



TEL: 2575 7181

FAX: 2572 5593

E-mail: tkpj@takungpao.com

太古城中層減120萬 康怡降19% 業主求售大劈價甩貨

愈劈愈深

政府調控樓市

「辣招」陰霾未散

多間銀行相繼加息

再踩多一脚，樓市屋漏兼逢連夜雨，迫使業主手起刀落愈劈愈深，港島龍頭屋苑鰂魚涌太古城中層海景戶狂劈120萬元，同區康怡花園早前亦有單位狂劈19%或114萬元易手，該屋苑本月至今僅錄2宗成交，按比跌逾半，經紀直言慘況屬歷史新低；鴨脷洲海怡半島本月至今1宗成交，哀過海嘯。

本報記者 梁穎賢

中原地产首席分區營業經理張光耀表示，太古城中層早前錄得勁勢111萬元或15%個案後，區內業主心驚，心急出賣下愈劈愈深，海榮閣中層G室海景戶，政府出招前業主叫價1400萬元，單位乏人問津，於上月中連降兩口價，由1350萬降至1280萬元，最終獲買家承接，前後共減120萬元，為屋苑減價最多單位，減幅則達8%。

太古城中層呎價仍過萬

張光耀稱，太古樓價由年初至今升勢驚人，驅使業主愈發心雄氣傲，及後政府出招，成交劇跌，上址業主見勢不對，加上之前叫價高，唯有面對現實減價甩貨，不過減價後，單位呎價仍達11258元，相當不錯。

張光耀補充說，政府出招至今一個月，太古城中層成交全無起色，連同昨日錄得的勁勢交收，本月至今僅錄5宗成交，整個太古城中層有200個經紀，保守估計最少有195個經紀無單開，絕對慘情，而且SSD(額外印花稅)效應逐步浮現，肯大幅落價的業主不多，買家又一心執平貨，結果各不相讓下成交大減，最終苦了經紀。

鄰近康怡花園同樣慘情，中原地產高級分區營業經理楊文傑表示，早前錄得屋苑第二宗成交，D座低層5號室752方呎3房戶，業主於兩個月連劈3口價出賣。該盤業主原先5月放盤價580萬元，唯單位一直拍馬騮，放盤逾月未發市，業主最終狠手連劈3口價至466萬元，終獲買家承接，呎價6197元，減幅高達19%。

楊文傑稱，康怡花園昨日捧場，本月至今僅錄2宗成交，且全為減價個案，對比上月同期5宗勁跌逾半，楊不諱言成交之少屬歷史新低，除非業主肯讓步，否則買家仍是得個「睇」字。

海怡半島行情慘過海嘯

港島區另一指標屋苑海怡半島情況更加沉淪，中原地产首席分區營業經理盧鏡豪無奈地形容：「越來越差，睇樓客越來越少，上週還有70餘名預約睇樓，至近兩日僅得50餘名，無人睇樓仲邊有買賣，全部人(同事)坐晒條分行內，好耐未試過叫齊人，成個月僅得1宗成交，對比上月同期有12至13宗劇跌99%，哀過海嘯，海怡半島昨日天色一換一樣，陰暗灰濛！」

連同上述3個屋苑，10大屋苑有6個吞蛋，其餘4個屋苑各錄1宗成交，表現大致相若，業主叫價愈硬，一心打算執平貨的買家見業主無價讓，還價態度並不積極，整體成交繼續低迷。



▲太古城中層及康怡再錄勁勢成交

10大屋苑昨日表現

屋苑	成交(宗)
鴨脷洲海怡半島	0
鰂魚涌太古城中層	1
鰂魚涌康怡花園	0
紅磡黃埔花園	0
觀塘麗港城	0
荔枝角美孚新邨	1
將軍澳新都城	1
沙田第一城	0
東涌映灣園	0
天水圍嘉湖山莊	1
總數	4

資料來源：中原及美聯

近期減價成交

單位	面積(方呎)	原叫價(萬元)	成交價(萬元)	呎價(元)	減幅(%)
康怡花園D座低層5號室	752	580	466	6197	19
太古城中層G室	1137	1400	1280	11258	8
沙田第一城中層A室	395	245	235	5949	4
馬鞍山中心4座低層A室	791	430	385	4867	10
新寶城1座中低層F室	527	350	340	6452	3

瓏璽複式創巔價呎售4.44萬

新地(00016)奧運站瓏璽愈戰愈勇，盛傳被洽購多時的1座39A室複式戶，昨日卒發出價單，呎價4.44萬元，涉價1.57億元，創奧運站新高，據悉該單位已獲預留，待雙方動筆簽約作實成交，另傳該盤昨日沽約10伙。

瓏璽謠傳沽出多時1座39A室複式戶，價單昨上載網頁，單位面積3532平方呎，連841呎平台，呎價44442元，售價近1.57億元，無論呎價及售價均創奧運站新高，據悉單位已獲買家預留，買家為內地豪客，待雙方正式動筆簽約作實。

市場人士稱，擔大旗的瓏璽昨日未有新單位可供發售，但仍吸引大批買家湧到售樓處，且愈夜愈多人，據悉約售出10伙，成績冠絕一手，其餘貨尾成交極度疏落。瓏璽今日推出63伙發售，平均呎價約1.8萬元。

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，5月份發展商推盤步伐稍見放緩，一手市場成交轉由新盤餘貨支持，強勁的銷售成績無以為繼，導致6月份一手住宅買賣登記按月大幅下挫。

根據地土註冊處資料所得，6月份全港只錄得1016宗一手住宅買賣登記，數值較5月份的2014宗銳減50%；成交金額方面，數值亦按月下挫15%至約149.59億元。

至於一手成交佔整體住宅買賣比例下跌，6月份登記宗數佔整體住宅買賣登記11%，比前月的20.4%大減9.4%。

周滿傑指出，6月份樓市氣氛轉弱，受累政府推出緊縮借貸政策影響，發展商推盤步伐進一步放緩，而全月只有西九瓏璽應市，由於推售單位數量不多，就算項目銷情極為理想，然而對市場的支持始終有限，相信7月份一手住宅登記量將再跌20%至約800宗水平。



美數據欠佳 港股ADR下挫

美國公布非農就業數據表現連續兩個月遠遠遜預期，6月攀升至9.2%，美國復蘇的希望再添陰霾，市場更憂慮雙底衰退會來臨。美股上周五偏軟，當中在美國上市的港股預託證券(ADR)普遍下挫，歐洲股市亦受累全線回落。

道指上周五跌幅收窄至62點

道瓊斯工業平均指數下跌62.29點，報12657.20點，跌幅0.49%；納斯達克綜合指數下跌12.85點，報2859.81點，跌幅0.45%；標準普爾500指數下跌9.41點，報1343.81點，跌幅0.70%。儘管美股收低，但週內3大股指仍有所上漲。

港股ADR方面，折合港元計，滙控(00005)上周五收報77.56元，跌幅0.89%；中移動(00941)跌0.71%，收報73.28元；聯通(00762)收報15.73元，跌1.21%；中國人壽(02628)收報27.15元，跌1.26%。此外，油價下跌，3隻石油石化股亦全線下挫，中海油(00883)跌1.14%，收報18.29元；中石化(00386)報7.85元，跌0.99%；中石油(00857)收報11.62元，跌1.34%。中國鋁業(02600)則收報6.38元，跌1.17%。

至於歐洲股市方面，英國富時100指數跌31點或0.53%，報6022點，巴黎CAC指數跌41點，報3938點，跌幅1.05%，法蘭克福DAX指數跌24點或0.33%，報7446點。

美國勞工部宣布，6月的非農就業人數環比增加1.8萬，失業率升至9.2%。數據遠遠遜經濟學家預期的非農就業人數增加10.5萬，失業率為9%。此外更低於Market Watch調查的經濟學家平均預期的12.5萬人。5月份的非農就業人數增加5.4萬，後來經修正為2.5萬人。

巴菲特打賭美難雙底衰退

經濟數據卻令人失望之下，有分析師認為這正是美國經濟受挫的體現。有學者更預期，今次的數據將刺激美國聯儲局推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)，最快或在秋季推出。

不過也有分析師認為，隨着企業公布財報季節的來臨，市場情緒將逐步變得樂觀。道指成份股美國鋁業公司(AA)將在11日率先公布財報。

此外，「股神」巴菲特接受彭博電視訪問時則表示，只要美國樓市反彈，就業職位將會隨之急增，但招聘需求殷切情況相信不會在建造業出現，他打賭美國不會出現雙底衰退。

歐元遭拋售 全周跌1.8%

歐債危機一波未平一波又起，評級機構穆迪大降葡萄牙主權評級至垃圾級別，觸發歐元被市場拋售。歐元兌美元全周急跌1.8%至1.4265，創近一個月以來最大一周跌幅，上周一度低見1.4206，重返近兩星期低位。歐元兌日圓亦急跌2%至15.03。

葡萄牙或需次輪援助

希臘債務危機隨着國會議會(IMF)發放援助金而露曙光，惟市場焦點突然轉投葡萄牙主權債務上。穆迪將葡萄牙政府長期債券評級，由原來「Baa1」大降四級至「Ba2」，成為繼希臘之後，另一個跌入垃圾級別的歐盟成員國，並維持評級前景為負面。

穆迪認為，葡萄牙未來很有可能需要第二輪援助，且私營部門債權人被逼參與救助的可能性增加。惠譽亦表明在7月底前，完成對葡萄牙評級的重估。惠譽於4月1日將葡萄牙主權評級由「A-」下調至「BBB-」。

面對評級機構唱淡歐元區前景，歐洲央行行長特里謝反擊指出，決定暫不執行最低信用評級的限制性規定，讓葡萄牙政府繼續發行可銷售債務工具或進行債務擔保，以保證歐元系統信貸流通。

他昨日在法國普羅旺斯艾克斯的一次會議上坦言，歐元區部分國家的確存在嚴重問題，有必要改善經濟發展潛力。另外，他又指出，歐元區局勢比其他已開發國家相對較好，尤其日本及美國的債務負擔更沉重。

此外，歐洲銀行管理局將於本周五(15日)公布第2輪銀行壓力測試結果，是次共有91家歐洲銀行受測，總資產佔全歐銀行業的65%，基於這次受測期間，正值希臘的債務危機惡化，葡萄牙債信評等降至垃圾級，測試結果備受市場關注。分析員指出，歐元區連番出現不利消息，直接對歐元匯價構成壓力。

其他貨幣方面，瑞士法郎兌歐元全周大升3.2%至1.1933，紐元兌美元按周升1.3%至83.79，再創1985年

改行浮動匯率以來新高。澳洲儲備銀行維持利率不變，並下調經濟增長展望，澳元則微跌0.1%至1.0755。

美債孳息周跌20點子

歐債危機蔓延，加上美國就業市場數據不佳，資金流入國庫債券避險。美國五年期債券孳息率全周大跌20點子，由1.78厘降至1.58厘，創去年5月初以來最大一周跌幅。10年期債券亦跌16點子，亦為近兩個月最大跌幅，上周五收報3.03厘。2年期債券息按周跌8點子至0.39厘。

紐約期金單日抽升11美元，上周五收報每盎司1541.6美元，累計全周升幅高達4%。期貨白銀全周升幅亦達8.4%。

金價距歷史高位僅差2%

美國就業數據強差於預期，加上失業率意外地攀升，資金流入貴金屬市場避險。紐約期金單日抽升11美元或0.7%，上周五收報每盎司1541.6美元，累計全周升幅高達4%，早前最高見1546美元，重上6月23日以來新高，距離歷史最高的1577.4美元只相距31.4美元或2%。

其他貴金屬亦獲追捧，期貨白銀上周五收報每盎司36.543美元，單日漲0.7%，而全周升幅高達8.4%，表現為去年12月以來最佳。鉑金期貨按日跌9.6美元或0.6%至收報每盎司1733.4美元，而全周仍漲約1%，而把金全周亦升2.8%至778.95美元。

券商Integrated Brokerage首席交易員Frank McGhee認為，美國數據轉壞，不但令聯儲局難以加息抵禦通脹，甚至增加推出第三輪量化寬鬆貨幣政策的



▲渣打韓國第一銀行約一半員工自6月27日起進行罷工

渣打韓國43分行暫停營運

據外電報導，渣打集團(02888)在韓國的銀行於上月底爆發的勞資糾紛問題，至今尚未解決之餘，且更趨惡化。罷工情況進入第三周，為免當地員工工作量超負荷，其發言人透露，將於本月11日起，暫停其中43間分行的營運，直至勞資雙方達成共識。

該次罷工緣起渣打在韓國的員工不滿其按個人表現決定薪酬的計劃，旗下的渣打韓國第一銀行(Standard Chartered First Bank Korea Ltd.)約一半員工自6月27日起進行罷工，事件是韓國逾5年來涉及外資銀行的最嚴重勞資糾紛。

罷工情況進入第三周仍未見改善，昨日外電報導指出，該行駐首爾發言人表示，將暫停其392間分行中的43間分行的營運，作出這個決定的主要原因是避免增加未參與罷工的員工的工作量。該發言人表示，會繼續爭取跟罷工人士的對話，以解決問題。不過該等關閉分行將在7月11日暫停營運，直至雙方達成協議。

據了解，渣打在2005年收購韓國第一銀行，並採用「論功行賞」的薪酬制度，是當地第一間依員工表現發放薪酬的銀行。傳統而言，韓國的銀行薪酬多寡是與服務年資和資深程度為依據。因此，渣打此制度不斷遭到當地工會的抗議，但有關負責人表示，不會放棄這個原則。於是該行員工在上月27日實行罷工，是渣打收購後，該行首次舉行的罷工。