

# 金價失守4200美元 花旗估跌破4000關

## 內地首飾售價下調 今年高位回落二成五

### 市場焦點

美國聯儲局主席沃什（Kevin Warsh）履新後首場記者會大放鷹詞，市場減息預期驟然降溫，年內加息機會急升。美元指數應聲走高，創一年新高。強美元衝擊下，國際金價失守4200美元關口，連續六周下跌，花旗更下調三個月目標價至4000美元。金價受壓，內地首飾金價同步回落，部分品牌每克售價已跌破1260元（人民幣，下同），較年內超過1700元的高位，下跌近450元，跌幅超25%。

大公報記者 李信

金價昨日延續跌勢，現貨黃金一度低見4121.78美元，失守4200美元後跌勢未止。其後略為反彈，在4150美元附近拉鋸，收報4155.71美元。分析指出，金價短期或有機會見底反彈，但整體仍受制於一浪低於一浪的形態。

聯儲局鷹派立場，是本輪金價下跌的主因之一。19名決策官員中，9人認為年內有必要加息。市場預期12月加息的機率，已從議息前的61%躍升至87%。KCM Trade首席市場分析師提姆·沃特勒指出，沃什上任後態度堅定，抵銷了地緣政治對黃金的支持，凸顯貨幣政策才是主導市場走勢的核心因素。

### 長線仍看好黃金走勢

花旗發布大宗商品報告指出，得益於美國近期就業數據表現強勁，國際金價自2023年9月以來，首次收低於200日移動平均線下方。該行維持短期看淡黃金，將3個月的目標價，由每盎司4300美元下調至4000美元。

花旗表示，若要撐住當前金價，



▲金價短期或有機會見底反彈，但整體仍受制於一浪低於一浪的形態。

全球實物黃金年度採購規模，需維持9000億美元水平；但對比2010至2024年市場均值，以現值美元計算，全球實金年均購買量僅維持2500億至4000億美元，需求缺口明顯。

該行認為，黃金短期下行風險偏高，現階段逢低布局，只適合看淡地緣衝突升級的投資者。該行長線依舊看好黃金，但短期內，未設止損、投資周期較長的持倉，將承擔極高下行風險。

高盛亦下調金價預期。隨着聯儲局減息預期逐步消散，該行大幅下調黃金目標價500元，將12月目標價修正至每盎司4900元。高盛仍看好金價下半年反彈，但上行空間較此前預期大幅收縮。

### 美匯美債息走高左右金價

世界黃金協會報告指出，中東局勢反覆，通脹擔憂升溫，推動美債息與美元走高，是金價受壓的主因。其中，中國實物黃金需求明顯降溫。5月上海黃金交易所出庫量僅64噸，環比跌38%，同比跌36%，創2010年以來歷年5月新低。協會認為，短期金價上漲動能不足，投資需求將持續受壓。

金價下跌，內地金飾同樣「無運行」。昨日，周大福足金首飾每克售價報1261元，跌11元；周生生報1263元，跌9元；老鳳祥、老廟黃金均報1258元，跌7元；六福珠寶、金至尊均報1259元，跌11元。今年以來，首飾金價曾在年初攀上1700元以上，其後震盪回落。每克較高位下跌近450元，跌幅超25%。

### 大行金價目標預測一覽

機構	目標價 (美元/盎司)	預測時間	備註
花旗	4000	3個月	可能跌至3500
高盛	4900	12個月	早前預測5400
巴克萊	4791至4900	2026/2027年	反彈可期
德國商業銀行	4800	2026年末	維持2027年底5200預測
摩根大通	5243	2026年平均	早前預測5708
摩根士丹利	5200	2026年下半年	早前預測5700
澳新銀行	5600	2026年底	早前預測5800



▲金價受壓，內地首飾金價同步回落，部分品牌每克售價相比年初的高位大跌超過25%。

## 德銀料美聯儲最快下月加息

【大公報訊】年初以來，市場普遍預期美國聯儲局減息在即。然而，中東局勢不穩，油價飆升，宏觀經濟不穩，樂觀預期逐一消退。上周，聯儲局公布議息結果，維持利率不變。新任主席沃什釋放強烈鷹派信號，重申要實現2%通脹目標。德銀的最新報告預計，聯儲局年內加息兩次，甚至不排除下月提前行動。

數據顯示，聯儲局於2024年9月啟動減息周期。至今經歷6次調整，累計降幅175基點。目前息口介乎3.5厘至3.75厘。但今年以來，聯儲局已進行4次議息會議，均未調整利率。

最新公布的「點陣圖」顯示，19名官員中，18人提交預測。當中一半提議加息，更有三分之一建議至少加息

50基點。相比之下，僅1人認為應減息。以中位數計，年內或加息25基點。沃什表示，未有提交點陣圖預測，因為這無助於政策執行。市場對加息的



▲沃什釋放強烈鷹派信號，重申要實現2%通脹目標。

預期，進一步升溫。

### 美息或推高至4.1厘

德銀在最新研報中全面轉鷹，預計聯儲局在9月和12月各加息一次，累計50個基點，將息口推高至4.1厘。德銀更不排除7月提前加息的可能。

德銀表示，6月議息會議打消了此前的兩大疑慮——中東局勢的不確定性與沃什的政策取態。加上美國「去通脹」敘事已告瓦解，通脹壓力廣泛且持久，因此全面調通脹預期，並徹底扭轉預測方向。

安本投資多元資產客戶專屬方案全球副主管Ray Sharma-Ong認為，沃什希望在通脹、就業、生產力及金融市場等議題中保持靈活性。

## 美元指數走強 觸及13個月高位

【大公報訊】地緣政局反覆，美國聯儲局鷹派預期升溫，推動美元走強。數據顯示，美元指數全周累漲近1%，觸及13個月高位。分析認為，加息風險對美元的提振，已超過美伊和談的壓制，投資者開始重新買入美元。

截至6月中旬，對沖基金、資產管理機構等看好美元、買入美元的持倉，合計高達277.8億美元，創2025年2月以來新高。上周三起，市場湧現大批美元看漲期權買盤，主要來自對沖基金及槓桿資金。

荷蘭國際集團策略師Francesco Pesole表示，一旦經濟數據表現強勁，市場或迅速押注「12月前加息兩次」。短期內，美元將繼續走強，因為

市場需時消化新的政策預期。

### 日圓低見4.85算

德國商業銀行外匯策略師Volkmar Baur指出，過去一周，歐元兌美元累跌約1%，反映美元依舊強勢。MUFG Bank策略師Lee Hardman則稱，美元利率攀升及美元走強，已導致部分熱門套息交易逆轉。

美伊和談是近期影響美元的另一關鍵因素。但高盛外匯策略團隊認為，聯儲局政策立場轉變的影響，高於地緣政治本身。形容「利率差異與美元之間的關聯性，遠高於油價。」

另外，美元走強之際，日圓壓力尤為沉重，日圓兌美元跌至161.8，距離40年低位161.94僅一步之遙。日圓兌港元低見4.85算水平。



▲美元指數全周累漲近1%，觸及13個月高位。

## 西沙盤兩房沽775萬 創同類型新高

【大公報訊】新地（00016）西沙SIERRA SEA身價屢創新高。市場消息透露，該屋苑1A期一個兩房單位，剛以775萬元沽出，預料創同類戶型二手新高，呎價逾1.67萬元。

### 持貨一年獲利206萬

該成交單位為1A期5座高層J室，實用面積464方呎，兩房間隔，向西北望海景。業主原叫價798萬元，議價後減至775萬元易手，呎價16703元。原業主去年5月以569萬元一手買入，持貨僅約一年，賬面獲利206萬元，賺幅高達36%。

樓價升勢凌厲，短炒個案不絕。單幢納米樓亦見大幅獲利。利嘉閣地產西營盤分行高級經理凌健明表示，翰林



▲SIERRA SEA兩房剛沽775萬元，持貨約一年，賬面獲利206萬元，賺幅高達36%。

峰2座中層D室，實用面積225方呎，開放式間隔，外望開揚市區景。新買家為本地客，心儀單位間隔實用，且毗鄰港鐵站。單位原叫價638萬元，最終以630萬元略低於市價成交，呎價約2.8萬元。原業主2024年以約472萬元購入，持貨至今賬面獲利約158萬元，期內物業升值約33%。

中原地產太古城副區域營業董事張光耀表示，6月份太古城二手市場量跌價升，本月至今暫錄7宗交投，平均實用呎價回升至約1.88萬元。該分行新近促成怡山閣中層D室成交，實用面積689方呎，三房間隔。單位原叫價1150萬元，最終獲用家以1050萬元承接，呎價15240元。原業主早於1999年以385萬元購入，持貨長達27年，賬面獲利665萬元，期內升值逾1.7倍。

### 二手豪宅註冊量半年升37%

美聯物業分析師岑頌謙指出，換樓需求增加，帶動今年上半年逾1000萬元二手住宅註冊量升至近年高位。綜合土地註冊處資料顯示，今年上半年（截至6月17日）逾1000萬元二手住宅註冊量錄4153宗，較去年下半年3027宗高出約37.2%，創4年半新高。若以整體二手住宅註冊量計算，期內逾1000萬元二手住宅註冊量佔比約14.6%，亦創4年新高。

岑頌謙續稱，逾1000萬元二手佔比雖見攀升，但僅佔大市約一成半。若以不同金額劃分，同期600萬元或以下的二手住宅註冊量最多，錄17461宗，佔約61.3%；逾600萬至1000萬元錄6851宗，佔約24.1%；逾1000萬元錄4153宗，佔約14.6%。數據反映上車盤仍主導大市，換樓鍵正在逐步復甦。

## 新元朗中心32年撈底貨 回報超16厘

【大公報訊】本港租金走勢持續上揚，早年撈底的物業，如今變成「回報王」。元朗新元朗中心一個兩房單位，剛以1.7萬元租出，呎租36.5元，屬於理想水平。業主早於32年前，即1994年以125萬元一手買入，實際租金回報高逾16厘。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，住宅租賃市場持續向好，租金穩步上升。該成交單位為新元朗中心3座低層C室，實用面積466方呎，兩房間隔。原叫租1.75萬元，議價後減500元，終以1.7萬元租出，呎租36.5元。

租客為一對新婚夫婦，本身是元朗街坊，婚後選擇留在區內定居。他們見單位室內保養得宜，間隔實用，便迅速承租。業主於1994年1月以125萬元一手買入，租金回報高達16.3厘。若按目前中

原估算價約557萬元計算，市值租金回報約3.7厘，依然不錯。

港島方面，美聯物業山頂南區分行助理區域經理楊家俊表示，黃竹坑站海盈山2B座極高層A室，實用面積約915方呎，大三房連套房間隔，享海景。單位以月租6.7萬元獲承接，呎租約73.2元。業主去年11月以約3652.5萬元購入，租金回報約2.2厘。

### 內地生15.6萬預繳一年 租聚康山莊

內地生搶租潮未退。祥益地產高級分行經理古文彬表示，鄰近嶺南大學的屋苑，續現內地生蹤影。屯門聚康山莊5座高層F室，實用面積445呎，兩房間隔，獲嶺大內地生承租，便迅速承租。業主於1994年1月以125萬元一手買入，租金回報高達16.3厘。若按目前中

預繳一年租金，合共15.6萬元，平均呎租29.2元。若以同類單位銀行估價約512萬元計算，租金回報約3厘。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門凱德花園2座高層E室，實用面積312呎，兩房間隔。獲租客以9000元承租，同樣預繳一年租金，共10.8萬元，呎租28.8元。業主2022年以約355萬元購入，租金回報約3厘。



租885元，屬於理想水平。