



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

# 康山451萬膺綠表王 錦安苑460萬稱屋苑白表王

首批白表免補價購買二手居屋名額下周殺入市場，催化二手居屋搶到癲，港島居屋王鯽魚涌康山花園1伙3房戶剛以破築屋苑綠表歷史的451萬元易手，實用及盡築呎價7618及6290元；另馬鞍山錦安苑高層以白表價460萬元沽創屋苑史上新高。市場人士表示，5000個白表免補價購買力將分批湧入，預料二手居屋天價重現。

本報記者 梁穎賢

中原地產副區域營業經理楊文傑表示，康山花園7座低層C室，建築面積717方呎，實用面積592方呎，以綠表價451萬元易手，創屋苑綠表價歷史新高，呎價6290元及7618元。業主1987年股災期間以41.2萬元買入，持貨26年賺409.8萬元或9.9倍。

## 柏景灣3客競爭1伙

此外，馬鞍山錦安苑B座高層4室，建築面積824方呎，實用面積645方呎，3房隔格，剛以白表價460萬元易手，破盡屋苑白表歷史，呎價5583元及7132元，業主2010年4月246萬元買入，帳面賺214萬元或87%。以及黃大仙龍蟠苑C座高層05室，建築面積521方呎，實用383方呎，剛以白表價393萬元易手，創屋苑同則新高，建築及實用呎價7543元及10261元，創屋苑歷史新高。

居屋市況搶鏡，相對較失色的二手私宅，個別有突破。美聯物業高級區域營業經理馬立成表示，將軍澳中心11座低層G室，原本叫價465萬元，業主見無客轉轉落425萬元，屬屋苑筍價，同類單位放盤價低過430萬元「5隻手指數得曬」，旋即招徠3組客爭購，最後由該行買家把握機會即聯即簽，拍賣425萬元購入，建築及實用呎價7315元及10320元，業主2011年2月348萬元買入，帳面賺約77萬元或約22%。

奧運站柏景灣不約而同出現3客爭一單個案，美聯區域聯席董事陳瑞香表示，柏景灣8座中層E室，建築及實用618及449方呎，原本放盤668萬元，業主稍微減10萬元拋磚引玉，隨即引來3組客爭購，最終有人爭贏以658萬元成交，建築及實用呎價10647元及14655元。

## 市傳粉嶺逸峯沽3伙

至於紅磡海濱南岸首度破800萬元水平，美聯物業經理陳秀芳稱，屋苑1座高層G室，建築及實用770及593方呎，售820萬元破盡屋苑歷史，建築及實用呎價10649元及13828元，業主2009年以465.8萬元買入，帳面賺約354.2萬元或76%。

新盤方面，恒地(00012)夥新世界(00017)的元朗尚悅，雖然已即時糾正樓書內分體式冷氣機之室外散熱機(機電裝置)位置的問題，但該集團強調要



康山再爆綠表王

再了解，故取消昨日開賣，而售樓處現場所見，仍有買家參觀，參觀客均表示未有細讀或睇過尚悅樓書，對該盤昨日延期開賣則未有感到失望。

另有市場消息稱恒地負責銷售的粉嶺逸峯，昨沽3伙(市場消息僅供參考，一切以一手銷售物業管理局網頁公布為準)，刺激新盤成交按周升3倍。



睇樓客蔡生(間條衫)表示未有睇過尚悅樓書

# 映灣園3房租2房價

供應多令屋苑租金受壓，東涌新市鎮發展將為該區帶來5萬個供應，即時對映灣園構成壓力，新伙1伙3房建築呎租僅14元，月租僅1.38萬元，低市價14%至18%，3房租2房價。

中原地產東涌區副分區營業經理曹嘉華表示，東涌新市鎮發展研究正展開第二輪公眾諮詢，初步規劃作東、西面填海發展，供應約5萬個住宅單位，東面發展將對映灣園部分單位景觀造成影響，市場預期未來屋苑樓價及租金將受壓。個別業主心態轉弱，陸續擴闊議價空間，映灣園6座低層B室，建築面積986方呎，實用728方呎，3房間隔，新近以月租1.38萬元的兩房價租出，建築呎租14元，實用呎租19元，屬近期呎租新低。同類單位最近月租造價約1.6至1.68萬元，是次成交低約14至18%。

據悉，業主於今年5月初租每月1.65萬元，因屋苑前面為施工中的住宅地盤，日後景觀將受遮擋，故放租多時仍未成功租出。業主其後3度調低叫價，最終減至上述低價始成功租出。按月主於05年5月295萬元買入價計，即使是次以新低價租出單位，回報仍高達5.6厘。

曹補充說，映灣園本月錄約45宗租務成交，受低價成交影響，本月平均建築呎租約16.5元，實用呎租約22.3元。

另外，市場消息稱，已入伙的沙田漆岸8號成交活躍，昨日再錄得1伙2房租賃成交，3座中層E室，建築及實用688及511方呎，剛以月租1.7萬元租出，呎租26.1及34.2元，該盤至今錄得34宗租務交投。

# 真金不怕洪爐火

羅國偉

過去一周金價在一面倒唱空聲中反彈逾百分之二，為一個月來最大單周升幅，在日股暴瀉引發全球連鎖跌市之際，黃金再次發揮避險功能，果然是真金不怕洪爐火！

## 股市下跌黃金反彈

近期投資大行全面看空金價，金市充斥悲觀情緒，例如今年內跌至一千二百美元，五年內則失守一千元大關，即時打響中國大媽入市搶金，還招來中國大叔跟隨國際大鱷做空，但傳統智慧是，每當市場出現一面倒看法，可能是市況逆轉之時，金價無需看得太淡。

金價從一一年的一千九百二十一美元的歷史高位，回落至目前的一千三百八十六美元，累積跌幅約三成，技術走勢而言，已出現熊市。

不過，金價連升十二年，累積升幅接近七倍，現在只是調整三成而已，無疑其長期上升軌道，與零八年金融海嘯價格相較，金價仍錄得九成的漲幅，表現不遜於股市。

## 索羅斯增黃金好倉

黃金具對沖歐美日推行量寬措施、濫發鈔票帶來風險的作用，避險功能不用置疑，國際大鱷索羅斯指黃金失卻避險地位是言過其實。

事實上，索羅斯言行未必一致，旗下基金在首季黃金好倉其實不減反增。大家焦點集中在其減持六萬九千股SPDR黃金ETF，涉資一千五百萬美元，但沒有留意索羅斯的基金同時重手增持一隻金礦股，購入一百一十萬股Market Vectors Gold Miners ETF，估計涉資高達四千萬美元，因此，索羅斯對金價長遠前景並不悲觀，否則不會在今年首季增持金礦股，調高整體黃金好倉比重。

再者，長線投資者不會因為金價下跌而消失，反而吸引更多投資者入市。據報中國大媽五一黃金周前後購入百噸黃金，涉資三百億元。據世界黃金協會數字顯示，今年首季中國黃金需求達到二百九十四噸，按年上升百分之二十，估計次季中國黃金需求增幅更大。

## 俄羅斯趁跌市買金

除了中國大媽，各國央行購買力不容忽視。今年首季各國央行買金量共一百零九噸，連續七個月購買量超過一百噸，世界黃金協會預計今年各國央行買金量達五百五十噸，比去年的五百三十四噸更多。

俄羅斯無懼金價下跌，在四月份增持黃金二十萬盎司作外匯儲備，即相當於五點六七噸黃金，相信會有其他央行加入增持黃金行列。

無可否認，全球黃金ETF走資驚人，今年來黃金ETF出售了四百六十七噸黃金，涉資二百一十億美元，是金價大跌因由之一，令黃金ETF持金量大降至二千一百六十四噸的兩年低位。值得注視的是，近日黃ETF沽金量逐步減少，一旦掉頭增持黃金，將是金價止跌回升的信號。

一周評析



市場有意見認為，近期美股已經積累可觀的漲幅，許多投資者擔憂未來利潤可能會減少

# 道指企穩15300點

市場擔憂美國聯儲局提早退市，及中國製造業數據不佳均令美股構成壓力，但4月份美國耐用用品訂單增幅高於預測，為股市提供支撐，上周五美股三大指數個別發展，道指微升8點至15303點，標普500指數及納指均跌少於1點，分別收報1649點及3459點。分析員指出，投資者藉機沽美股離場先行避險，將資金轉投新興市場。

## 市場憂美股短期見頂

雖然聯儲局主席伯南克表示將維持量化寬鬆政策，但聯儲局討論已開始縮減QE3的必要條件，令市場懷疑聯儲局或會提早退市，加上本周一為陣亡將士紀念日，美股將休市，不少投資者對入市持觀望態度。Spotlight Ideas執行合夥人Stephen Pope指出，近期美股已積累可觀的漲幅，許多投資者擔憂未來利潤可能會減少。總結一周，道指一周累跌0.33%；標普500指數則跌1.07%，而納指則跌1.14%，之前三大指數均已連升三個月。

個股表現方面，寶潔公司(Procter & Gamble)原首席執行長雷富禮接替麥麥博(Bob McDonald)再度出任公司首席執行長，有關消息刺激股價升4%，收市報81.88美元，為升幅最大的道指成份股；Gap第一財政季度盈利高於預測，但維持全年度每股盈利2.52至2.6美元的預測，低於分析員平均預測的2.72美元，Gap下跌1.7%，收市報40.64美元；惠普股價回落2.6%，收市報24.21美元，為跌幅最大的道指成份股。

主要科網股個別發展，微軟升0.4%至34.27美元；思科升0.09%至23.53美元；IBM跌0.2%至205.72美元；蘋果升0.7%至445.15美元；戴爾控0.07%至13.34美元；英特爾跌0.5%至23.93美元。主要金融股普遍上升，美國運通升0.8%至75.27美元；美國銀行升0.2%至13.24美元；Travelers漲0.1%至83.6美元；花旗集團跌0.02%，收市報50.52美元。

## 港股ADR比例跌105點

在美國上市的港股預託證券(ADR)則普遍走軟，滙控(00005)ADR收市報85.91元，較香港收市跌0.24元；中移動(00941)跌0.29元至82.61元；中海油(00883)跌0.03元至13.89元；工行(01398)跌0.06元至5.33元，但中石化(00386)則升0.02元至8.23元。

同時，港股ADR比例指數跌105點至22513點，預示本周一港股有機會低開過百點。

# 期金周升1.6% 期油累跌1.9%

美國經濟數據向好，加上聯儲局退市疑雲，商品市場借勢繼續上壓，路透CRB指數連跌四個交易日，上周五收報284.89點，單日跌0.4%，而累計全星期跌幅近1%。

雖然投資者避險情緒升溫，惟投資者憂慮美國一旦逐步縮減量化寬鬆(QE)，將難以支持金價高企。紐約期金上周五收報每盎司1386.6美元，單日下跌5.2美元或0.4%，全周計仍升1.6%，但月初至今已累跌近6%。白銀期貨按日跌0.1%至每盎司22.496美元，鉑金單日跌0.4%至1451.9美元，全周跌幅擴大至1.1%，而鈀金更單日急跌1.7%至726.45美元，全周亦跌約1.9%，終止過去四周的升勢。

## 資金繼續流出黃金市場

美國聯儲局主席伯南克日前在國會的言論，令環球金融市場出現震盪。券商Global Hunter Securities董事總經理Jeffrey Wright向外電表示，貴金屬商品仍需要數天時間，聯儲局近期的訊號，以及觀望美元後市走向。Integrated Brokerage Service首席交易員Frank McGhee表示，雖然上月耐用用品訂單增長3.3%，遠勝市場預期1.5%，但投資者的焦點集中於聯儲局舉動，故經濟數據難以支撐金市。

值得注意的是，《彭博》統計黃金ETP(交易所買賣產品)的持倉，上周五為2164.8噸，再創2011年7月中以來新低，揭示基金及機構投資者持續沽紙金套現，資金繼續從黃金市場流出。瑞信私人銀行發表研究報告，下調商品資產評級至「中性」，以反映環

球經濟增幅放慢及部分產品類別已進入熊市。其中，白銀三個月目標價由22美元，向下修訂至20美元。

油價連跌四個交易日，紐約期油上周五收報每桶94.15美元，重返5月2日以來低位，按日微跌0.1美元，最低曾見每桶93.04美元，全周累計跌幅達1.9%，為4月中以來最大一周跌幅。倫敦布蘭特期油單日則升20美仙，收報每桶102.64美元。券商Tradition Energy交易員兼分析師Gene McGillian表示，聯儲局近期言論對商品市場構成衝擊，加上中國經濟放緩及美國原油庫存高企等多種因素，均對油價構成調整壓力。

## 高盛：沽紐約期油買布蘭特

美國能源總署公布，最新原油庫存數字，從早期歷史新高的3.955億桶，略為減少至3.946億桶。分析



油價連跌四個交易日，紐約期油上周五收報每桶94.15美元

紐約期金上周五收報每盎司1386.6美元，從月初至今已累跌近6%

指出，美國墨西哥灣供油過剩問題，對油價的影響最快於第三季反映。高盛發表研究報告，建議客戶從紐約期油，換馬至倫敦期油。

奧地利Raiffeisen Bank International AG分析師Hannes Loacker指出，從油價上週續跌情況來看，投資者似乎對中國經濟數據憂慮略為加深，估計今季平均油價約為92美元左右。《彭博》綜合32位分析師意見，多達20位或63%預測本週油價下跌機會較大，而相信油價反彈有7位或22%。

# 日圓重上101關

美國聯儲局研究退市，投資者避險情緒升溫，刺激日圓匯價連升兩個交易日，並逼近100大關，最高見1美元兌100.8日圓，上周五收報101.02左右。總結全個星期，日圓匯價升1.9%，創去年6月初以來最大一周升幅。日圓兌歐元亦升1.1%至1歐兌131.01左右。受到聯儲局言論影響，美元兌歐元貶值0.7%至1.2932，為近三周以來首次下跌。

自日本首相安倍晉三上任及日本央行推行無量寬鬆後，日圓匯價過去半年累積貶值17%。券商Pierpont環球策略師Robert Sinche指出，由於日圓貶值步伐太快，故出現技術性的反彈。根據美國期貨交易委員會統計，上週日圓淨短倉合約為9.51萬張，較對上一周的8.8萬張略為增加，並創07年7月以來新高，揭示對沖基金及大戶加碼沽空日圓。

美匯指數連跌兩個交易日，上周五收報83.7點，全周計跌幅約0.7%。對於美匯後市走勢，Robert Sinche認為市場仍在消化聯儲局的言論，包括計算央行調整量化寬鬆構成的影響及持續性，短期內市場走勢將較為反覆。

其他貨幣方面，中國經濟放緩，加上商品價值持續回落，澳元兌美元上週大幅貶值0.8%，收報每1澳元兌96.52美仙，逼近一年低位。瑞信發表研究報告，從技術走勢分析，預測澳元可能跌至93.88美仙，即重返2011年10月初低位，較現水平仍有近3%的下跌空間。事實上，從4月初至今，澳元匯價已下跌約7.5%，表現跑輸其他主要貨幣。

