



麗港城建呎險守7000元

首都反價10萬沽出 仍蝕使費

多個新盤準備排山倒海推出，二手又爆低價掙貨潮。觀塘麗港城低層面壁樓以448萬元沽，建呎險守7000元低市價10%，屬今年低位；屢見虧蝕的日出康城首都竟有單位離奇反價10萬元以548萬元沽，但仍需要蝕使費；紅磡海逸豪園兩球以1700萬元低市價10%出賣。

大公報記者 梁穎賢

低價掙貨刺激成交，利嘉閣助理分區經理陳維進指出，麗港城過去3日開8單，成交有起色，包括13座低層F室，建築639方呎，實用517方呎。單位位處低層屬面壁樓，對正對面商場的通風口，疑是業主受不了對面食肆排出的油煙味而「撤離」，遂肯將價就貨減價12萬元以448萬元沽，即日交匙即日沽出，建呎7011元險守「7字頭」屬今年低位，實呎8665元，較同類單位現時普遍要460萬至470萬元低10%。

將軍澳單日10宗交投

業主肯低價掙貨刺激成交外，陳維進稱，麗港城缺盤亦加快買家扑入市，屋苑現時「匙盤」只得8個，屬歷史新低，較正常情況20至30個匙盤大幅縮減，買家慢一步也恐被截糊，寧願高追。同屋苑28座中層H室，建築932方呎，實用748方呎，業主開價730萬元，買家睇兩轉後爽快不講價一口價買入，實呎9759元，建呎7833元。成交價較上月30座高層A室同則賣700萬元高4%，3房一個月賣賣30萬元。

蝕讓王之一的日出康城首都又出血。美聯助理聯席董事馬立成表示，首都6座右翼高層A室，建築953方呎，實用716方呎。最初叫價538萬元，放盤期間一直有人探盤，不過業主發覺「唔平唔啱」，中途連反幾口價卒之無人吼，直至撞上心急入市買家，肯成其之美以548萬元接貨，前後反價10萬元也成功賣出，蝕讓王誕生奇跡。

單位雖然反價，但業主仍要流血。以2008年3月購入價535萬元計，帳賺13萬元，扣除釐印費等實蝕約9萬元。單位去年8月開始1.45萬元租出，前後共收逾13萬元租金，足以抵銷差價。

首都蝕讓一不離二，同屋苑5座中層右翼A室，建築約958方呎，實用約716方呎，剛以約543萬元易手，建呎約5668元，實呎約7584元。原業主2008年3月份以約524萬元購入，帳賺約19萬元，扣除使費實蝕數萬元。

業主低價出賣，將軍澳區成交大爆發，昨單日狂走10單，全區已錄近110宗交投，較上月同期67宗狂升64%。

豪宅更淒涼，美聯聯席董事股勸稱，紅磡海逸豪園15A座高層C室，建築1384方呎，實用1103方呎，原叫價1900萬元，後劈200萬元以1700萬元沽，實呎15412元，較銀行估值2000萬元低10%。另15座中層C室，建築約1384方呎，實用約1104方呎，業主趁租約滿放盤，原叫價1980萬元，減價180萬元以1800萬元沽，低市價約半成，建呎約13006元，實呎約16304元。業主2010年2月以約1448.8萬元購入，帳賺約351.2萬元或約24%。

雲暉大廈返4年前價位

另市場消息指出，跑馬地雲暉大廈C座中層01室，建築1597方呎，實用1304方呎，由3000萬元劈落2800萬元沽，建呎17532元，實呎21472元，同類單位2010年售2808萬元，重返4年前水平。

個別二手購買力大爆發，昨日無焦點新盤的一手市場表現平穩，全日暫錄11宗交投，與上周相若，維持低位。



▲歐洲貶值0.8%，創近兩個月以來最大一周跌幅

歐洲央行暗示可能6月再次推出貨幣寬鬆措施，加上早前創逾兩年半新低，消息觸發歐元顯著回吐，連跌三個交易日至上周五收報1.3758，最低見1.3754，重返兩周低位。全個星期計，歐洲貶值0.8%，創近兩個月以來最大一周跌幅。歐元兌日圓更大跌1.2%至140.13。

歐洲國債價格普漲。意大利及西班牙基準國債收益率，雙雙創下歷史新低，加上歐元區保持低通脹率。歐洲央行行長德拉吉日前表示，如果有必要，央行可於6月實施寬鬆措施，包括下調利率。事實上，歐元區4月通脹率0.7%，雖然較3月時的0.5%有所提高，但仍遠低於央行目標的2%。歐洲央行將於6月5日舉行會議，摩通、瑞銀等至少五家投行，均預期央行將會減息。法國農業信貸銀行駐紐約宏觀策略師Mark McCormick指出，相信這是德拉吉最後一次出師，央行幾乎已為量寬作好準備。

至於美國方面，聯儲局主席耶倫最新講話並無驚喜，甚至較對上一次會後聲明更加保守，尤其是沒有重提加息時間表，只表示美國今後一段長時間仍需要寬鬆的措施支持經濟。商務部將於本日公布房屋銷售數字，《彭博》綜合分析料4月份達98.1萬宗，按月增加3.6%。分析指，房屋銷售數字相當具參考價值，能夠反映經濟是否持續復甦。

其他貨幣方面，加拿大4月就業人口出乎預期減少2.89萬人，而市場估計為增加1.35萬，而勞動參與率更創至少十二年新低。加元上周貶值0.6%至1美元兌1.0898，創近七周以來最大跌幅。



▲麗港城過去3日開8單，成交有起色

道指收16583點攀新高

受惠於科網股上揚，及零售商GAP銷情理想，帶動零售股造好，推動美股三大指數齊聲向上，雖然道指僅升0.2%至16583點，但仍創收市新高；納指亦在連跌三日後企穩，升0.5%至4071點；標普500指數亦升0.15%至1878點。然而，港股ADR比例指數卻未隨美股上升，逆市跌0.13%至21834點。

美國瑞德證券首席投資策略師 Carmine Grigoli表示，雖然市場常有「5月賣了就跑」的講法，但相信未來幾個月美股仍具上升動力。他解釋，現在利率仍在低位，且上市公司利潤持續增長，併購宗數亦在增加，故預期到年底前，美股將再升10%到12%。至於「心水股」，他則偏好消費必需品與科技股，特別是軟件、網絡行業的大型優質股。

以一周計算，道指升0.43%，已是連續第二周上升；標普500指數則下跌0.14%，至於納指更是下跌1.26%。美股個別方面，市傳蘋果以近32億美元（約250億港元），收購耳機生產商 Beats Electronics，若落實併購，將成為蘋果史上規模最大的收購案，但有分析員認為收購價過高，令蘋果收市跌0.42%至585.54美元；上月GAP同店銷售額增長遠高於預期，刺激股價升3.26%至40.52美元；廣告技術公司Rocket Fuel之收入低於市場預期，拖累股價大跌21.5%至21.83美元。

至於港股ADR方面，則個別發展，滙控（00005）收市折合港元為78.03元，較香港升0.16%；中海油（00883）升0.08%至12.85元；中移動（00941）漲0.22%至74.66元，但利豐（00494）則表現較失色，跌1.51%至10.74元。

途牛納指首日漲近12%

途牛旅業網（TOUR）上周五在美國納指交易所掛牌，成為繼攜程、藝龍及去哪兒之後，第四家登陸美國的中國在線旅遊網。股價以下限9美元發行，中段最高曾見10.64美元，較發行價9美元高出逾18%，收報10.07美元，漲近12%。途牛CEO于敦德向內地媒體表示，有信心保持途牛業績高速增长。

途牛通過自營模式銷售跟團及自助遊的旅遊

產品，採購上游供應商產品，通過打包、組合及定價後出售。值得注意的是，今年首季總營收為5.82億元，按年大升逾五成，淨虧損亦擴大逾十倍至6280萬元，但途牛招股吸引攜程、奇虎及紅杉成為基礎投資者。

于敦德看好中國休閒旅遊市場，隨線下到線上客戶轉移，具有非常大的發展空間。目前中國整個OTA（線上旅遊中介）行業市值只有100億美元左右，而歐美相關行業市值已達1000億美元，故中國在OTA發行具有很大潛力。另外，他預計中國出境遊發展非常快速，而線下到線上轉移客戶的趨勢持續，有利途牛保持高速增长。同時間，公司將不斷降低成本提升毛利，有信心中長期可以錄得盈利。



▲道指連續第二周上升，而且創出收市新高

庫存高企油價失守百元關

美國原油庫存持續高企，加上美元轉強，拖累油價連跌兩個交易日，再度失守100美元關口。紐約期油收報每桶99.99美元，單日跌27美仙，最低見99.71美元，全周計升幅收窄至0.2%。倫敦布蘭特期油亦跌15美仙至收報每桶107.89美元，全周跌0.6%。

美國能源情報署（EIA）公布，原油庫存微降178萬桶，但仍然處於歷史高點。券商Tradition Energy分析師兼經紀Gene McGillian認為，上周市場焦點轉向烏

國際商品市場大執位

國際商品市場格局醞釀大變，呈現逐步大執位。這邊廂，歐美銀行不斷瘦身，相繼淡出商品交易業務；那邊廂，中資財團積極搶灘商品，爭取定價話語權。剛於上周宣布大裁員的英國巴克萊集團，可能出售旗下商品交易部門，估計中資銀行或證券商成為熱門買家，一旦成功併購，可迅速躋身全球大型商品交易商之列。

歐美大行紛紛淡出

經歷金融海嘯浩劫之後，歐美銀行仍未完全恢復元氣，裁員潮一浪接一浪。由於投資者對參與高風險的金融衍生產品（如信貸違約掉期合約）有重大戒心，以致交易收入大減，加上監管當局加強規管自營業務，投資銀行盈利大不如前，風光不再，被迫連番裁員與賣產。

此外，美聯儲局逐步收水，利率上升壓力增加，進一步打擊歐美銀行在債券定息交易、外匯套息交易與大宗商品交易等方面收入。禍不單行的是，去年美國當局對多間銀行就涉嫌操控商品價格展開調查，加速歐美大行決意逐步淡出商品交易業務。

中資併購搶灘商品

繼摩根士丹利出售石油交易業務、高盛結束有色金屬交易業務、德意志銀行退出農產品、能源商品交易及摩根大通出售商品部門之後，巴克萊也可能出售大部分商品交易業務。

在歐美大行紛紛淡出國際商品市場之下，給予中資財團擴展空間的機會，巴克萊作為全球最大商品交易商之一，中資銀行與證券商即時成為潛在熱門買家，若然成功收歸旗下，不但迅速搶佔全球商品市場交易份額，還有助中國爭取國際商品定價話語權。港交所在一二二二以二十二億美元收購倫敦金屬交易所，揭開了國際商品市場格局大變的序幕。

爭商品定價話語權

事實上，近年中資財團迅速在國際商品市場崛起，包括中銀國際取得倫敦金屬交易所清算會員資格、工行收購南非標準銀行商品交易業務及廣發證券併購法國外貿銀行商品部門等。

中國作為銅、鋁、動力煤及鋅等大宗商品最大消費國，佔全球消費比重達到百分之四十五，但在商品定價話語權方面處於被動位置，預期中資銀行與證券商透過併購，搶佔商品市場的步伐勢必加快。

與此同時，上海黃金交易所已計劃在上海自貿區籌建黃金國際板，建立一個國際交易平台，而港交所亦在下半年推出動力煤、貴金屬等四種以人民幣計價的商品期貨產品，為本港打開大宗商品期貨缺口之餘，也配合中國全方位爭取商品定價權。

特稿

暗示減息 歐元腳軟

歐洲央行暗示可能6月再次推出貨幣寬鬆措施，加上早前創逾兩年半新低，消息觸發歐元顯著回吐，連跌三個交易日至上周五收報1.3758，最低見1.3754，重返兩周低位。全個星期計，歐洲貶值0.8%，創近兩個月以來最大一周跌幅。歐元兌日圓更大跌1.2%至140.13。

港美定交換稅項資料框架

美國政府追擊國民海外逃稅的措施將擴至香港，近日港府已與美國完成就「海外帳戶稅收合規法案」（FATCA）訂立「跨政府協議」的具體磋商，藉此展示香港稅制的透明度，維持香港作為國際金融中心的競爭力，而該協議預計今年內正式簽訂。財經事務及



▲區環智表示，會計界應準備提醒客戶如何更好地履行FATCA的要求

庫務局常任秘書長區環智表示，雖然金融業關注FATCA對營運和成本之影響，但稍後簽訂的協議，將便利香港金融機構應付FATCA的要求，亦可助減輕申報資料的負擔，而會計界亦應準備提醒客戶如何更好地履行FATCA的要求。

區環智昨日出席「二〇一四年ACCA香港分會周年研討會」上致辭時表示，鑑於海外稅務的要求，當局將繼續與業界緊密合作，以保障存款人，保單持有人，退休計劃及其他投資者。

據了解，「跨政府協議」有兩個版本。「版本一」規定美國境外的金融機構，向當地政府申報美國納稅人的帳戶資料，然後由當地政府在政府層面，把資料送交美國稅務局。港府將於今年稍後和美國正式簽署「版本二」的「跨政府協議」，即金融機構將直接向美國稅務局，申報美國納稅人的相關帳戶資料。如有需要，美國稅務局還會在政府層面提出具體資料要求，以取得相關美國納稅人的資料。

財經事務及庫務局發言人表示，兩地達成的具體協議，將有助香港的金融機構減輕申報資料的負擔，以便機構遵守FATCA。協議亦載有豁免安排，容許部分金融機構及產品，因被美國納稅人用作逃稅工具而風險不高而獲得豁免。協議也同時向國際社會展示香港致力提高稅務透明度。同時，協議將減低業界

的整體合規成本，保障有關機構及其客戶的利益。

發言人指出，FATCA所載的盡職審查程序及申報要求，針對指明的美國納稅人，包括美國公民、美國居民、指明在美國成立的實體或受美國人操控的實體。同時，港府提醒金融機構須評估遵守FATCA對個別機構的運作及其客戶的影響，也須確保設有程序和系統，以保障其客戶的資金、投資或其他金融工具的權益免遭第三者預扣，避免協助客戶在本地或海外逃稅，及促進市場的有序運作。

分析指出，美國政府的舉動，旨在加強全球打擊逃稅的力度，以求追回可能高達數十億美元的漏稅款項。

羅兵咸：全球決心打擊逃稅

羅兵咸永道歡迎有關安排，有助香港的金融機構處理FATCA的合規要求。

羅兵咸永道風險管理及內部控制服務部合夥人郭添表示，「版本二」有助受FATCA影響的香港金融機構，獲得一定程度的豁免，便利這些金融機構對致力並有效率地完成FATCA合規。

羅兵咸永道美國稅務合夥人唐景妍補充說，《跨政府協議》將會受香港金融服務業界歡迎，並顯示世界各地機構繼續致力打擊逃稅的決心。