



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

## 赤柱灘道洋房亞洲最貴



▲郭子威（右）稱最後一批172伙抽起商討加價，最快周內決定重推時間，旁為營業經理曹岐明

日本核危機未有影響本港超級豪宅表現，優質物業續受青睞，中國海外旗下赤柱灘道6號的1號董事屋價單昨日上載網頁，售價3.288億元，呎價62976元超越傳統豪宅區的香島道之餘，更取代其亞洲最貴地位，據悉該屋已獲內地客洽購至尾聲，成交呼聲高唱入雲。

赤柱灘道僅得10幢東南海景獨立洋房，市場消息，屋苑極受歡迎，垂詢者衆，繼5號屋早前以呎價5萬元獲預留外，上述屬單邊董事屋的1號屋，面積5221方呎，連4166呎花園、1035呎天台及138呎平台，該屋3層高可建獨立泳池，獲內地客積極洽購，並接近拍板邊緣，發展商遂有信心發價單，以呎價62976元計，無論出與否，已取代香島道37號B屋呎價6.28萬元1月時所做紀錄，成為亞洲最貴。

赤柱灘道6號的5號屋，盛傳已獲預留，建築面積4242方呎，花園2063呎，另連車庫及平台等

，定價為2.125億元，呎價50094元。市場消息指出，發展商低調接受準買家以預約形式睇樓。

### 盛薈8伙傳逾半億洽購

至於大市方面，日本核危機惡化未動搖內地客在港掃貨及發展商訂價態度，消息指長實（00001）大圍盛薈昨獲內地客共斥逾半億掃入8伙，昨日再沽30伙，兩日累售130伙。與此同時，盛薈及信置（00083）西九龍帝峯·皇殿昨加推14及12伙，加價約5%及8%，盛薈更同時抽起之前推出的172伙，本周研提價重定開賣日期。

長實地產投資董事郭子威表示，上周五最多可發售的176伙即日售逾100伙，銷情不俗，遂計劃抽起最後一批可供發售的3座172伙標準戶暫不賣，有意調升售價，擬周內與合作夥伴落實加幅後再交代重推詳情。同時周內取消「贈+價」計劃，並由「多多價」計劃取替，兩者不同之處在

於即供優惠由5%縮減至2%，其餘二按及回贈照舊，即變相減價3%。

抽起該172伙後，盛薈昨即時加推1座14伙補數，清一色南翼2至47C室，面積1275方呎，二按即供價1190萬至1322.8萬元，呎價9334元至1.03萬元，個別單位較去年調升約5%，如2樓C室去年呎價8485元，現二按呎價為9334元，扣除所有優惠後現呎價8890元，較去年調升約4.8%。

市場消息指該盤昨沽約30伙，兩日累售130伙。

### 一手交投錄得約35宗

另外，信置前日亦加推帝峯·皇殿，網頁顯示，價單涉及12伙，分布各座的低及高層，面積1010至1882方呎，訂價1815.5萬元起，呎價1.53萬元起，即供折扣優惠更由4%削至3%，並同時加價，其中1座73樓A室訂價3651.3萬元，呎價1.94萬元，較前訂價3391.2萬元調加7.6%，連已削的1%即供折扣在內，加價幅度近9%。

另一邊廂，市傳新地（00016）屯門掃管笏星堤昨沽5伙，連同再撐起大市的盛薈，一手錄約35宗交投。

## G7 擲 320 億美元干預力度不足

# 日圓低位反彈至 80.58

### 不擇手段

日本地震及洩漏核輻射事件，觸發日圓匯價大幅飆升，七國集團(G7)隨即宣布聯手入市，紓緩日圓持續升值壓力，紐約市日圓低位反彈收報80.58。綜合外電分析估計，除了日本央行豪擲250億美元之外，歐洲央行入市規模亦達71億美元，而美國聯儲局及加拿大央行僅出資6000萬及1.5億美元左右，合共涉資逾320億美元。分析認為，入市行動預期持續進行。

本報記者 郭文翰

日本爆發災難後，日圓匯價於上周四一度漲至76.59兌1美元的歷史新低。市場解釋主要由於日本企業尤其是保險機構，將於海外的資金調返日本，應對災後進行重建等資金需求，加上日圓套息交易的平倉盤推動等因素，刺激匯價急劇上升。

### 日圓全周累升超過1.6%

市場預料日本央行將獨力抑壓日圓之際，G7隨即宣布聯合入市，成為2000年拋售美元力挺歐元之後，再度出手干預外匯市場。

外電《路透》引述分析指出，日本央行已於上周五在東京市場拋售約2萬億日圓（折合約250億美元）。野村證券預計歐洲央行動用約50億歐元（折合約71億美元）進行干預。

券商BMO Capital Markets亦推算加拿大央行入市資金介乎1至1.5億加元，而美國聯儲局及加拿大央行均表示已入市拋售日圓，紐約交易員估計，聯儲局的入市規模約6000萬美元。

G7聯合行動成功令日圓匯價回軟至80大關，一度見1美元兌81.99，以80.58收盤，單日急跌近2%，為連升五個交易日後首次下跌，而累計全周仍升逾1.6%。

歐元兌日圓亦呈現強勁反彈，由上周四最低1歐元兌106.81日圓，急升至翌日最高115.35，漲幅高達8%，尾段徘徊於114.33水平收盤，歐元按日升近3.4%，全周升幅近半個百分點。

### 80水平成兵家必爭之地

分析認為，美元兌日圓於歐洲交易時段上試82水平，但留意到不少對沖基金及投機者於日圓下跌時趁低吸納，以測試聯合入市的決心，後於紐約市時段收報80.58。

野村證券匯市策略師指出，技術層面來看，日圓匯價一旦跌至82.7至83水平，將會觸發大量程式買盤。

渣打銀行駐紐約美國研究部主管David Mann相信，由於當前日本局勢尚未明朗，相信日圓仍有升值壓力，回軟至80水平將遇強勁阻力，而一旦日圓再度升穿該水平，相信各地央行勢必再度干預。

### 市場料難扭轉日圓升勢

紐約梅隆銀行(BNY Mellon)高級策略師Michael Woolfolk估計，干預活動可能持續數周，令美元兌日圓能於80至85區間企穩。

事實上，G7已作出長期承諾，相信最終能夠取得成功。

美銀美林的策略師Paresh Upadhyaya則指出，聯手入市亦難以扭轉日圓上升勢頭，除非有跡象揭示聯儲局計劃加息，以至開始公開討論退出量化寬鬆政策，將令美元與日圓利差大幅擴闊，否則難以令日圓轉勢。

### 日圓兌美元於三月十八日走勢



## 美象徵式干預

七國集團(G7)聯合動用超過320億美元入市，抑壓日圓持續轉強的勢頭。然而，從各地央行的入市規模而言，作為全球最大經濟體系的美國，估計參與的規模只佔6000萬美元。市場解讀認為，華府一方面希望透過入市，紓緩日圓對全球經濟的影響，但同時不希望間接推高美元匯價，避免處於經濟復蘇的美國再陷危機。

事實上，一場金融海嘯令美國經濟結構出現重大變化。美國數十年來的增長一直依靠着消費者大量借款進行，住房價格崩潰不但令信貸市場緊張，亦令信貸需求銳減，亦令華府意識到消費及借款不能再成為美國或世界經濟增長的發動機。取而代之，經濟結構重點最新投放於出口外貿。

雖然華府堅持推行強美元政策，並獲得歐洲央行

信賴，但從經濟基本層面來看，美國為保持出口暢旺，令美元轉弱才能達至最佳效益。聯儲局長期維持近零息的策略，以至創造大量的流動性。分析認為，既可紓緩資金緊張，刺激經濟保持復蘇，而更重要是為弱美元作部署。

美國轉向弱美元的政策已初步取得成效，去年第四季經濟增長3.2%，低於市場預期的3.5%，但幅度比第二季的2.6%明顯加快，而更重要是第四季度為年內首次錄得貿易順差，為GDP貢獻高達3.44個百分點的漲幅。

分析員估計，往後華府對匯率及利率政策的取態，相信取決於第二輪量化寬鬆政策(QE2)的成效，故經濟結構能夠承受美元轉強的衝擊時，下一步將會部署加息及退市。

## 期金直逼 1420 美元

環球局勢繼續緊張，黃金成為資金避險首選，紐約黃金期貨價格連續第三個交易日上漲，4月份交割的黃金期貨價格上漲11.90美元，收於每盎司1416.10美元，漲幅為0.8%。受中東局勢繼續影響原油出口，紐約期油收報於每桶101.07美元，跌幅為0.4%。高盛指出，最近環球發生的事故推低美國實際利率，預期未來3個月金價可能會上試每盎司1480美元。

紐約商品交易所4月份交割的黃金期貨價格上漲11.90美元，報收於每盎司1416.10美元，漲幅為0.8%。紐約黃金期貨價格本周下跌0.4%，但於過去12個月則



上漲了26%。於本月7日，黃金期貨價格觸及每盎司1445.70美元的歷史高位。

芝加哥投資公司交易員弗蘭克·賴什(Frank Lesh)稱，投資者正在關注外匯市場走勢，他們希望買入黃金期貨作為避風港資產，也是目前形勢下一種穩定的貨幣。

高盛認為，黃金市場出現超賣，而鑒於美國實際利率下降，市場近期的回調為投資者提供了不錯的買進機會。預期未來3個月金價可能會上試每盎司1480美元。

### 期油 100 美元徘徊

4月份交割的原油期貨價格下跌35美仙，報收於每桶101.07美元，跌幅為0.4%，於該日曾最高上漲2.2%，至每桶103.66美元。本周紐約原油期貨價格下跌0.1%。倫敦布蘭特原油期貨價格下跌97美分，收報每桶113.93美元，跌幅為0.8%。

能源產品價格也追隨原油走低。4月份交割的汽油期貨價格下跌近1美仙，收報每加倫2.95美元，本周則下跌了1.4%。

日本地震引發核洩漏危機，對原油市場造成了影響。野村指出，日本的災後重建工作會提高原油的需求。分析師認為，日本的原油需求不會大幅下降。在未來一年原油需求存在同比增長的潛力。

► 巴菲特憑高盛優先股，獲利37億美元



## 高盛贖優先股 巴菲特勁賺

環球投資情緒仍未好轉，「股神」巴菲特投資再有斬獲。高盛宣布，向巴菲特旗下的投資公司巴郡贖回持有的50億美元優先股。包括帳面獲利，巴菲特賺了37億美元，折合約288.62億港元。

高盛發聲明，已獲監管部門批准，將以56.5億美元，買回2008年底發行給巴菲特掌管的巴郡的優先股。該價格包括原始的50億美元，加上10%溢價、1.25億美元的第一季度股息、以及2400萬美元的額外股息。高盛稱，此次優先股贖回交易將導致集團第一季度每股收益減少2.84美元。

彭博資訊報道，巴郡仍有購買50億美元高盛普通股的認股權證，履約價為每股115美元，帳面獲利超過19億美元。

巴菲特在雷曼兄弟破產後，投資高盛。根據投資條件，巴郡每年年度股息為5億美元。高盛股價上周五收報159.96美元，大幅高於2008年底的84.39美元。

## 道指上揚 滙控ADR失守79元

中國人民銀行再上调存款準備金率，及七國集團(G7)與美聯儲局相繼出手干預匯市，均有助減輕日本地震對市場的影響，加上數家美國大型銀行獲准提高股息，增強了市場信心。美股上周五繼續上揚，道指收報11858點，全周則跌1.5%。滙控(00005)ADR收市價跌近0.6元，報78.92元。

G7採取了干預匯市的措施，有關行動刺激全球投資者情緒。道瓊斯工業平均指數上漲89點，收於11858點；納斯達克綜合指數上漲7點，收於2643點；標準普爾500指數上漲5點，收於1279點。全周計算道指下跌1.5%；標普500指數挫1.9%；納指更是再跌2.6%，已是連挫四周。

聯儲局宣布，美國19間大型銀行中部分銀行將獲准在今年提高或恢復股息，最高派息水平是銀行預期盈利的30%。消息刺激銀行股表現，摩根大通漲2.7%；富國銀行亦升1.5%。金融機構高層表示，這將有利後市發展，原因是復蘇需要由銀行業引領，預期短期內股市將繼續向上調整。

聯儲局批准部分銀行恢復提升派息，最高更達三成，美股銀行類股份普遍錄得不俗升幅，惟滙控在美預託證券(ADR)價格並未受惠，折合港元計，較本港上日收市價跌0.53元，報78.92元。

其他ADR個別發展，中移動(00941)升0.56%，收報70.24元；聯通(00762)大跌3.28%，收報11.94元；國壽(02628)收報28.67元，升0.96%。

油價稍軟，3隻石油石化股全線做好，中海油(00883)升0.35%，報17.3元；中石化(00386)報7.58元，升1.49%；中石油(00857)收報10.42元，升1.01%。