

香港恒生指數	22300.23	+15.80	+0.07	深市成份指數	809.82	+1.60	+0.20	悉尼普通股指數	4715.79	+77.42	+1.67	歐美股市(截至21:45)			
滬深300指數	3215.68	+18.58	+0.58	深證成份指數	12721.99	+71.32	+0.56	新西蘭NZ50	3339.51	+9.92	+0.30	紐約道瓊斯指數	11899.54	+124.95	+1.06
上海A股指數	3043.67	+9.95	+0.33	東京日經225指數	9206.75	+244.08	+2.72	雅加達綜合指數	3494.07	+9.86	+0.28	納斯達克指數	2658.32	+22.27	+0.84
上海B股指數	315.65	+2.68	+0.86	台灣加權平均指數	8394.75	+112.06	+1.35	吉隆坡綜合指數	1503.89	+11.80	+0.79	倫敦富時100指數	5733.59	+37.48	+0.66
上證綜合指數	2906.89	+9.59	+0.33	首爾綜合指數	1981.13	+22.10	+1.13	曼谷證交所指數	1003.29	+0.94	+0.09	德國DAX指數	6746.81	+89.93	+1.35
深圳A股指數	1353.63	+8.42	+0.63	新加坡海峽時報指數	2935.78	-7.10	-0.24	馬尼拉綜合指數	3839.88	+22.50	+0.59	法國CAC40指數	3849.74	+63.53	+1.68

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

# 核災打擊氣氛 港樓市急降溫

## 周六周日睇樓量大挫 二手減價求售個案增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)日本地震及核災衝擊市場氣氛，加上香港各大銀行紛紛加息，港府又大幅增加土地供應等，令前景未明朗下，不少有意入市之買家變得猶豫，睇樓意慾下降，樓市急降溫。綜合各大地產代理數據顯示，本周末各大二手屋苑預約睇樓量大降12%至19%，部分業主亦開始調低叫價或減價出貨，其中太古城已有業主大減20萬脫手。

日核危機不單打殘環球股市，亦令本港的樓市氣氛急變，部分業主看淡後市，為求早日將物業脫手，二手市場劈價個案頻現。港島鯉魚涌太古城寶安閣低層C室，面積800呎，裝修簇新，業主原本叫價780萬元，加息及地震等利淡消息傳出後，業主減價20萬元或2.6%，以760萬元成交，呎價9,500元。單位為連租約戶，月租24,000元，租金回報率達3.8厘。原業主於2007年1月以365萬元入市，如今易手仍獲利395萬元，單位升值逾1倍。新買家打算購入單位繼續作出租之用。

### 太古城減20萬康怡減9萬易手

港島東區康怡花園一個低層754呎單位，買賣雙方拉鋸約1周，近日業主終減價9萬元，以621萬元成交，業主持貨14年仍賺逾90萬元。香港置業康怡分行區域經理司徒偉文表示，該單位為康怡花園K座低層8室，建築面積754呎，3房間隔，望樓景，相當於呎價約8,236元，買家為自住用。

此外，一個放盤僅兩周的長沙灣昇悅居801呎單位，業主亦減價3萬元，以617萬元成交，買家為同居於西九四小龍兩房戶的住家。該單位為昇悅居第6座極高層C室，建築面積801呎，3房間隔，享山景，呎價約7,703元。買家鍾情單位景觀開揚，睇樓後即日決定斥資購入作換樓自住之用。

### 中原十大屋苑預約睇樓減12%

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，本周六、日中原十大屋苑錄1175組預約睇樓客，較上周期減少近12%。當中太古城睇樓量下跌11%至80組，每呎



■多項不明朗因素影響下，不少有意入市之買家變得猶豫，令樓市急降溫。

叫價大致仍維持9800元水平，放盤則略見增加，現約820個。美聯物業董事布少明指出，根據美聯物業分行統計資料，本港15個指標二手屋苑於本周末預約睇樓量錄得約1770組，較上周末下跌13.6%，並跌至去年底周末水平。

### 利嘉閣新界區預約急跌21.6%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出，市場觀望氣氛更加濃厚，部分買家及投資者更暫停睇樓；二手市場盤缺情況未見改善，局限買家睇樓意慾。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑只有2,465組客戶預約在本周末睇樓，較上個周末大跌18.6%，連升四周首錄下跌。客源方面，換樓用家佔睇樓客中比例最高，數量佔總客量比例達42.1%。港島、九龍及新界三區指標屋苑的周末預約睇樓量全線下滑，當中新界區跌幅最大，預約睇樓客戶下跌21.6%至1,035組，當中銀禧花園、新港城及麗城花園的客量大減25%以上。

### 部分指標屋苑周末預約睇樓量變化

地區	屋苑名稱	預約睇樓量(客戶數量)		客源比例	
		本周六、日	變幅	投資者	換樓客
鯉魚涌	太古城	65%	-13%	10%	75%
西灣河	鯉景灣	40%	-20%	20%	50%
柴灣	杏花邨	45%	-18%	10%	40%
小西灣	藍灣半島	40%	-11%	20%	40%
紅磡	黃埔花園	65%	-24%	10%	40%
九龍灣	德福花園	45%	-31%	5%	50%
將軍澳	維景灣畔	40%	-33%	15%	45%
荔枝角	美孚新邨	130%	-19%	10%	40%
沙田	第一城	80%	-11%	10%	35%
荃灣	麗城花園	40%	-27%	10%	40%
天水圍	嘉湖山莊	95%	-24%	15%	25%

資料來源：利嘉閣地產研究部

## 阮國恒：銀行加按息防風險



■阮國恒(左)稱，若銀行不及時調高按息，日後的資金成本將會劇增。旁為和廣北。

香港文匯報記者 馬子豪 攝

香港文匯報訊(記者 馬子豪)隨着環球加息潮越趨逼近，本港銀行自上周起陸續上調其拆息(Hibor)按揭息率，金管局副總裁阮國恒昨與銀行公會舉行季度會議後表示，此舉雖屬於銀行的商業決定，但認為隨着銀行整體經營成本趨升，以及預期利率在今年底至明年初會上升，故及時做出風險管理的措施；又指若不及時調高按息，日後的資金成本將會劇增。

### 和廣北：H按息已低難下降

對於目前按息水平是否已經符合風險管理要求，阮國恒拒絕評論，只稱日後若發現銀行按揭業務風險上升，會毫不猶豫採取措施加強監管。銀行公會主席和廣北則稱，目前拆息按揭息率水平已低，下降機會不大，將來則需視乎資金的供求決定會否調升。

### 正面信貸資料庫可助堵漏洞

正面按揭信貸資料庫的推出，早前被律師公會反對把客戶資料擴大用途。阮國恒則指，如正面信貸資料庫未能落實，目前銀行的風險管理漏洞便會繼續存在，現正等待私隱專員公署的諮詢結果，「不想討論太多」。另今年金管局將展開《巴塞爾資本協定III》的立法程序，阮國恒指香港會按相關要求，未疑仿效其他地區採取更高要求，或加快推出。

# 中銀國際：人民幣存款年內料達萬億



■謝湧海(左)預計，今年底前人民幣IPO將會正式推出。旁為黃仲文。香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 余美玉)隨着本港人民幣資金池規模越來越大，加上不斷有新產品推出，中行(3988)旗下中銀國際推斷，人民幣存款量年內可達1萬億元，以人民幣計價的IPO可在去年底前推出，相信資金池可足夠應付，惟人民幣證券發展未必可以同步。該行表示，今年

將大量增聘客戶經理及私人銀行員工，加強高端客戶的服務水平。

### 港資金池足可應付人民幣IPO

中銀國際副執行總裁謝湧海表示，人民幣存款量2月底已增至4,000億元，按此推斷今年存款量更可達1萬億元，認為本港資金池絕對可以自給自足，應付即將面世的人民幣IPO。他又指發人債及新股不會抽乾池水，以發人債為例，未見資金池規模縮小，反而越多產品推出，資金池越得到擴展。

### 投資工具增可望提高回報

他指，該批資金未必一定回流內地，因有一定難度，「本港人民幣屬境外的硬通貨，可自由兌換，被視為美元及其他外匯，加上外管局因擔心市場以人民幣炒作，相信循QFII回流會更嚴謹。」此外，本港的人民幣投資工具增加，回報有望增加，資金未必需回流內地來以升回

報，故小QFII重要性經已下降。

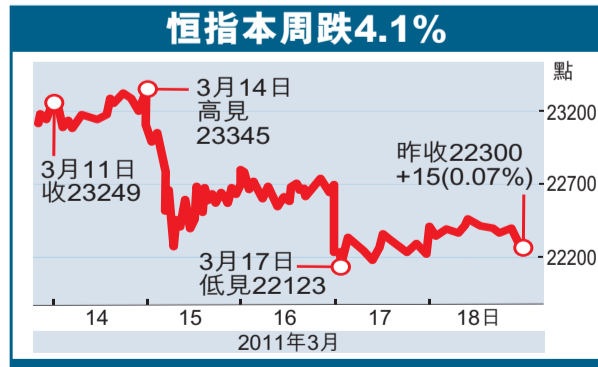
謝湧海預計今年底前人民幣IPO將會正式推出。並認為以港幣認購人民幣IPO、中籤後才以人民幣結算，這個建議做法可行，因不涉受人民幣存限限制，證券行亦不需承擔匯率風險，而港交所(0388)為人民幣股票買賣而推出的「人證港幣交易通」資金池，可留作後備之用。

### 配合發展 將增聘各部門人手

為配合業務發展，中銀國際將增聘各部門人手，董事總經理兼證券銷售及研究板塊副主管黃仲文表示，該行私人銀行運作約年半，有逾千名客戶，當中有36%為內地客，東南亞客戶佔5%，其餘為港客，旗下資產約700億元。私人銀行業務會由30人的小隊，年內增聘至50人，明年會增至100人；客戶經理將由現時的100人增加一倍，股票經紀由120增至150人，未來再擴充至200人，財富管理約有15、16名員工，最少增至40名，後勤人員充足，未有增聘打算。

### 內房股炒績佳 內銀股可憧憬

植耀輝又表示，下周可以留意內銀股，因為中行(3988)、民生(1988)、建行(0939)及重慶農商行(3618)均將於下周公布業績。受惠業績公布，內房股昨日普遍上升，中海外(0688)升6.5%至14.1元，為表現最好的藍籌，華潤置地(1109)亦升6.46%至12.86元。核電危機以致市場更依賴其他新能源，風電相關股份龍源(0916)昨日升1.28%至7.9元，金風(2208)升2.74%至15元。



# 港股反彈乏力 周跌949點

香港文匯報訊(記者 廖毅然)由於美國經濟數據理想，美股周四反彈逾100點，港股亦跟隨外圍反彈，早段最多升180點，半日升167點，暫時紓緩日本方面的負面影響。然而，星期五的假期效应在核危機仍未解除下特別顯著，午後港股升幅大收窄，更一度倒跌10點，最後僅升15點或0.07%，收報22,300點。分析員指出，由於日本情況未明朗，市場普遍不願持貨過周末，因此在午後出現重大沽壓，導致全日反彈乏力。

### 外憂內患夾擊 後市料續波動

回顧過去一周，恒指累計跌949點或4.08%，平均每日成交874億元。市場至今仍關注日本核危機發展，分析員普遍相信，事情明朗化後，後市才有機會重展升浪。海通國際證券中國副總裁郭家耀表示，除了國際局勢較亂，內地通脹高企亦會困擾大市。央票利率已達至一

年期存款利率水平，市場憂慮人行或再次加息，因此短期內港股難有上升動力，將在22,000至22,500點上落。第一上海證券首席策略師葉尚志則表示，港匯近日創出9個月新低，資金流出本港，大市可以22100點作心理關口。

### 日資撤離 對港匯影響將短暫

昨日傍晚，人民銀行公布自25日起再上調存款準備金率0.5個百分點，由19.5%，調高至20%，也是今年內第三次調高存備率，預料將凍結約3,000億元人民幣，顯示央行繼續收緊市場流動性的決心。

信誠聯席董事張智威表示，早前港匯大跌，或因日本資金沽貨然後撤回資金作救災用途。不過羅才證券高級分析員植耀輝表示，本港作為國際金融中心，個別資金撤走，短期內會對港匯有影響，但長遠來說影響不大。港匯昨日回升，於7.79水平徘徊。

# 渣打：未因亂局調整業務策略

■洗博德稱，將在亞洲、非洲和中東地區尋找投資機會，增加盈利回報。香港文匯報記者 張偉民 攝



香港文匯報訊(記者 余美玉)近日環球局勢不穩，渣打集團(2888)表示，未有因而打亂年初訂下的業務策略，包括日本及中東地區。行政總裁洗博德指，年初至今集團業務勢頭良好，會透過自然增長方式，維持收入達雙位數的增長目標，同時在亞洲、非洲和中東地區尋找投資機會，增加盈利回報。

對於渣打於日本的業務及員工情況，洗博德表示，現時270名留

日員工均安全，而且地震沒有影響業務運作，故未有撤離打算，亦不會改變在日發展策略，他又補充，集團在當地的資產不多。

### 日地震無礙運作沒打算撤離

市場預計，受日本地震影響，或會推遲美國加息時間表，洗博德認為，考慮是合理的，因現時仍有多個不明朗因素，例如中東

局勢不穩及油價上升，令市場添變數，故認為難以預計何時落實加息。

### 看中東市場不會減少投資

中東市場方面，洗博德稱，集團在突尼西亞及利比亞等局勢較動盪的國家均沒有業務，而一度關閉的巴林分行亦已經重開，他強調，未來仍視中東為重點發展市場，不會減少投資。至於關閉韓國的部分分行，他解釋只屬業務整合，更換更理想地點，並稱年內仍會增加整體分行數目。他又重申，渣打仍有興趣在上海上市，惟未有具體時間表。