

**大公報 經濟**

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

**經濟新聞提要**

- 富士熱銷中國榮登一哥 ..... B2
- 長建再增環保投資 ..... B4
- 地震損信心 A股料震盪 ..... B10

# 逸峯成新例後首個一手盤

## 刪除建築面積 措施生效日有望開售

市場關注一手住宅新例實施後，新盤市場或現真空期。不過由香港小輪（00050）發展的粉嶺逸峯，發展商於周日率先上載樓書，成為首個已確認可在新例生效後銷售的一手盤。由於發展商早前已為新例作準備，新樓書主要改動只有將單位建築面積資料刪除，以及把距離樓盤界線250米內範圍的建築物名稱詳細列出。

本報記者 陸香明 林惠芳

《一手住宅物業銷售條例》將於本月29日生效，根據監管局的過渡安排，新盤或貨尾盤打算在4月29日或之後出售，發展商倘若按照條例第25條的規定，趕於4月22日之前提供符合條例相關規定的售樓書，該盤便可於4月29日繼續開售。換言之，發展商昨日趕在22日之前把逸峯的售樓書上載於項目的互聯網，意味在4月29日新例首日發售的機會很大。

### 改為實用面積表述

新例對一手銷售其中一項最大改變，是劃一使用實用面積，新版樓書亦根據要求簡化，舊有的「單位所分攤的公用地方面積」、「單位有蓋面積」、「建築面積」統統消失，表上僅保留實用面積，以及不包括在實用面積的窗台、花園、平台及天台等資料。雖然資料有所簡化，但值得注意的是，新售樓書字體大小亦必須按照指引，令所占頁數較舊樓書多出超過1倍，由4頁增至10頁。

為讓買家清晰樓盤實地及附近環境，新銷售指引下，發展商必須於售樓書內，清晰列出樓盤所在實地的四周環境，把物業位置圖、鳥瞰照片、分區計劃大綱圖及橫截面圖列出，其中，就樓盤所在位置的一項，附近250米內每幢物業均要清晰列出，所以新樓書亦把物業所在位置圖作出修改。此外，舊樓書中屬2009年版本的鳥瞰圖則換成2012年版本。

另外，發展商早前已為新例做好準備，提供的橫截面圖基本上沒有太大修改，但橫截面圖數目由原先4張增至5張。

### 兩日一手成交51宗

其他資料方面，與舊樓書比較，新樓書增設目錄，列明項目資料所在的頁數。另外，一手住宅物業買家須知的資料亦較之前詳盡，所佔篇幅較之前幾乎倍增，須知包括多項新例下的要求，例如列明買家在開價及開售前，不得向賣方或其獲授權代表提出買樓意向。

其他發展商則繼續在新例生效前促銷貨尾單位。消息透露，信置（00083）等發展的大角咀柏景灣，位於6座51至52樓C室的特色戶，以3000萬元成交，建築呎價13298元，整個項目經過長達13年的銷售後終告售罄。新地（00016）牛池灣峻弦1座38及39樓A室複式戶，則以約9000萬元沽，建築呎價19268元。綜合市場消息，周末兩日共錄51宗一手成交，其中嘉里（00683）黃大仙現崇山錄17宗，為周末銷情最佳新盤。



▲逸峯成為首個已確認可在新例生效後銷售的新盤

### 過去兩日新盤銷情

| 新盤            | 銷售伙數 |
|---------------|------|
| 現崇山           | 17   |
| 尚悅            | 5    |
| 濠岸8號          | 5    |
| Kadoorie Hill | 4    |
| 加多近山          | 4    |
| yoo Residence | 3    |
| 曉尚            | 2    |
| 珀·軒           | 2    |
| 逸峯            | 2    |
| 柏景灣           | 2    |
| 帝柏海灣          | 1    |
| 天賦海灣1期        | 1    |
| 峻弦            | 1    |
| 名家匯           | 1    |
| 尚豪庭           | 1    |
| 合計            | 51   |

## 十大屋苑周末八個零成交

新辣招出2個月漸見成效，樓價更錄3年來最大跌幅，惟買家入市意欲低企，只有零星上車客撐起大市。過去周六日，十大屋苑有8個「捧蛋」，僅天水圍嘉湖山莊及沙田第一城錄得成交，在承接疲弱下，樓價跌勢不止，其中沙田第一城有細單位10日內劈價10%甩貨，同區希爾頓中心有2房戶則減至283萬元甩貨，比樓上高層戶2周前造價低出57萬元或17%。

### 僅八宗買賣按周跌60%

受上車客帶挈，十大屋苑前周六日買賣勁升66%至20宗，惟後繼已無力。據中原地產統計，剛過去的周六日，十大屋苑只有8宗成交，按周大跌60%，當中有8個屋苑「捧蛋」，僅得新界區上車屋苑嘉湖山莊及沙田第一城錄得成交，分別有6宗及2宗。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手繼續陷入膠着局面，買家憧憬樓價下調10%或更多，現階段採取觀望，入市意欲低企，故只有業主進一步擴大議價空間，才有望吸引買家入市。他又提到，近期屋苑成交集中上車屋苑，原因是上車盤入場銀碼細，加上業主普遍肯減價，故帶動成交。中原地產高級區域營業經理黎宗文謂，沙田第一城業

政府出招後，發展商推售新商廈時訂價克制。恒地（00012）及協成行合作發展的黃竹坑環匯廣場正式開價，頂層連天台特色戶即供價1億元「有找」。據悉，首張價單6層單位全數已獲預留。

政府出招以來首個商廈新盤登場，由恒地夥協成行發展的黃竹坑道21號商廈項目已命名為環匯廣場，發展商昨上載價單，共涉6層樓面，據悉全部已獲買家預留。在政府辣招下，發展商除訂價相當克制，據價單顯示，項目最高層的36樓連天台及平台特色戶，訂價為1.00792億元，按建築面積8487方呎計算，呎價11876元，整批單位平均呎價則為10106元。

據了解，目前同區商廈最高呎價紀錄為1.32萬元，由One Island South 16樓13至17室創下，今次環匯廣場最貴的單位雖屬特色戶，但仍較紀錄低一成。事實上，發展商亦一如市場傳聞，為即供買家提供4%樓價折扣，而選用二按的買家可享樓價2%折扣。若選購頂層戶的買家以即供辦法付款，售價約為9679萬元，1億元「有找」，呎價11401元。

中原（工商舖）董事郭楚華表示，現時項目約有9層樓面獲洽購，這批準買家以用家及長線投資者各佔半數，當中有準買家欲洽購兩層樓面，涉及樓面約19600方呎，按準買家出價意向，涉資約1.56億元。另有消息透露，35及36樓兩層樓面由同一投資者預留。發展商同時公布15個私家車位售價，由102.1萬至112.1萬元，全層買家可享七折優惠購買兩個車位。

## 環匯六層單位悉數預留

主紛以減價招徠，過去2日錄2宗成交，包括44座中層H室，實用304方呎，建築410方呎，原業主本月10日開價350萬元，放盤僅10天已減價35萬元賣出，以315萬元易手，減幅10%，折合實用呎價10362元，建築呎價7683元。沙田第一城本月暫錄31宗買賣，比上月全月20宗增加55%。

美聯物業首席高級營業經理陳國良表示，沙田希爾頓中心B座中層5室，實用274方呎，建築437方呎，減價至283萬沽出，實用呎價10328元，建築呎價6476元，比同座高層5室本月上旬340萬造價，大幅低出57萬元，差幅遠比樓層因素還要多。

嘉湖山莊錄減價交易，中原地產副區域營業經理王樹明謂，該屋苑於過去2日共錄6宗成交，按周減少60%，包括一宗罕見的複式戶成交，單位為景湖居頂層，實用1244方呎，建築1490方呎，享元朗及翠綠山景，連租約叫價780萬元，昨日減價60萬元至720萬元沽出，實用呎價5788元，建築呎價4832元，為同類單位近期平價成交。

另外，沙田豪宅壹號雲頂亦錄減價交易，單位為8座低層C室，實用1087方呎，建築1461方呎，連1個車位，原價1400萬元，上月底減至1350萬元，本月中再減70萬元至1280萬元，新近多減60萬元至1220萬元終獲買家承接，累劈180萬元，平均實用呎價11224元，建築呎價8350元。

## 分析料12年牛市結束

# 金價短線或反彈 撈底高危

本報記者 邵淑芬 房宜萍

金價連日暴挫，投資市場出現兩極反應。「紙黃金」方面，不少投資者因金價大跌而平倉止蝕離場，令資金流出黃金期貨；但「實金」市場卻火熱，內地及香港投資者忙於搶金，金舖及銀行實金產品的銷售急增。大行及不少分析員均看淡金價後市，認為金價牛市已經完結，提醒投資者金價短期可能反彈，但中期趨勢難以扭轉，短線撈底的風險甚大。

上周五金價反彈至每盎司1400美元水平，距離2011年的1900美元高位已調整26%，但分析指仍有機會再向下尋底。證券投資界大部分看淡黃金後市，散戶投資者卻爭相購入實金，不只金舖的金器熱銷，連銀行的實金產品銷售亦大幅上升。以恒生銷售的金龍千足金條及財神千足金條為例，自金價於4月12日下調以來，每日平均銷量比平日多3倍。有分析師提醒，無人能預期金價的底部，若抱短線炒作的心態，就要承受金價每日逾百美元波幅的風險，以中長線而言，買賣實金的風險有限，但若以孖展炒賣黃金則要小心。

### 分階段吸納 中長線投資

寶華世紀執行副總裁兼外匯財富管理策略師李焜明表示，現時投資黃金的風險，視乎投資者是否採用孖展或以實金形式購入。他指出，現時金價於1380美元至1400美元間整固，若投資者有閒錢，可購入實金作中長線投資，但應分階段吸納黃金，因金價仍有下行風險。他解釋，近期美元反彈強勁，加上油價等商品價格下跌，料金價仍有下跌空間，但於1150美元有較大支持。

至於金價未來走勢，他表示，要看未來美元及商品價格走勢，及政治因素，如朝鮮半島及中東局勢等。他坦言，黃金歷時12年的牛市已經完結，預期未來一至兩個月金價將於1100美元至1400美元上落。雖跌穿1000美元以下的機會較微，但金價短期內要重上1600美至1800美元水平甚難。他提醒投資者，若以孖展形式購入黃金要小心，因金價近期波動甚大，一日內可以有逾百美元

波幅，孖展商亦將按金提高至30%至50%一手，除非投資者對未來金價有很大信心，否則不宜沾手。

### 金價試低位 可能穿1300

英皇證券集團研究部執行董事杜冠雄對金價十分悲觀，指包括黃金在內等商品正處於大熊市，估計國際金價經過今輪反彈後，會再試低位，故建議散戶趁金價仍處於高位時，盡快沽出轉買股票。他相信金價極大機會跌穿1300美元水平，但下試1200美元的機會並不大。

灝天環球投資經濟及財富管理顧問陳寶明認為，環球投資者仍會持續拋售黃金，相信國際金價會繼續下跌。陳寶明稱，促使投資者沽出黃金的因素，主要是環球通脹壓力不大，投資者追捧高息或高回報的資產，如企業債券等。對於黃金這類沒有股息資產類別，投資者似乎已失去興趣吸納。

過往12年間，投資者似乎習慣了黃金牛市。不過近兩周金價一度大跌200美元，金價從年初至今累跌近20%，有分析擔憂黃金牛市可能轉入熊途。

金價自2001年創下最低點每盎司253美元以來，已經連漲12年，然而2012年金價全年漲幅僅為7%，創2008年以來漲幅新低。從2008年底美國實施第一輪量化寬鬆開始，以美元標價的黃金的牛市勢頭便一發不可收拾。2011年9月在美國第二輪量化寬鬆的刺激下，黃金站上1923.7美元的新高，12年黃金牛市在2011年達到最高峰。

對於金價今年表現，金融機構普遍看空未來走勢。德意志銀行年初發布研究報告表示，下調今明兩年金價預期，將今年黃金平均價格預期下調12%，由此前的每盎司2110美元降至1856美元；將2014年黃金平均價格預期下調5%，由此前的每盎司2000美元降至1900美元。此



不少分析員認為金價牛市已經完結

恒生投資服務首席分析員溫灼培，對未來金價的走勢最樂觀。他指出，雖然難以估計未來金價會否繼續下跌，但仍看好金價未來表現，而現水平是吸納的好時機。他表示，市場價格由需求決定，最近內地及本港出現搶金潮，反映出市場對黃金需求熾熱。

他續稱，市場一直有誤解，認為黃金是經濟不景氣時作避險，一旦經濟好轉則不利金價。其實黃金是當市場對銀行體系及貨幣不信任時才發揮作用，當經濟不景氣時，投資者缺乏資金吸納，經濟好轉時投資者對黃金才有更大的需求。即使美國退市，但未來通脹只會愈趨嚴重，對金價仍有支持。

## 金市或轉入熊途

前，已有瑞信、滙豐、法國巴黎銀行和高盛下調了未來全球金價預期。

有分析稱，決定2013年國際金價走勢最重要的因素是實物黃金的需求。德銀稱，就去年來看，各國央行在遏制西方經濟體系內部過高金融槓桿風險的努力取得顯著成效，致使黃金投資需求大幅削弱。

瑞信貴金屬分析師湯姆·肯德爾於今年2月稱：「知名投資機構的大舉拋售，為黃金市場的悲觀情緒火上澆油，這印證了關於黃金牛市已見頂的判斷。」

高盛證券近期發表報告稱，黃金作為「避險天堂」的角色已被削弱，並預計未來天然氣將取代黃金成為新的大宗商品類避險資產。該行預計，今明兩年黃金均價分別為1545美元及1350美元。高盛國際資產管理董事長奧尼爾（Jim O'Neill）對媒體表示，持續約10年的黃金牛市已經結束，長線已見頂。

## 內銀派成績表左右港股

港股本周踏入2013年首季業績公布高峰期，多隻藍籌國股陸續派發「成績表」，包括較受關注的建行（00939）、工行（01398）等重磅內銀股，業績優劣將左右大市升跌。此外，本周滙豐發布中國製造業採購經理指數（PMI），以及美國公布在首季GDP數據，同樣是對大市具爆炸力的消息。

恒指上周五跟隨滬深A股大幅抽升逾500點，惟大市成交總額只有600餘億元，反映升市純屬補倉盤帶動，外圍資金並未回流至港股市場；在欠缺新資金接盤下，港股要再大幅抽升，看似具有一定難度。分析員指出，四川發生大地震災難，內地投資者會否解讀為利淡消息，若然定必影響滬深A股表現。A股回軟，港股今天亦難持續上週五的升勢。不過，地震因素對大市影響時間非常短暫，估計只需一、兩個交易日便能夠消化今次災難的消息；反而市場可能會憧憬龐大災後重建計劃，令到裝備機械股、水泥股受到追捧。

另外，港股本周將有相當數量重磅股公布季度業績，其中重慶行（03618）為內銀股打頭炮，工行、建行、中行（03988）及農行（01288）則分別在本周四、周五發布業績。投資者注視到內銀股首季盈利表現之餘，更關心銀行的資產質素變化，這將左右大市。金利豐證券研究部董事黃德凡認為，內銀股已由高位回調頗深幅度，多隻股份出現技術底背馳，所以業績即使遜於預期，跌幅亦未必太大，這可減輕整體港股的回落壓力。



▲港股本周將有相當數量重磅股公布季度業績