

源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%					
香港恒生指數	22609.83	-51.80	-0.23	深州B股指數	718.52	-26.11	-3.51	悉尼普通股指數	4621.68	+12.94	+0.28	
滬深300指數	2951.89	-56.76	-1.89	深證成份指數	11513.20	-247.90	-2.11	新西蘭NZ50	3488.75	-36.65	-1.04	
上海A股指數	2832.45	-48.28	-1.68	東京日經225指數	9467.15	+17.69	+0.19	雅加達綜合指數	3806.19	-19.63	-0.51	
上海B股指數	256.91	-22.04	-7.90	台灣加權平均指數	9000.94	-6.59	-0.07	吉隆坡綜合指數	1550.89	-0.90	-0.06	
上證綜合指數	2703.35	-46.94	-1.71	首爾綜合指數	2071.42	-11.93	-0.57	曼谷證交所指數	1016.85	+2.27	+0.22	
深圳A股指數	1164.78	-24.38	-2.05	新加坡海峽時報指數	3097.57	-5.41	-0.17	馬尼拉綜合指數	4224.34	-31.10	-0.73	
				歐洲股市(截至21:41)								
				紐約道瓊斯指數				12077.39	+28.45	+0.24		
				納斯達克指數				2673.34	-2.04	-0.08		
				倫敦富時100指數				5822.27	+13.38	+0.23		
				德國DAX指數				7099.63	+39.40	+0.56		
				法國CAC40指數				3853.62	+15.64	+0.41		

四叔：樓市近日難大起

內地息口高至30厘 來港買樓不復勇

香港文匯報訊 (記者 何汶綺) 政府昨日拍賣西半山波老道地皮以市場預期下限價成交，樓市是否接近「見頂」之說令人關注。恒地(0012)主席李兆基(四叔)於股東會後被問及樓市看法時表示，本港樓市走勢要視乎大市，近日樓市大升的機會較微。由於內地息口趨升，內地人的借貸成本正在增加，貸款息率已太貴，息率達10至15厘，部分息口更高至20-30厘也有，內地客來港買樓已未如早前般踴躍。

恒地並未在賣地場上積極投地，並主力從事收購舊樓項目作重建，李兆基昨日在股東會後大談他對舊樓重建的看法，強調集團在收購的過程中絕不霸道，收購舊樓既可改善市容，提升市民生活。重建對廣大社會也有利，涉及收購重建的多是50年樓齡以上，若不收購可能再拖十多年，樓齡達60年的樓宇很可能變成危險建築，重建亦有助解決僱建問題，對社會大眾有好處。

集團收購舊樓過程絕不霸道

然而，有批評指舊樓的收購價與同區的市價有距離，李兆基稱，對於持有50年舊樓的業主而言，收購可為業主帶來以倍數計溢價賠償，賠償金額足以讓其購入物業。收購舊樓重建，平均收購價每平方米7,000至過萬元，認為強拍門檻降至8成，但相信有9成業主滿意。

他並大嘆收購舊樓的過程「好辛苦」，不少舊樓單位需經過一年半載之商討才能成事，而重建項目亦需時3-4年才能完成。主要是因部分業主又不願出售，有些業主又因為是祖業不願意出售，有些又因為住了長時間有紀念價值等，也有情況需要集齊數百個業主同意，幸好當中只佔少數。

剛籌50億銀貨 無新融資計劃

李兆基重申，集團整個舊樓重建的項目計劃，共涉250億元。他早前表示，恒地在港有許多舊樓重建項目，接近完成收購有數十個，涉及總樓面面積達300多萬平方呎，港島、九龍各佔一半，若賣得每平方呎20,000元，銷售額可達600億元，若每平方呎15,000元，則值450億元。

至於恒地正籌組50億元的五年期銀團貸款，李兆基指出，籌組銀團貸款是好平常，暫未有新融資計劃。剛完成的50億元銀團貸款，主要是早前的貸款到期，需要資金運用，籌組銀團貸款以備不時之需。



李兆基(中)大嘆收購舊樓重建過程「好辛苦」！旁為兩位公子李家傑(右)及李家誠。

「有錢就會繼續增持恒地」

早前李兆基指恒地股價偏低，會繼續增持，但未有表明目標金額。李兆基昨日再補充，「有錢就會繼續增持恒地股份。」但沒有透露具體增持目標。據聯交所資料顯示，李兆基截至今年6月3日持恒地好倉權益達60.87%，持有倉股數約14.29億股。

另外，恒地昨日公布，現任執行董事兼首席財務總監歐陽基決定退出頻繁商業活動，所以將由今年7月1日起退任首席財務總監一職，並調任為非執行董事。同時，恒基發展(0097)亦公布，執行董事孫國林及劉子泉於昨日之股東周年大會上輪值告退，均不再連任公司董事一職。

雲東街地舖 42年升值千倍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 自由行動下，銅鑼灣等旺區的舖位近年價值勁升，土地註冊處顯示，銅鑼灣雲東街4號的地舖剛以1.3億元易手。

4號舖連閣樓1.3億易手

原業主在1969年僅以12萬元購入單位，折算42年內獲利高達1.2988億，物業價值勁升約1,082倍。新買家以公司名義WISEVIEW LIMITED購入單位，公司董事包括施天才。

據了解，該地舖面積約850方呎，連650方呎閣樓，合共約1,500呎，以成交價1.3億元計算，折合呎價約8.67萬元。資料顯示，店舖曾由時裝店承租多年，現市值月租約22萬元，預期回報2厘。

上述舖位去年3月曾發生法律訴訟，當時資料指出，經營冷氣及雪櫃生意的商人林添，早年購入雲東街4號地舖，1969年並以兩名妻子所生的兒子林式時與林式英聯名登記，但這對同父異母兄弟不睦及無法就出租的租金達成共識。林父於1983年去世後，林氏兄弟不斷就亡父的遺產展開訴訟。

老業主趁高沽物業套現

事實上，雲東街一帶多「老舖」，在自由行動下，價值「水漲船高」，老業主亦趁勢出售物業圖利，賺幅非常驚人。例如雲東街2號地舖，面積約1,105呎，原業主何洪記於1974年以約35萬元購入，今年3月以1億元易手，呎價逾9萬元，持貨37年，舖位升值高達285倍，新買家為資深舖位投資者黎永滔。

老舖激漲的例子多不勝數，去年底灣仔軒尼詩道151號地舖，面積800呎，以5,500萬元易手，平均呎價68,750元，原業主亦為長情業主，於1976年購入物業持貨34年，帳面獲利5,464萬元，物業升值52倍。

張灼華任證監署理行政總裁

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 證監會公布，由於行政總裁韋奕禮已於昨天離職，但委任新行政總裁的程序仍在進行，因此證監會副行政總裁及執行董事張灼華，將

擔任署理行政總裁一職，一旦張灼華休職，則由另一執行董事代任，直至行政長官委任新行政總裁為止。韋奕禮於昨天任滿離職，引起市場不少有關繼任人選

的揣測。據報，新總裁將由擁豐富證券監管經驗的外籍人士來擔任，無論國際上的資歷和地位均不遜於韋奕禮，而且是減薪來港工作。至於本地華人、證監會副行政總裁張灼華，消息稱她在遴選過程中表現出色，惟整個遴選競爭異常激烈，最終以些微之差落敗。

據了解，財政司長及遴選委員會，短期將敲定正式的總裁接班人，期望最快6月底前公布結果。

港股6連跌 穿牛熊分界線



香港文匯報訊 (記者 李永青) 受歐美股市偏軟及市場擔憂全球經濟增長放緩之影響下，港股連跌6日，上午一度低見22,372點，跌穿牛熊分界線，下午賣地後，跌幅收窄，收報22,609點，跌51點；國指跌108點至12,472點。AMTD證券業務部總經理鄧聲興指出，外圍市況偏淡，加上中美將有數據公布，市場觀望氣氛濃厚，恒指可能下試22,000點，屆時投資者可考慮趁低吸納，首選

三大油股及內銀股。

觀望中美數據 後市仍反覆

中國內地即將公布5月份CPI數據，彭博訪問的22位經濟學家，料CPI的平均值將按年升5.5%。鄧聲興表示，若中國經濟數據升幅高於預期，市場會擔心加息機會大增，相信近日港股將呈上落市格局。

BMI基金管理總裁沈慶洪表示，波老道地以116.5億元成交，低於市場預期，未成地王新「貴」，但大市氣氛相對轉好令恒指跌幅收窄，或會令今日港股反彈，但反彈幅度不會太大，最多只有百多點，因為市況並無真正改善，料恒指短期內仍有機會下試3月份低位22,123點。

長實連奪兩地 領地產股倒升

賣地後地產股先跌後升，獨得兩幅地皮的長實(001)收市報116.9元，升0.95%，帶動恒指升5點；恒隆地產(0101)收市報30.85元，升1.98%；信和置業(083)收市報13.16元，升1.39%；恒地(012)收市報50.25元，升0.4%；新地(016)收市報116.4元，升0.35%；新世界發展(017)收市報12.62元，升0.16%。

美盛：內地年內料僅加息1次

香港文匯報訊 美盛環球資產管理預測，今明兩年，內地經濟增長分別為9.3%及8.9%，CPI分別增長4.7%及3.8%。香港方面，經濟增長分別5.5%及4.8%，CPI增長為4.5%及3.9%。美國經濟增長為2.7%及3.2%，CPI為3%及2.1%。該行中港投資主管陳麗絲表示，內地政府於過去時間推出緊縮政策已見成效，預期今年再加大緊縮政策力度的機會不大，但同時放寬的機會也不大。目前內地經濟未算過熱，故該行預期今年內地只會加息一次，若5至6月份通脹高達5至6%，再加息機會才會進一步增加。

者面對的基本問題相近。例如美國的量化寬鬆政策繼續影響內地與本港經濟，通脹持續上升且未見頂，內地房價跌幅繼續令官員憂慮。不過，儘管面對通脹及其他憂慮，美盛對中國經濟前景仍樂觀。

陳麗絲表示，中國基本因素強勁，可支持內地的經濟發展進程，包括城市化、財富分配及提高生活水平。儘管偶有障礙，但內地對持續增長的目標清晰。相關市場的絕對及相對估值吸引，並提供理想的風險回報比率。

基本因素佳 經濟前景樂觀

美盛又指，由於投入成本的上升，例如工資、原材料及資本等，中國企業應會修訂2011年下半年的財政預算。而香港及內地市場在過去數月表現分歧，但其實兩

估值吸引 看好內銀內房股

美盛認為，內地房地產業前景較佳，特別個別內地房地產股提供吸引的風險回報比率，因為相關股份的估值出現折讓，而且市場已反映當局收緊政策的大部分影響。美盛亦看好內地銀行股，主要由於估值較佳。

金管局：新資本要求增銀行抗逆力

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 金管局昨在立法會，匯報有關實施巴塞爾資本協定三的進展。席間有議員擔心新的協定提高銀行資本要求，令銀行成本增加，或會因而轉嫁予客戶。金管局則指，新協定能提高銀行抗逆能力，亦可令銀行更易獲得資金，且影響銀行成本因素眾多，不能一概而論。

慮此舉將增加銀行成本，甚至影響銀行盈利能力。金管局助理總裁(銀行政策)簡嘉蘭則回應指，資本要求提高後，銀行無可避免將需要更強的流動性，所需要的資金增多；但另一方面，實施新的資本要求後，銀行的抗逆能力增加，理論上可更容易籌措資金，故成本不一定會上升。

銀行更易籌資 未必增成本

巴塞爾資本協定三將銀行的資本要求提高，有議員憂

她補充，倘不實施新要求，即代表香港銀行業未能與國際接軌，反會令銀行業經營變得困難，亦未能配合促進整體金融穩定。

生命中，總會有些人，我們會永遠懷念……

當他們離去，留下的回憶，將令我們念念不忘。今日，就為摯親做好身後的安排，珍存對他們的思念。

永念庭位於澳門氹仔中心處，結聚靈氣，交通便利，提供優質先進的管理和多元化的設施及服務，是先人恆久安息的福地。

- * 首創禮賓式服務
- * 酒店式大堂及專人接待處
- * 設個人標準及豪華單位、雙人尊貴靈灰位
- * 不同信仰、習俗分層安排
- * 廠家備有獨立空調系統及24小時保安服務
- * 供各式追思活動使用的多用禮堂客室
- * 鄰近澳門國際機場及氹仔碼頭
- * 指定信用卡免息分期付款

愛自己，情家人，及早籌劃他生之事，了無牽掛，樂享天年。

澳門 永念庭

永生不息 摯情常念

澳門特區政府批給合法地契約及經營權

信德集團旗下物業

永念庭香港銷售處
香港九龍紅磡必嘉街28號地下
查詢電話：+852 2330 9669

永念庭
澳門氹仔安馬路1-7號
查詢電話：+853 2872 2672
www.TaiPaHillsMemorial.com