



# 美維持高息累需求 油組減產協議具變數 油價連跌三周 高盛順勢唱淡

美國就業數據較預期強勁，市場擔心高利率會維持更長時間，且石油輸出國組織（OPEC）及非成員國（合稱OPEC+）早前宣布將大部分減產協議延長至明年底，但近日又表示可能在今年第三季末之後，開始取消部分自願減產協議，各消息令國際油價走軟，連跌3周。紐約期油上周五（7日）每桶收報75.53美元，全周挫1.9%；布蘭特期油收報79.62美元，一周跌2.5%。

對於油價展望，高盛石油研究主管Daan Struyven表示，近期庫存高於預期，料布蘭特期油在75至90美元區間的風險傾向於下行。

大公報記者 李信

美國公布的上月非農就業職位增加27.2萬個，大幅高於預期的18.5萬個；失業率由3.9%升至4%。利率期貨數據顯示，交易商料美國聯儲局9月減息的可能性降低。市場認為，油價下跌主要受三大因素影響。Lipov Oil Associates總裁Andrew Lipov認為，就業數據或令美聯儲維持現行利率一段時間，不利原油需求增長。第二，中國公布5月經貿數據顯示，進口原油量減少，對油價亦是負面消息。最後，OPEC+宣布鬆綁限產計劃影響，成為油價下挫的導火線之一。

## 德商銀下調期油目標價

俄羅斯副總理Alexander Novak則將油價近期回落歸咎於投機因素，並重申OPEC非成員國有能力暫停或轉而增產的能力。德國商業銀行大宗商品分析師Carsten Fritsch表示，沙特阿拉伯和俄羅斯高官的言論，大概是為了支撐油價，並將今年底至明年石

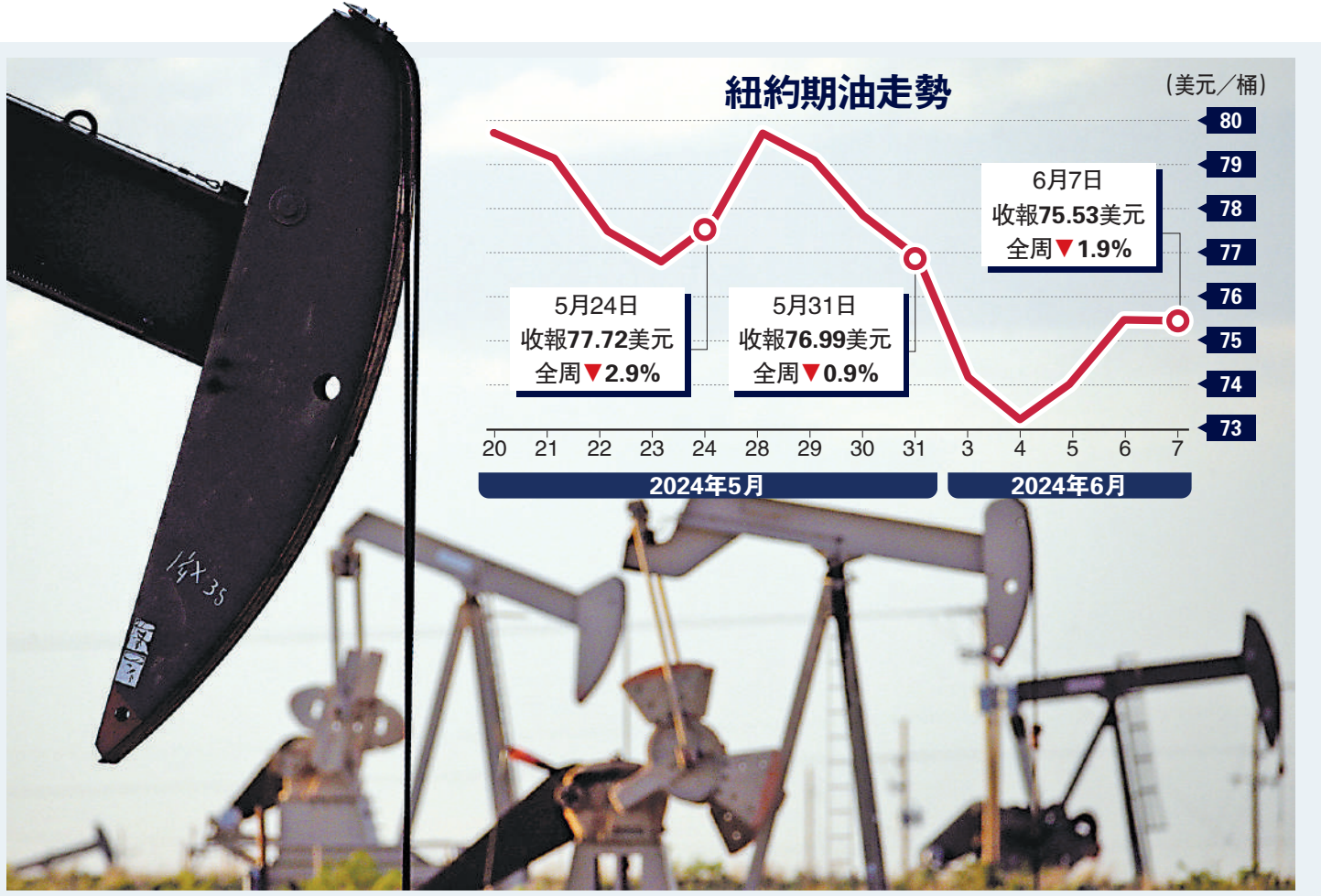
油期貨價格目標，下調5美元，至每桶90美元。

OPEC在上月中發布月報表示，儘管地緣政治發展和經濟預測面臨重大不確定性，但仍維持今年明兩年的全球石油需求預測，預計今年全球石油需求將日均增加220萬桶，2025年將日均增180萬桶。

## 地緣衝突持續 美經濟堪憂

另外，市場分析指出，俄烏衝突及巴以衝突持續，加上今年美國等多國將進行大選，讓市場對前景感到擔憂，且不少人對美國經濟前景欠缺信心，均不利石油等能源價格表現。事實上，全美商業經濟協會（NABE）調查顯示，約91%的受訪經濟學家認為，未來12個月美國經濟陷入衰退的可能性為50%或更低。

當然，市場並非完全沒有利好消息，近期美國能源部公布，將購入600萬桶原油，以補充戰略石油儲備。根據報告，華府購入的原油將於9月至12月期間，分階段運至戰略油儲基地。今年以來，能源部選擇直接在市場購入原油，而不是買入期貨合約，作為補充戰略油儲的手段。該部門今年累計購入3860萬桶戰略油儲，平均每桶作價77美元。然而，美國購入的數量杯水車薪，似乎難以左右油價走勢。



▲市場憂慮石油需求增長放緩，導致油價連續三周報跌。

## 現貨金失守2300美元 一個月新低

市場預期美國聯儲局今年首次減息時間可能再度延後，拖累貴金屬表現。紐約期金上周五（7日）跌2.8%，每盎司收報2325美元，全周下滑0.9%，連跌3周；現貨金單日急挫3.3%，報2293.78美元，為5月6日以來首次失守2300美元關口，全周下滑1.4%，同樣連跌3周。

現貨白銀價格跌勢更急，上周五單日瀉6.7%，每盎司報29.15美元。分析指，除非市場見到聯儲局減息前景改善，否則金價難以再闢歷史新高。

## 銀價瀉6.7% 跌穿30美元

年初市場普遍看好美聯儲減息前景，惟相關預期持續受挫。Blue Line Futures首席市場策略師Phillip Streible

表示，在美國經濟數據走強、美聯儲可能進一步推遲減息安排的預期下，黃金及其他貴金屬均有平倉現象出現。

SIA Wealth Management首席市場策略師Colin Cieszynski分析道，在美國工資及通脹再度走強下，聯儲局本月減息的可能性非常低，對於黃金及其他大宗商品將是負面信號，在缺乏明顯增長動力下，金價將持續回軟。

## 大行料美11月始減息 全年僅一次

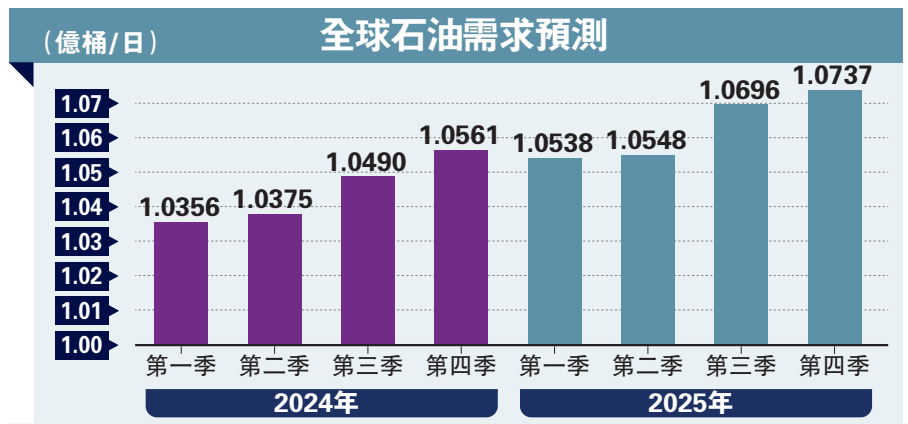
美國就業數據強勁，減息預期降溫。根據利率期貨顯示，美國聯儲局在9月減息的可能性由此前的70%降至約50%，摩根大通將美國首次減息的時間預測由7月推後至11月，美國銀行、巴克萊及德意志銀行則認為全年只會減息一次。

摩通首席美國經濟師Michael Feroli預計，美聯儲最快11月才首次減息，然後明年每季減息一次。

花旗此前預期美聯儲將在7月首次減息。該行首席美國經濟學家Andrew Hollenhorst早前修正預測，考慮到美國非農就業數據超預期，相信最早9月才開始減息。他指出，儘管美國勞動力

市場和經濟正在放緩，但就業數據出人意料強勁增長，可能令美聯儲在觀察到更多有關經濟活動和通脹放緩的數據之前，維持現行利率水平不變。

美國銀行策略師認為，當交易員增加對減息的押注，然而對經濟敏感的周期性股並未如預期反彈，在市場對經濟放緩的憂慮推動下，債券或優於大市。



## 灑環洋房3.4億成交 貴絕啟德

【大公報訊】一手豪宅屢現高價成交。華潤置地（海外）夥保利置業（00119）合作的啟德灑環錄得首宗洋房成交，透過招標出售的VILLA 2臨海大宅，連兩個車位認購權以3.4億元成交，實用呎價73339元，售價及呎價同創項目及啟德區新高。

灑環VILLA 2臨海大宅，位於項目前排臨海位置，實用面積4636方呎，四房四套設計，設私人入口及升降機，升降機可直達地庫兩個專屬車位樓層，私隱度甚高；大宅設計富氣派，當中位於3樓的客廳廳外接私人花園及游泳池，而5樓寢區樓層設有三個套房，大部分均享海景，6樓全層則為主人套房連步入式衣帽間設計，主人套房外連私人平台，可享維港景致；而天台更設按摩池。

發展商表示，是次成交的大宅屬於項目首間售出之洋房，整個項目僅設有

6座，每座洋房均前臨維港煙花海景。項目開售至今共售出247伙，套現逾100.3億元。

## 吉喆加推 周三發售81伙

其他新盤方面，上海商業銀行旗下堅尼地城吉喆加推28伙，折實平均呎價較首批實貴15%。樓盤獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目入票反應理想，決定推出第2號價單，涉及28伙，折實平均呎價24636元，由於加推單位部分為向海及中高層戶，撇除樓層及景觀因素，實屬原價加推。樓價及呎價最低為8樓E室，實用面積約220方呎，開放式戶型，折實455萬元，折實呎價20682元。

項目同時公布銷售安排，周三（12日）首輪推出81伙，其中78伙以價單形式發售，上海商業銀行相關人士優先揀樓，接着為公眾認購時段。其餘3伙高

層三房戶以招標方式發售，並於當日下午3時截標。

本周續有兩盤出擊，包括恒基地產（00012）的紅磡THE HADDON，落實周二（11日）傍晚首輪推出63伙，同日下午截票，該盤暫收近400票，超額逾5倍；新地（00016）屯門NOVO LAND第3B期，有機會周二下午開價，最快下周開價。

另外，長實（01113）夥新地的屯門飛揚第1期，部分單位早前劈價最多30%，今日發售28伙。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，連日查詢及參觀現樓人士反應熱烈。剛於前日啟用的會所，特別於昨日（10日）舉行「初夏·調香·悅心情」工作坊，與業戶及準買家歡度端午節長周末，工作坊由專業導師教授製作保鮮花擴香瓶和擴香石，讓業戶為新居增添獨特香氣，首天吸引不少新婚夫婦及家庭客參與。

## 何文田樓呎價9865元 平過新界

【大公報訊】二手樓市重現頹勢，傳統豪宅地段何文田住宅呎價慘見「9字頭」，失守萬元心理關口。市場消息指，何文田單幢住宅德星樓一個三房單位，劈價「一球」，以880萬元易手，實用呎價9865元，平過新界區一線屋苑。

## 德星樓三房戶880萬易手

市場消息指，德星樓中層A室，實用面積892方呎，三房間隔，以880萬元售出，較叫價減逾100萬元或近11%，呎價低見9865元，屬該廈超過10年來首度跌穿1萬元關口。原業主早於1995年以380萬元買入，持貨29年賬面獲利500萬元，升值1.3倍。

德星樓樓齡達58年，只得60伙，交投向來疏落。據中原網頁顯示，該廈近3年僅得兩宗二手個案。據土地註冊處資料，德星樓對上一宗成交為去年初一個低層B室，實用面積892方呎，以1148萬元易手，實用呎價12870元，意味最新造價大跌23.3%，並平過新界藍籌屋苑。

沙田第一城5期51座中層D室，實用面積304方呎，據中原副區域營業經理伍錦基指，新近反價5萬元，以415萬元沽出，實用呎價13651元。

## 兆山苑282萬沽 三年蝕31%

德星樓放盤亦罕見。據中原的放盤網頁顯示，暫只得3個放盤，清一色為實用面積667方呎的C室，叫價由728萬至800萬元，每方呎叫價10914



▲二手樓市回軟，部分屋苑樓價失守重要關口。

至11994元。屯門區將有兩個新盤短期內交鋒，私樓市場轉趨觀望，連帶居屋身價持續低殘。祥益地產區域董事邱家邦表示，兆山苑A座低層7室，實用面積546方呎，兩房戶型，新近以282萬元自由市場價易手，實用呎價5165元。原業主2021年以約410萬元自由市場價購入，賬面虧蝕約128萬元，3年樓價貶值31.2%。

二手買賣無起色，租務繼續起飛。中原地產副分區營業經理吳國豪表示，紅磡嘉嘉坊·曦匯高層P室，實用面積269方呎，一房間隔，向東南方望內園，以月租1.68萬元租出，呎租62.5元。業主於2022年7月以約685萬元一手買入，近日才收樓入伙即閃電租出，租金回報2.9厘，屬合理水平。



灑環VILLA 2臨海大宅洋房，整個項目至今已售547伙。



▲布少明（中）稱，吉喆加推28伙，折實平均呎價24636元。