



TEL: 2575 7181

FAX: 2572 5593

E-mail: tkpj@takungpao.com

逸瓏市價搶開開售

天晉反擊 傳推4房獲預留

正 面 交 鋒

九龍兩盤混戰陣陣火藥味，信置(00083)

九龍塘逸瓏昨突擊公布售價，首批50伙開價克制，建築期平均呎價17822元，即供減4%折實17110元，入場呎價15686元(即供15058元)貼近同區二手。面對逸瓏來勢洶洶，新地(00016)見招拆招，市傳將軍澳天晉即推至尊4房接受預留，並以一口呎價1.35萬元反擊，消息指出已有10伙獲認頭，包括呎價2.1萬元的3及6座天池屋。本報記者 梁穎賢



區內屋苑造價

屋苑	呎價(元)
畢架山峰	1.79萬
畢架山一號	1.64萬
尚御	1.40萬
又一村花園	1.20萬
又一居	1.00萬

▲逸瓏最低消費2000萬，以九龍塘豪宅地段而言，售價極具競爭力

▼田兆源(左)稱逸瓏反應踴躍勝預期，旁為營業部高級經理陳惠慈



▲金價於過去三星期以來首次下跌

歐盟峰會舉行在即，投資者憧憬各國領導人在債務問題上，能夠達成共識並推出解決方案，刺激美元匯價轉弱，商品期貨上週五顯著反彈。路透CRB商品指數上週五以311.08收盤，單日抽升1.1%，惟全周計亦累跌1.9%。

期銅單日大升5.4%

紐約期金終止四連跌，上週五收市報每盎司1636.1美元，較上日反彈1.4%或23.2美元，創近兩星期以來最大單日升幅，但全周則累跌2.8%，為過去三星期以來首次下跌。白銀期貨單日抽升3%至每盎司31.193美元，亦為近兩周最大升幅，全周漲3.7%。鉑金及鈀金單日升1.3%及5.8%，收市報每盎司1509.2美元及618.25美元。

券商FuturePath駐芝加哥交易員

Frank Lesh解釋，投資者對歐盟會議充滿信心，加上美元轉弱及其他基本因素，從而對金價帶來支持。德國商業銀行分析師Daniel Briesemann指出，環球市場前景仍然未明朗，金價下跌吸引不少投資者趁低吸納，始終黃金具有保值及避險的重要功能。

工業金屬升幅更顯著，期銅價格按日大升5.4%，上週五收報每磅3.223美元，創2009年6月以來最大單日升幅，但全周累計仍跌5.4%。另外，期鉛及鋁期貨單日亦漲7%及4.4%，分別收報每噸1915美元及1.88萬美元。

期油連跌兩日後反彈

紐約期油連跌兩日後反彈，上週五收報每桶87.4美元，較上日漲1.6%或1.33美元，全個星期微升0.7%，並連續三周錄得升市。倫敦布蘭特期油按日則跌25美仙至收報109.51美元。

券商Tradition Energy分析師Gene McGillian指出，除了憧憬歐洲有利好消息公布之外，美國企業盈利勝於預期，亦揭示出當地經濟並非如市場預期般欠佳。

美國石油學會發表報告，9月份當地燃料需要上升2.5%，平均每日需求1990萬桶原油，而去年同期為1940萬桶，期內整體蒸餾油(distillate fuel)需求按年升9.3%至日耗425萬桶，創有紀錄以來新高。

另外，美國能源總署公布，對上一周原油庫存減少473萬桶，至3.329億桶，創去年2月以來新低。巴克萊原油分析師Amrita Sen又指出，多項基本數據均利好油價走勢，但利比亞地緣政治事件，仍然存在隱憂，尤其是投資者關注當地會否爆發內戰等。

商品反彈 期金升1.4%

樓 市氣氛陰晴不定，單是未來兩月最少11項新盤出籠搶客，發展商一於以快打慢而加速搶客，軟銷僅3日的信置新盤九龍塘逸瓏後發先至，搶先催谷近月的新地於將軍澳項目天晉而開價圖「截糊」。

逸瓏首50伙呎價萬七元

信置營業部總經理田兆源指出，逸瓏首推50伙分布3、5至7座，面積1352至2140方呎，訂價2120.8萬至4318.7萬元(即供2036萬至4146萬元)，呎價介乎15686至20181元(即供15059至19374元)，平均呎價17822元(即供17110元)。

田又稱，售價參考黃竹坑深灣9號，並以「開心價」形容。至於稍後加推會否加價，則要視乎反應而定。上述50伙售罄可套現逾16億元。

逸瓏軟銷前後不過3日，在全無先兆之下而突擊開價，被問及是否因應近期市況加速開賣，田兆源解釋，逸瓏過去3日累積1500踴躍人次，20%屬內地客，反應踴躍勝預期，不少睇樓客對示範單位讚不絕口主動查詢實價詳情，更有超過10組客人意欲購入多於1伙，於是盡快發價讓買家提早選購心水單位，根據樓書上載日期計，該盤最快可於周三開賣。

逸瓏平均呎價17822元，貼近同期二手，綜合中原網頁及經紀表示，區內地標如同系的畢架山峰及畢架山一號，現時呎價約1.8萬及1.6萬元，而入場呎價折實後更見1.5萬元，與近年新盤向御若若，經紀稱單是九龍塘豪宅地段，1.5萬元相當抵買，該盤開價極具競爭力，料50伙可短期內沽清，甚至或搵走天晉買家。

天晉4房傳10伙獲預留

市場人士稱，當前市況受外圍及供應大增影響，發展商開價不復當年勇，若然逸瓏早半年開賣，呎價必有力過2萬元，如今樓市橫行，股市波動，內地客又鬥水喉等種種不利因素，發展商開價克制屬正常，否則高開市場缺乏承接，反誤傳新盤無人吼樓市崩圍的不利現象。

逸瓏小檔案

地址	九龍塘廣播道1號
地段	新九龍內地地段6374號
座數	6座
樓高	10層
單位總數	120伙
單位面積	1352-3097平方呎
管理費	每呎3.5元(平台及花園單位額外每呎0.35元)
入伙日期	明年8月31日
發展商	信置

被逸瓏「截糊」搶先發布吸引價，新地天晉壓力大增下終於作出反擊，市場消息盛傳，該盤昨日推出8座A室1668方呎的至尊4房接受預留，並破天荒以集團最少採用的一口呎價1.35萬元招徠，包送一車位，涉資2251.8萬元，據悉最少已有10伙獲認頭，包括32至37樓5伙。

此外，同時有傳8座31A室空中花園，亦以呎價1.86萬元連車位獲預留，面積1668方呎連398呎花園，涉價3100萬元，以及3、6座兩伙天池屋單位包雙車位，以呎價2.1萬元獲認頭，兩伙涉資1億元。

逸瓏天晉兩盤未正式埋牙已火藥味濃，若然後者日內開價，兩盤下周正面交鋒更加刺激。逸瓏及天晉扯散經紀，其餘新盤成交零星，市場消息指，長實(00001)旗下日出康城領凱及洪水橋向城各售6伙及1伙，以及嘉華(00173)牽頭的深灣9號沽出2伙。



逸瓏個別單位售價

單位	面積(平方呎)	呎價(元)	訂價(萬元)
3座8A	2140	20181	4318.7*
6座2C	1352	15686	2120.8#
6座7A	1632	18171	2965.5
5座6A	1923	18075	3475.8
7座7B	1591	17747	2823.5
7座3A	1645	16872	2775.5

備註：*為呎價及售價最貴單位；#為呎價及售價最平單位

歐元兌美元迫近1.39

歐盟領導峰會成為市場焦點，投資者憧憬推出債務危機解決方案，加上美國聯儲局暗示可能推出新一輪量化寬鬆，資金重新追逐高回報資產，美元被逐步拋售，美匯指數單日下跌0.8%至76.395，全周跌幅約0.3%。其中，美元兌日圓貶值0.7%至76.29，最低見75.82，創出二次大戰以來新低，而歐元兌美元按日亦漲近1%至1.3896。

外匯交易商Tempus資本市場副總裁Greg Salvaggio表示，整體資本市場經過一輪受壓之後，任何

利好的消息出台，均會舒緩早期不安情緒，令價格大幅反彈，而避險資金必然流出美元。

資料顯示，上週美元淨長倉錄得12.66萬張，較對上一周的13.28萬張明顯減少，亦揭示對沖及大戶減持美元。

加拿大月份通脹錄得3.2%，略高於市場預測的3.1%，加元連升兩日至1.0066，累升接近1%。股市及商品造好，南非蘭特兌美元全周漲1.8%至8.0408，澳元亦升1.4%至1.0376。

港股ADR造好 恒指周一可高開

憧憬歐盟即將就救市方案達成協議，及美國企業業績造好，利好消息刺激美股上週五收市大漲，三大指數均上揚2%左右，其中道瓊斯指數全周攀升1.4%，已是連續四周收高。港股ADR全線造好，其中滙控(00005)升幅近2%，而ADR 港股比例指數則大升374點至18400點。港股下周一開始有望高開。

道指連續四星期高收

利好消息帶動下，美股上週五顯著上揚，道瓊斯指數收市報11808.79點，升267.01點或2.31%；納斯達克

指數收市報2637.46點，升38.84點或1.49%；標準普爾500指數收市報1238.25點，升22.86點或1.88%。出於對歐盟峰會態度樂觀，銀行板塊普遍上揚。總結全周，道指上升1.4%，標普500指數上揚1.1%，則納指下跌1.1%。其中，道指為連續四周造好，標普500指數連續三周收高。

美股造好，在美國上市的港股預託證券(ADR)受惠全線上揚。折合港元計，滙控收報64.29元，升幅為1.89%。中移動(00941)升1.81%，收報75.88元。中聯通(00762)收報15.11元，漲1.56%。中國人壽

(02628)收報17.85元，升2.45%。

石油石化股亦全線上揚，中海油(00883)升2.99%，收報13.23元；中石化(00386)收報7.23元，升1.24%；中石油(00857)收報9.57元，升1.77%。中國鋁業(02600)收報3.72元，升3.24%。

德國和法國兩大歐元區國家，仍在解決歐債危機的問題上存在重大分歧，但由於已安排在下周舉行兩次峰會，分析認為，投資者對很快就解決方案達成一致持樂觀態度，且投資者對一旦周末達成基本協議，可能錯過漲勢的擔憂亦有助推高股市。

同時，歐元區財長也批准向希臘發放下一批貸款。據一位歐盟高級外交官表示，23日舉行的歐盟財長會議應會就歐洲銀行業資本重組事宜達成協議。該外交官同時指出，各方尚須就歐元區救助機制的槓桿化或希臘大規模債務沖減問題達成一致。

美國25州失業率下降

美國企業盈利表現理想，同樣是刺激美股上揚的主因。同時，美國勞工部公布，9月份全美半數的州失業率下降，顯示該月企業有增加僱員的行動。數據顯示，9月份美國共有25州失業率下降，14州失業率上升，11州持平，遠優於前月多達26州失業率上升。

該月美國全國就業人口淨增10.3萬人，增幅幾乎較8月翻漲一倍，並共有24個州就業人數增加，1個州持平，其餘25州就業人數減少，但已優於8月多達30個州就業人數下滑。



▲雅虎被收購一事再有進展，谷歌被盛傳加入競購者行列

谷歌傳競購雅虎核心業務

雅虎被收購一事再有進展，谷歌(Google)有可能加入競購者行列。市場有消息盛傳，谷歌正在與至少兩家私募股權公司進行接觸，討論向私募股權公司提供資金，共同收購雅虎的核心業務。

消息稱，谷歌及其潛在合作夥伴已經完成了初步談判，但尚未達成正式協議，谷歌最終也有可能不競購雅虎，但目前尚不清楚谷歌具體與哪些私募股權公司進行了接觸。

此前已有消息指，微軟(Microsoft)與私募基金業者銀湖(Silver Lake)及其股東加拿大退休計劃投資基金(CPP)組成的集團，即將聯手併購雅虎；持有雅虎四成股權的阿里巴巴則一直高調表示，收購雅虎是志在必得的事。



▶滙控ADR升近2%，收報64.29元