



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

# 買家寧蝕30萬跳車

## 美孚錄加息後首宗搵訂 十大屋苑六吞蛋

### 腳軟縮沙

困擾樓市不利消息陰魂不散，大市傷勢未愈，滙豐及中銀宣布加息「再插一刀」，買家當堂縮沙，截至昨日傍晚10大屋苑6個吞蛋，荔枝角美孚新邨即時錄得宣布加息後首宗搵訂，買家訂金連俸蝕約30萬元，開賣在即的日出康城領凱更癱瘓九龍區成交；另新盤只得南豐新盤跑馬地雲暉大廈引入連串優惠後售出2伙，其餘主要新盤全線食白果。

本報記者 梁穎賢

### 滙

豐及中銀拍住上調加息，加幅雖微卻令軟弱的樓市雪上加霜，成交再被急凍，大量買家腳軟縮沙，甚至錄得宣布加息後首宗搵訂，市場消息，荔枝角美孚新邨4期百老匯街83號高層B室，面積1221方呎，買家月初以725萬購入，呎價5938元，當日簽臨訂已支付20萬元訂金，昨日到期簽訂正式買賣合約，因受銀行相繼加息嚇窒，加上市況氣氛未見起色，買家恐上錯車縮沙搵訂離場，訂金連俸在內蝕約30萬元。

### 還價買家轉為謀定後動

其餘屋苑也見即時減價及縮沙，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，受加息所累，海怡半島聯樓量按周跌兩成，截至傍晚屋苑仍告交白卷，更有大量還價當中的買家，見勢色不對全部縮沙，轉觀望謀定後動。

中原地產高級分區營業經理楊文傑表示，康怡花園即聯樓量按周減少10%至15%，並即錄減價成交，N座中層07室582方呎，業主原開價490萬元，惟市場充斥不明朗因素，再減至475萬元放盤，獲買家睇中還價，臨門再減至469萬元成交，共減約5%，呎價8058元，亦為屋苑昨日唯一一個成交。

反而鯽魚涌太古城未有太大反應，中原地產首席分區營業經理張光耀指出，宣布加息不足一日，屋苑暫時未見異動，聯樓量稍跌10%，成交量則維持，明宮閣高層F室昨日以650萬元易手，面積675方呎，業主只象徵式減價數萬元便獲承接，呎價9630元未有變化。

美聯物業營業董事郭玉滿稱，銀行加息雖則心理大於實際，但氣氛不明朗下再添陰霾，樓市難免雪上加霜，尤其九龍區更成重災區，成交極度疏落，加上區內樓價與領凱相若的屋苑購買力被鎖死，完全癱瘓九龍區成交，全線指標屋苑近乎全線食白果，情況可算政府6月出招後最差。

### 新界成交按周料挫兩成

美聯物業董事布少明指出，受銀行加息波及，心理即時受影響，令原本不明朗的樓市再添冷淡，個別積極聯樓的買家即時縮沙採取觀望，令新界區成交粗略估計按周挫兩成。

綜合代理表示，截至傍晚10大屋苑6個吞蛋，除太古城、康怡外，天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園各錄1宗及3宗成交，4屋苑共錄6交投。



10大屋苑昨日表現

屋苑	成交(宗)
鴨脷洲海怡半島	0
鯽魚涌太古城	1
鯽魚涌康怡花園	1
荔枝角美孚新邨	0
紅磡黃埔花園	0
觀塘麗港城	0
將軍澳新都城	0
天水圍嘉湖山莊	1
東涌映灣園	3
沙田第一城	0
總數	6

▲太古城及康怡於淡市各錄成交

## 領凱內地客捧場 雲暉僅沽兩伙

虛有其表的一手樓市亦告失色，僅得南豐跑馬地雲暉大廈售出2伙，其餘全線交白卷；另外，長實(00011)日出康城領凱昨獲超過100組廣州客來港參觀，已知最少20組客有入票，不乏傾向購入2伙作投資。

長實領凱昨日獲多組內地客捧場，長實地產投資董事黃思聰指出，未來兩日將有300組內地客參觀，大部分心儀4房單位，其中60至70伙獲內地客表示意向，佔4房總數的三分之一，稍後有機會加推應市，不排除最終加推數量會超過目標的400伙。

可能受市況影響，領凱的推售日期一改再改，由原先最快上周五改至今日，但黃思聰昨日又改口，強調領凱三日內不會開賣，最快要下中至末段開賣，儘管他認為加息無礙該盤銷情，甚至收票已超過700張，登記反應熱烈卻仍要改期。領凱昨日透過代理及向乘財富安排內地客來港，向乘則於昨日及今日安排200組廣州客睇客，部分是長實「粉絲」。

美聯物業營業董事郭玉滿稱，該行昨日約安排60

組來自廣州客戶參觀領凱，其中約20組有入票，當中60%至70%有意購入2伙1300方呎單位，預算1000萬元以內，今日會再安排另外30組來自廣州及深圳的客戶來港。

來自廣州的梁生，於上海及北京均有物業投資，惟見該兩城市的樓價愈來愈貴，加上香港政策較自由，沒有內地的限購令，遂分散部分資產來港，又認為香港樓價較保值；另同是來自廣州的高小姐，今次第一次專程從廣州來港睇樓，認為領凱樓價麻麻地貴，地方又遠，不過於領凱實地視察後感覺環境不錯，會否作實入市仍未決定。

至於面對銀行加息等不利因素湧現，南豐跑馬地雲暉大廈再變招出擊，繼前晚送車位及加價促銷後，市傳昨日從付款方法入手，將建築期付款變即供可減7%，而本身可獲減7%的即供付款，改為再送車位，即供變相有逾11%折扣額，據悉即日售出兩伙，其中1伙為B座2樓2室，面積1940方呎，連車位即供價3430萬元，呎價17680元。



▲日出康城領凱昨獲超過100組廣州客來港參觀

## 期金重越1800美元

歐洲財長會議未有就解決債務危機取得突破，貴金屬再度成避險工具。紐約期金早段重返逾半月低位的1763.2美元後，隨即回升至最高1822美元，上周五收報1814.7美元，較上日收市漲33.3美元或1.9%，累計全周仍跌2.4%。白銀期貨單日更大升3.4%至40.831美元，鉑金及鉑金期貨分別升1.9%及1.3%，收報每盎司1813.9及732.95美元。

投資顧問機構Logic Advisors合夥人William O'Neill坦言，投資者普遍相信，歐債危機尚有很多問題未浮面，仍估計問題並非歐盟本身可以完全解決。統計顯示，債務危機至今已發生18個月，有關方面已耗資2560億歐元拯救希臘、愛爾蘭及葡萄牙，惟仍未能穩定市場，甚至將問題擴散至意大利及西班牙。

投資者憂慮情緒升溫，加上歐元匯價反彈，拖累原油價格下跌。紐約期油上周五收報每桶87.96美元，單日下跌1.44美元或1.6%。倫敦布蘭特期油按日微跌8美仙至每桶112.22美元收盤。

券商Cameron Hanover總裁Peter Beutel指出，投資者正密切留意波蘭會議的最新進展，倘若最終未有提出具體解決債務問題的方案，油價必然會進一步下行。資料顯示，歐元17國去年佔全球原油需求達12%，Sudcen Financial分析師Myrto Sokou指出，歐元區內問題將繼續影響油價走勢，以當前的經濟及政局而言，不見油價於現水平獲得支撐。另一券商Tradition Energy亦指，油價多次挑戰90美元失敗，反映投資者每當接近相若水平時，必然先行沽貨獲利。



▲穆迪早在今年6月時已決定對意大利評級進行降級審查

## 穆迪評估意大利爭下月完成

國際信用評級機構穆迪表示，將爭取於下月完成對意大利的評估工作，屆時將決定是否下調意大利的長期主權信用評級。目前穆迪仍然維持對意大利的Aa2評級，屬於主權債務評級等級中的第三等。另外兩大評級機構方面，標普對意大利的主權債務評級為A+，比AAA最高評級低五等，評級前景為消極；而惠譽對意大利的評級則為AA-，評級前景為穩定。

穆迪在聲明中表示，鑒於歐元區日益嚴峻的經濟和財政挑戰以及不穩定的政治局勢，公司正在繼續對意大利的本幣和外幣債券進行評估，爭取在下月結束前完成該工作。穆迪是在6月決定對意大利評級進行降級審查，當時穆迪曾警告，由於意大利經濟面臨結構性風險和削減債務的巨大挑戰，其Aa2的長期主權信用評級很可能會被調降。降級程序通常情況下需時90天，因此穆迪最快將於下個月給出最終結論。

意大利是歐元區第三大經濟體，截至2010年年底，其公共債務佔國內生產總值比例近120%，在歐元區中僅低於希臘。因此，該國的主權債務評級可能被降，直接影響到市場對整個歐元區前景的信心。

早前，意大利眾議院通過新一輪總額540億歐元的財政緊縮法案，至此該法案在意大利議會兩院均獲得通過，當時此舉令到市場對意大利債務風險的恐慌情緒有所緩解。可惜，近期公布的意大利經濟增長數字依然令人失望。8月底，國際貨幣基金組織(IMF)更將今明兩年意大利經濟增長預期分別從6月份預測的1%和1.3%下調至0.8%和0.7%；甚至意大利央行也預計，意大利今明年經濟增長率都將低於1%。因此，意大利降級與否，將進一步牽引市場對歐債問題的信心。

## 倫敦起訴瑞銀魔鬼交易員

日前被拘捕的瑞銀倫敦ETF業務交易員Kweku Adoboli(阿多博利)，英國警方昨日正式落案起訴，指其涉嫌觸犯欺詐及偽造帳目等罪名。倫敦法院不准其保釋，下令繼續羈留直至周四應訊。

瑞銀「魔鬼交易員」現年31歲的Kweku Adoboli，在瑞銀擔任ETF交易所買賣基金主管。案情指其由2008年起，多次偽造帳目，而今年1月至7月期間，進行多宗欺詐行為。檢察官指Kweku Adoboli濫用職權，試圖令自己得益，結果令瑞銀蒙受損失。

外電報道指，Kweku Adoboli於08年起的多年未經授權交易，令瑞銀累計損失20億美元，正正相等於瑞銀去年裁員3500人每年節省開支的總額。新加坡《聯合早報》引述消息指出，瑞銀因是次重大損失，可能再需裁員數千人，並進行大規模重組，縮小其投資銀行部門。

另外，多間評級機構先後表示，考慮降低瑞士銀行的評級，並已將其列入負面觀察名單。穆迪指出，考慮到瑞銀流動性及資本狀況理想，相信瑞銀有能力承受20億美元損失，但對於該行能否成功重建投資業務存疑。評估瑞銀的重點，將放在其風險管理上。

# 道指漲4.7% 滙控ADR迫近65元

美股漲跌與歐洲方面的消息密切相關，五大央行宣布聯手為歐元區提供資金後，歐元區財長會議又暗示各國有打算解決歐債問題，市場緊張情況得以舒緩，刺激美股三大指數上周五均上揚，並實現五個交易日連升。其中，道瓊斯指數及標準普爾500指數全周分別上漲4.7%及5.4%，納斯達克綜合指數則全周大升6.3%，後者是2009年7月以來最大單周漲幅。

道指上周五收市上升75.91點或0.66%，報11509.09點；標普500收市上升6.9點或0.57%，報1216.01點；納斯達克指數上升15.24點或0.58%，報2622.31點。

三大美股上升，而在美國上市的港股預託證券(ADR)則個別發展。折合港元計，滙控(00005)收報64.92元，升幅0.5%。中移動(00941)升1%，收報79.9元。聯通(00762)收報17.08元，升1.31%。中國人壽(02628)收報19.05元，跌0.27%。油價偏軟，3隻石油石化股個別發展，中海油(00883)跌1.31%，報13.78元；中石化(00386)報7.58元，升0.34%；中

石油(00857)收報9.78元，跌0.62%。中國鋁業(02600)收報4.52元，升1.26%。

美股得以上揚，主要與投資者對歐洲債務危機的憂慮得以舒緩有關。繼五大央行在上周四宣布共同向歐元區提供短期資金後，在上周五召開的歐洲各國財政部長會議上，各國財長討論歐元區的債務問題及希臘可能破產的問題，並表示將於下個月決定希臘是否應該獲得第一筆救濟資金。

此外，美國財長蓋特納出席該會議時，督促歐盟採取統一步驟解決歐洲債務危機，並建議其利用槓桿工具

，為該區4400億歐元的歐洲金融穩定機制擴容。除了歐債問題得以舒緩外，美股的消費者信心指數亦回升。根據密歇根大學的消費者信心指數調查，9月初的數值已經由8月末的55.7升至57.8，升幅略大於市場預期，惟仍處於歷史低位。

歐洲股市呈現個別發展，德國DAX指數單日升1.2%至5573.51點，英國富時100、西班牙IBEX35指數均漲逾半個百分點。不過，備受降級威脅的意大利富時MIB指數則跌0.6%至14547.38點，而法國CAC指數亦跌約0.5%。

## 歐元低位反彈 兌美元見1.37

歐洲央行日前揚言向歐元區銀行放貸，紓緩歐債危機導致流動性緊張的困局，消息帶動歐元低位反彈。歐元兌美元上周五見1.3897，收報1.3796，全周累計升幅約1%，為過去三星期以來首次錄得升市。歐元兌日圓靠穩，收報105.95。美國儲備局將於下周舉行議息會議，美元匯價回軟，美匯指數全周跌近0.8%至76.547，美元兌日圓跌1%至76.8。

在波蘭舉行的財長會議，未能就解決希臘債務問題得出共識，將會再次拖累歐元轉弱。

事實上，近月對沖基金普遍看淡歐元後市走勢。據商品期貨交易委員會統計顯示，截至本月13日為止，對沖基金及其他大型投資者淨歐元短倉(長倉減短倉)的數目多達5.5萬，創去年7月以來新高。巴克萊駐紐約外匯策略師Aroop Chatterjee認為，歐元區內的債務問題持續未明朗，歐元匯價難見有明顯上升的動力。

### 日圓匯價持續偏強

另外，面對日圓匯價持續偏強，日本央行揚言必須時會再度入市。日本央行Ryuzo Miyao指出，美元及歐元因主權債務危機持續貶值，變相令日圓持續上升，

## 兌美元見1.37



歐元兌日圓靠穩

將會對當地產業構成衝擊，故會考慮出手干預。除了日圓之外，加元亦成資金避風港，兌美元全周上升1.9%至97.81，為近三周以來首次上升。英鎊兌美元連跌四周，上周跌逾半個百分點至1.5791。分析指出，由於當地經濟前景惡化，投資者憂慮央行將推出貨幣政策救市。

美國國庫債券價格下跌，10年期國債利率率按周下跌13點子(0.13厘)至2.05厘，創近兩個月以來最大一周升幅，30年期國債息亦升7點子至3.31厘。



▲五大央行聯手救市之後，美股登時反彈上揚，交易員也展露久未掛在臉上的笑容