

樓市前景未明 業主減價去貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府再度出招期望樓市降溫,市場又擔心復建居屋,不少買家態度轉趨觀望,二手業主態度軟化,讓價空間由約3%進一步擴至5%至10%,減價求售個案明顯增加,個別成交創今年新低。中原地產研究部聯席董事黃良昇預料,6月的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得11,500宗,按月下降8.3%。登記金額錄得700億元,按月上升10.9%。

萬景峰錄本年最低成交

荃灣萬景峰一伙低層戶剛以今年新低價成交。利嘉閣地產皇牌屋苑御凱分行事務經理鍾景安表示,剛成交的單位為荃灣萬景峰6座低層E室,建築面積672呎,單位兩房開則,成交價486.5萬元,呎價約7,240元。此成交為政府出招後屋苑最低價,亦是萬景峰本年度最低價成交。

另外,小西灣藍灣半島7座高層B室獲業主大減24萬元,以926萬元沽出。該單位面積1142平方呎,擁三房連套房間隔,另設工人套房,享全海景,平均呎價為8109元。政府出招後,業主態度軟化,單位更由950萬元叫價降至926萬元成交,降幅2.5%。

北角富雅花園一層戶亦有業主減價12萬元,以408萬元沽出單位。世紀21昇地產執行董事黃文龍表示,該單位為富雅花園金桂閣中層B室,面積572呎,單位業主原叫價420萬元,政府前周出招後有感成交放緩,加上見買家誠意購入單位,願意減價12萬元,以408萬元意頭轉手,減幅約2.8%,平均呎價7,132元。

天水圍嘉湖山莊亦錄減價個案。該單位為賞湖居連天台特色戶,建築面積714呎,三房兩廳,日前獲一名同屋苑換租客垂青,該名買家鍾情單位高層擁開揚中央公園景觀,附設天台,空間感十足,加上原業主增加議價幅度,減價7萬,令買家決定以263萬購入作自住之用,呎價約3,683元。

本港近日二手減價個案

屋苑單位	面積	成交價	減價額
小西灣藍灣半島7座高層B室	1,142呎	926萬	24萬
大角咀港灣豪庭5座中層F室	601呎	375萬	15萬
北角富雅花園金桂閣中層B室	527呎	408萬	12萬
藍田麗港城32座中層B室	669呎	438萬	12萬
天水圍嘉湖山莊賞湖居連天台戶	714呎	263萬	7萬
深井豪景花園4座中層B室	775呎	283萬	7萬
天水圍嘉湖山莊賞湖居1座高層G室	708呎	224.3萬	6萬

資料來源: 中原、利嘉閣、美聯、港置、世紀21

長實小輪分奪紅磡限呎地

合共12億預期上限中標 推售呎價料逾萬元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)兩幅於本月3日截標的紅磡住宅限呎地,最終由長實及香港小輪分別以8.01億及4.063億元投得,地價總計逾12億元,每呎樓面地價均逾7,200元,屬預期上限。兩地合共提供不少於240伙實用面積約376至430呎的中小型住宅,市場預料發展商發展為精品住宅,而建成單位售價逾萬元一呎。

政府發言人說,中央投標委員會已授權地政總署把紅磡利工街的土地(紅磡內地段第556號)及機利士南路與實其利街交界的土地(紅磡內地段第555號)批予是次出價最高的投標者,即長實及香港小輪。資料顯示,兩者分別獲11份及9份標書,

政府發言人說,中央投標委員會已授權地政總署把紅磡利工街的土地(紅磡內地段第556號)及機利士南路與實其利街交界的土地(紅磡內地段第555號)批予是次出價最高的投標者,即長實及香港小輪。資料顯示,兩者分別獲11份及9份標書,

長實8億中標利工街地皮

地政總署昨公布,位於九龍紅磡利工街的土地,以8.01億元批予長實旗下Alcon Investments Limited。該地的地盤面積約13,979呎,指定作私人住宅用途,可建總樓面約104,841呎。發展項目的住宅單位總數不得少於170個,每單位實用面積為35平方米至40平方米(約376至430呎)。以中標價計,相當於每呎樓面地價7,640元,預料總投資額約11億元,即樓面成本價約1萬元一呎,日後售價料達1.2萬元一呎。

長實執行董事吳佳慶昨表示,公司很高興投得紅磡利工街的住宅用地。這是繼元朗安寧路、大橋路、安樂路元朗朗朗地段第518號後,長實投得的第

二項政府限制單位面積住宅用地招標,很高興配合政府增加小型單位之政策,為市民提供更多合適的居所。

小輪6億投資機利士南路

至於九龍紅磡機利士南路與實其利街交界的土地,地政總署以4.063億元批予香港小輪旗下華泰隆公司。該地的地盤面積約6,268平方呎,指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途,可建總樓面約56,410平方呎。項目興建住宅單位總數不得少於70個,單位實用面積為35平方米至40平方米,約376至430平方呎,另有商舖,以中標價計,相當於每呎樓面地價7,202元。

香港小輪母公司恒地發言人表示,香港小輪將把此地皮與建商住宅物業,住宅平均建築面積約450呎,總投資約6億至7億元,預計日後售價逾1萬元一呎。發言人指出,此地位處紅磡舊區,坐落於日後興建的沙中線兩個港鐵站中間,其中何文田站經已刊憲,交通方便,適合上車一族,相信可配合市場需求。惟此項目與居屋不一樣,預計日後售價逾1萬元一呎。



紅磡兩限呎地分布圖
 紅磡內地段第555號 機利士南路與實其利街交界地皮
 紅磡內地段第556號 利工街地皮
 地政署推屯門兩地試勾
 此外,地政總署上周再公布兩幅地皮賣地章程,可供市場試勾。其中屯門掃管笏第55區地皮,位處嘉和里山路與青山公路交界,鄰近雁翠樓及黃金海岸等,地盤面積約37,212呎,可以1.3倍發展,最高可建樓面為49,375呎,樓高不超過6層,地盤邊界設非建築地帶。另一幅屯門大欖涌青山公路地皮,毗鄰大欖涌警察宿舍、浪琴軒,地盤面積22,067呎,亦可以1.3倍發展,可建最多28,687呎,高層24米,最高可建6層。

陶冬:樓價3年後更低

香港文匯報訊(記者 趙建強)面對樓價急升造成民怨沸騰,港府連番出招撲火,日前更首度開腔表示不排除復建居屋。政策執行需時,短期樓價是否受壓

仍難以預測,惟瑞信亞洲區首席經濟分析師陶冬認為,本港樓市已到分水嶺,樓價雖然或仍有升值空間,但其實已過高,並預料3年後樓價必然低過目前水平,呼籲市民現階段除非實際需要,否則不要買樓,尤其投資。

如果任何一、兩項爆煲,皆足以對香港樓市造成相當大的風險。不過,陶冬亦承認,香港的法治社會、基礎設施與相近的人文環境,仍會是內地資金轉移首選,對港樓價成支持作用。惟隨着流動性減少及投資需求下跌,需求亦會減少,陶冬擔憂本港樓市已經有見頂跡象,料三年後樓價必定會低過目前。

港銀縮減樓按優惠

香港外幣貸款高速增长,而內地宏觀調控使流動性收緊,加上人民幣升值預期,內地企業更樂於在港申請外幣貸款,使本港金融體系內的流動性及存貸比發生變化。陶冬直指,由於貸款渠道增加,銀行已無需在按揭市場上搶客,按息逐步抽高已是必然。他透露,近期銀行開始鼓勵用家選用優惠利率(P)為基準的按揭計劃,而減少同業拆息(H)基準的按揭,預料未來P基準按揭的折扣也會越來越少。陶冬強調,銀行現時已經不愁沒有貸款對象。

另一方面,歐洲債務危機、美國地方債困境、新興市場泡沫、中國房價下跌、美元轉向等危機均存在,

籲保障低下層置業

香港樓市目前在美國量化寬鬆政策及中國熱錢的雙重夾擊下,陶冬認為港府幾乎沒有任何控制能力,亦不可能「截流」,因此呼籲政府採取更多政策協助低下階層置業。他指出,低下階層無能力追上經濟,長遠來說會對社會造成更多問題,政府應該保護這些人。

除不建議在港買樓外,陶冬亦表示不會在內地買樓,指內地目前樓價亦過分高企,達不合理程度,而且與香港的貨幣、房事政策不同,內地有更多政策可以調控樓價。

居屋復建 梁志堅:原則上不反對



地產建設商會執委會主席梁志堅表示,商會信賴政府不想「推倒」樓市。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產建設商會執委會主席梁志堅表示,地產建設商會原則上不反對復建居屋,但對於政府推多少居屋暫無共識,又指環境一直轉變,不知政府的政策重點,但信賴政府不想「推倒」樓市。此外,他認為,政府推出多少單位已有計數,商會決定對其沒有左右作用。

呂志和:困難的決定

另一方面,嘉華國際(0173)主席呂志和認為,復建居屋是一個困難的決

定,有好處及壞處,政府已想盡方法平衡各方意見,對這個問題的看法「大家心中有數」。惟他強調,個人沒有支持或反對復建居屋建議。呂志和又指,本港屬於國際經濟城市,認為政府作出任何決定時,都要保持本港的競爭力。對於有行政會議成員建議復建幾千個居屋單位,呂氏並無評論相關的建議會否對樓市帶來影響,只稱政府以往有不同的措施,例如公共房屋及居屋,以回應市民需求,其相信政府會平衡各方要求,回應市民的需要。

產業署提價拍賣豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府不斷推出樓調措施,包括考慮復建居屋。與此同時,產業署卻趁樓價高位推出一批豪宅物業拍賣,開價總值達2.431億元。該批物業分佈於跑馬地及灣仔,包括北華利山、碧瑤灣、愉富大廈、翠海別墅,面積由1,721呎至2,330呎,開價由1,900萬至3,220萬元不等。該批豪宅將於下月6日(周三)推出拍賣。美聯測量師行董事林子彬表示,政府近期收緊按揭措施,未影響2,000萬元以上的物業,而是次推出的一籃子豪宅大半超出該銀碼,受措施影響輕微。

業界看淡更不如前

是次拍賣的豪宅亦反映近期樓價上升情況。區內代

理指,相比3月產業署豪宅另一場類似拍賣,開價估計調升逾5%,例如碧瑤灣44座19樓單位,開價2,380萬元,與上次拍賣的同座16樓比較,高出逾12%。有業內人士認為,政府揚言將有多項措施推出,勢必對買家心理有影響。觀乎上次政府未出招前,拍賣氣氛已不理想,認為新措施陰影下,豪宅拍賣氣氛更不如前。

下周環亞拍賣會將「翻叮」兩項招友全遺產,位於碧瑤灣及中半山愛都大廈,開價未有調整,分別3,180萬及6,480萬元。另有兩項另類物業拍賣,分別為屯門兆麟苑凶宅單位,拍賣開價108萬元;以及筲箕灣新利大廈高層K室,實用面積282呎,開價138萬元,呎價4,894元,市場指該樓層曾發生命案,拍賣行發言人指仍在了解是否拍賣單位。

蔡朝暉億元沽朗松居

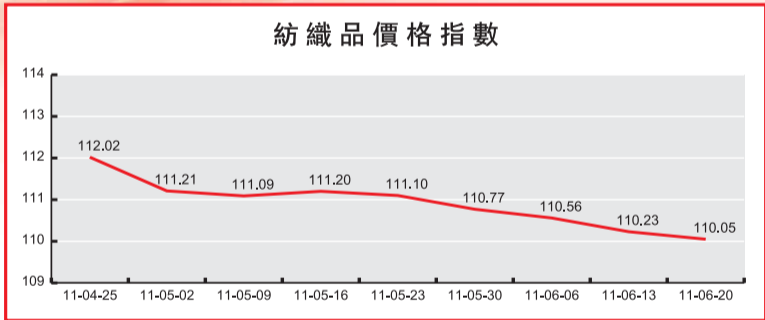
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由香港金融資深人士蔡朝暉持有的淺水灣朗松居獨立屋26號獨立屋,剛以約1億元易手,持貨5年,獲利約6,100萬元。

美聯物業山頂分行聯席區域經理唐志傑表示,剛成交的淺水灣壽山村道的朗松居26號獨立屋,面積約3,494呎,望山景,以約1億元成交,即每呎約為28,620

元水平。買家為同區豪宅客,購入單位作自住或長線投資之用。

據悉,早年物業是由社會一知名人士以公司名義持有,蔡朝暉見單位價格吸引,於06年11月以約3,900萬元購入該物業,是次轉售帳面獲利約6,100萬元,物業升值約1.56倍。

原料疲軟面料微升 價格指數小幅下滑



一、紡織品主要價格指數分析:

「中國·柯橋紡織指數」20110620期價格指數收盤於110.05點,與上期相比下跌了0.16%。本期價格指數與年初比上調5.14%,去年同比上調14.67%。本期一級分類品種中顯示:原料類、坯布類、家紡類、服飾輔料類價格指數不等量下跌,拉動總類價格指數小幅下滑;但服裝面料類價格指數微勢回升,相對制約了總類價格指數的下跌幅度。

二、本周價格指數運行情況分析:

1. 油價下跌壓切片價格回軟,棉花價格小幅下滑。6月10日紐約商品交易所輕質原油7月期貨收報99.29美元/桶,至6月17日收報93.01美元/桶;6月10日倫敦北海布倫特原油7月期貨收於118.78美元/桶,至6月17日8月期貨收報113.21美元/桶。國際原油價格震盪下滑,上游聚酯原料市場價格回軟,例如PTA華東市場現貨較低商談價6月10日在9500元/噸,至6月17日在9450元/噸;MEG華東市場現貨較低商談價6月10日在9520元/噸,至6月17日在9470元/噸。江浙半光切片現貨現款承兌較低商談價6月10日在12100元/噸,6月17日在11975元/噸,價格呈現小幅下滑走勢。國內棉花價格下跌,例如國內328級棉6月10日收報24556元/噸,至6月17日收報24508元/噸,下跌48元/噸;229級棉6月10日收報26583元/噸,至6月17日收報26541元/噸,下跌42元/噸。

2. 中小紡企經營壓力增加,電力供應仍趨緊張。1) 中小紡企面臨多重壓力。中國人民銀行宣佈,從2011年6月20日起,上調存款類金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點,這已是央行年內第六次上調存款準備金率。至此,大型金融機構的存款準備金率已達到21.5%的歷史最高點,緊縮政策進一步出。中小紡企空因因素增加。在勞動力成本上升、人民幣升值、出口面臨多重壓力的態勢下,一些中小企業經營出現困難。6月10日,國家發改委召開2011年全國電力迎峰度夏電視電話會議,統籌安排今年迎峰度夏各項工作。

3. 服裝面料價格指數微勢回升,創意面料夏秋品種互動。近期,經紡城市場營銷暢旺互現,服裝面料價

格指數微勢回升,創意花型面料成交仍顯走暢,對口面料夏秋品種互動,服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌粘面料、滌錦面料、錦綸面料成交量價呈現不等量回升走勢,拉動服裝面料價格指數微勢回升。但夏裝大眾面料現貨成交仍顯不足,創意花型面料營銷優勢仍存,受南方強降兩天氣影響,部分地區運輸受阻,滌綸FDY噴織印花雪紡、118DFDY針織印花兩面彈T恤布大眾花型現貨成交局部仍顯不足,部分中小經營戶現貨成交相對受抑,但一些前店後廠式布業公司和規模性經營門市創意花型面料夏秋品種互動,秋裝面料局部下單有增。印花人棉布創意花型面料成交依然走暢,但大眾花型現貨成交顯現不足。

三、下周價格指數展望

預計後市傳統交易區和公司化交易區面料成交仍將夏秋品種互動,預計後市夏秋創意面料營銷仍將局部走暢。因外需不足,服裝面料和家紡面料部分中小經營戶大眾現貨成交仍顯疲乏,價格指數明顯攀升仍顯乏力。

漲幅前十類		跌幅前十類	
1 服裝裡料類	3.32%	1 襪料類	-7.85%
2 滌綸面料類	1.05%	2 線纜類	-4.61%
3 花邊類	0.94%	3 床上用品類	-3.17%
4 滌錦面料類	0.66%	4 棉麻類	-2.31%
5 滌綸類	0.64%	5 日用家紡類	-2.19%
6 純棉面料類	0.49%	6 粘毛面料類	-1.51%
7 混紡類	0.27%	7 粘膠類	-1.06%
8 滌綸面料類	0.19%	8 時尚面料類	-0.75%
9 天然纖維坯布類	0.14%	9 混紡纖維坯布類	-0.47%
10 窗簾類	0.12%	10 窗紗類	-0.34%

本期花邊類、床上用品類、線纜類、粘毛面料類、日用家紡類價格指數漲幅位於前五位,銷量比上期不等量增加,部分代表品單價不等量下滑是主要因素。

本期其它纖維類、純棉面料類、時尚面料類、滌綸面料類、粘毛面料類價格指數跌幅位於前五位,成交量比上期不等量下滑,部分代表品單價不等量下滑是主要因素。

中國·柯橋紡織指數

中國·柯橋紡織指數

20110620期 價格指數簡評