分析員相信，港股本月初段有力上試俗稱牛熊分界線的250天線(約21000點)，惟後市仍難以走出上落整固的格局。

大摩「摩笛」唱好恒指

摩根士丹利日前吹起「摩笛」，唱好恒指今年底有望高見26193點，刺激港股上週「三連升」，配合市場相信美國的雙底衰退風險正在減退，投資者對風險的胃納上升，同時，憧憬美國奧巴馬政府本周將再出招刺激就業，具體內容或包括擴大中產稅務減免，以及向企業提供更多稅務優惠等。

大福證券中國業務部副總裁郭家耀認為，美國經濟數據理想，有利港股早段或試250天移動平均線(約21000點)。他提到，內地亦將公布多項經濟數據，市場關注內地進出口貿易的放緩情況，以及對政策的影響等，故預期港股有機會先升後回軟的格局

，恒指初步在20400點見支持。

另外，金利豐證券研究部董事黃德几表示，市場對美國就業數據一向並不樂觀，在有關數據符合預期下，隨即更令負面疑慮一掃而空。他續說，較早前供應管理協會的ISM服務業指數向好，相反，汽車製造數據則欠佳，經濟數據表現大相逕庭，不過道指已由低位反彈約5%，利好港股上試21000點關口，後市先行上落整固，預期恒指在21800點阻力位較難突破。

金利豐看好地產股走勢

對於九龍塘義德道1號地皮以天價成交後，鄰近的3號及5號地皮再被勾出，樓面地價每呎以逾萬元計，反映發展商看好後市前景。不過郭家耀相信，近期多幅地皮拍賣，對地產股的刺激只屬短暫性，市場仍然觀望樓市的成交量，以及發展商高價投地後產生「麵粉貴過麵包」的情況，發展成本將直接影響利潤。

黃德几則認為，即使近期樓市銷情略見回軟，惟

賣地成績持續理想，看好地產發展股的走勢。他續說，中國採購經理指數(PMI)回升，獲得捧的資源股及航運股，高追空間不大，內銀股卻見追落後的勢頭，至於中資保險股方面，平保(02318)的短線值博率較低，現價已反映樂觀的因素，中國太平(00966)及中國人壽(02628)現水平再跌空間有限，建議投資者不妨「撈底」。



▲分析員指，港股本周初段有力上試俗稱牛熊分界線的250天線