

荃灣西站限呂地下月9日截標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）估值逾百億的西鐵荃灣西站五區城畔及灣畔「限呂地」正式邀請合資格發展商提交標書，明年1月9日下午2時截標。港鐵發言人昨表示，港鐵代表西鐵物業發展公司推出城畔及灣畔招標，合資格入標的發展商須就此兩個項目各自提交標書，不可以合併為一份標書。今次仍會採用一口價。

兩地盤分開標書

此兩個項目於上月23日截意向書時，反應相當熱烈。其中規模較大的灣畔接獲17份意向書，城畔則有18份。大部分發展商「一口氣」向兩個地盤遞意向，包括新世界、南豐、新地、會德豐、嘉里、恒基、華懋、嘉華、信置、長實等，中國海外則只向城畔入意向。

估值73億至百億

資料顯示，兩地盤合共提供3,326伙。其中灣畔規模較大，佔地4.28公頃，總樓面約224萬呎，提供2,384伙，當中52%限建細單位，樓面地價約3,300元至4,500元，估值約73.76億至100.58億元。城畔佔地1.34公頃，總樓面約83萬呎，提供942伙，當中62%限建細單位，樓面地價3,300至4,000元，估值約27.46億至33.29億元。

盛世廣州路演冀吸3千客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為進一步吸收內地客源，長實及港鐵合作的大圍站盛世昨日起至下周末聖誕節前到廣州進行推介。

今公布加推單位

長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世至今已售出約350伙，套現約30億元，最快於今日再公布加推一批單位，以趕及本周末推售，已推售未沽出的4房戶售價有望上調8%至平均即供呂價8,700元。

市場消息指出，盛世昨日再售出6伙。郭子威指出，昨日起長實已透過廣州的地產代理於廣州天河、珠江新城及荔灣區進行推介，料到下周末會進行200場推介，期望會有3,000名廣州客戶參與，長實亦會有法律部同事到場講解內地客來香港買樓須知，本周末會安排廣州的客戶來香港參觀盛世的示範單位及揀樓。

他稱，根據最新資料顯示，盛世買家以用家及換樓人士為主，約佔80%，其餘為長線投資者，買家中75%為本地實力買家，25%則來自內地。

二手樓明年成交料跌4成

業界：續受額印稅及收緊按揭雙重打擊

香港文匯報訊（記者 周穎）政府推出額外印花稅以打擊樓市炒風，不過亦同時打擊用家入市信心。中原地產預期，明年整體住宅物業成交僅得8萬宗，總值5,000億元，前者屬97年以來最低，分別按年跌27%及17%，首季樓價將下跌5%，當中二手市場受政策影響，明年僅成交4萬宗逼近03年沙士期間低位，涉及總值2,000億元，分別按年大跌41%及35%。



■ 中原黃偉雄（右）及黃良昇。

中原樓市成交預測

物業類型	今年		明年		變幅
	成交量	金額	成交量	金額	
(宗)	(元)	(宗)	(元)	(宗)	(元)
整體樓市	10.9萬	6,000億	8萬	5,000億	-27%
一手住宅	1萬	1,400億	1.5萬	1,500億	50%
豪宅	6,000	1,800億	6,000	1,800億	-14%
二手住宅	6.8萬	3,100億	4萬	2,000億	-41%
工商舖	1.1萬	1,390億	1.1萬	1,250億	-10%

製表：香港文匯報記者 周穎

中原樓價預測

物業類型	明年預測
住宅樓價	-5%（首季）
中小型住宅租金	平穩
豪宅樓價	平穩
豪宅租金	-5%至-10%

製表：香港文匯報記者 周穎

中原地產研究部聯席董事黃良昇昨日於記者會時表示，政府近年推出雙管齊下、採勾地與主動賣地雙軌並行之推地政策後，間接推高新屋供應量；同時自2009年10月起，金管局先後4次收緊按揭，直接削弱買家的換樓能力；而去年又推出額外印花稅以打擊樓市炒風，市場上炒家近乎絕跡，不過亦打擊用家入市意願，令正常二手市場投量處於偏低水平。

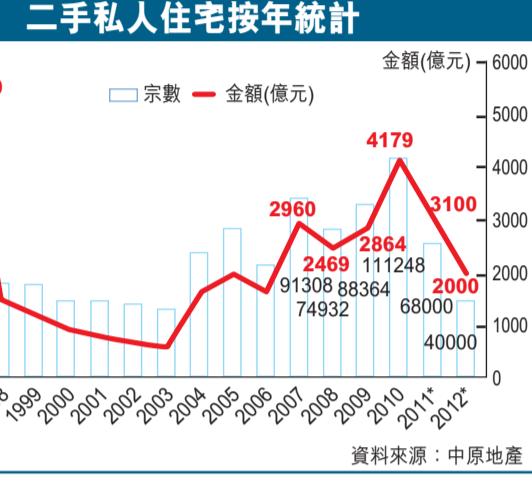
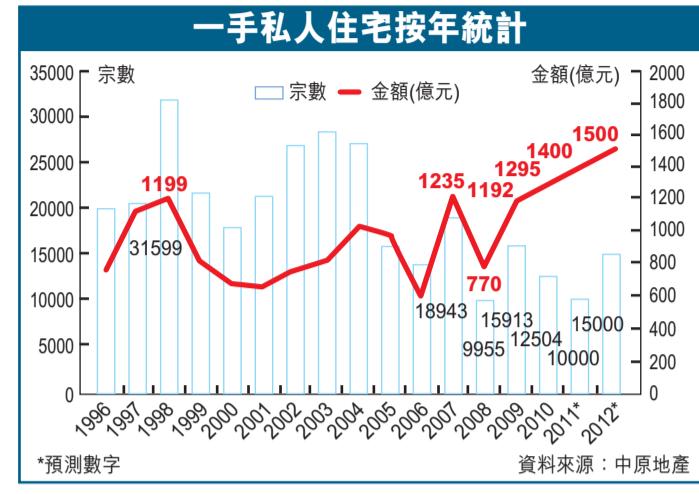
黃良昇料下季樓價跌5%

他指出，明年樓市基礎仍然良好，市場不存在過度炒賣及過度借貸。預計短期內政府不會放寬樓按，亦不會撤銷額外印花稅；二手樓市成交量陷入谷底，樓市下行風險擴大。明年首季樓價將會再跌5%，如果至明年11月不撤銷額外印花稅，樓價將會再試低位。因此，他認為，自從額外印花稅推出後，措施經已見效，呼籲將原定24個月的觀察檢討期縮短至18個月。至於租金方面，由於環球經濟不景，需求下跌，豪宅租金將下調5%至10%，中小型住宅由於有實際需求支持，租金會平穩。

同時他預測，樓市將會連續兩年下跌，明年整體樓市全年有8萬宗成交，為97年新低，總值5,000億元；按年分別回落27%及17%。在一手市場，預期全年成交有1.5萬宗，總值1,500億元，按年攀升50%及7%。二手市場，受到額外印花稅及收緊樓按的雙重打擊，成交量大幅下跌。全年只有4萬宗，總值2,000億元；按年分別回跌41%及35%，買賣宗數將會逼近03年沙士谷底水平。

二手手將跌至4萬宗近沙士谷底

另外，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，預期今年一手宗數最終將逼近1.1萬宗水平，而金額則估計達1,320億元，出現「量跌價升」。估計明一年手可望回升至1.3萬宗。金額將會進一步攀升至1,430億元的紀錄新高。

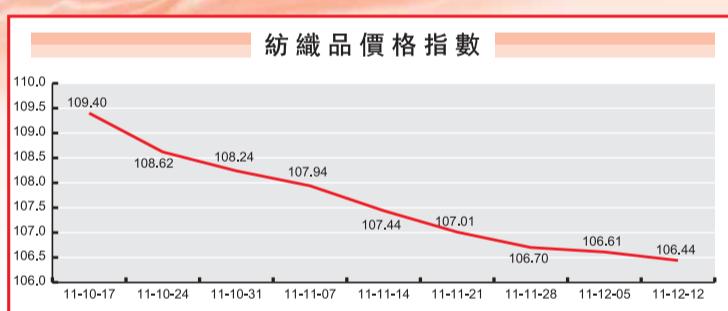


泓景臺劈價2成 呃價跌穿6千

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）時近年底，銀行上會難，部分小業主看淡樓市前景，不惜大減價10-19%出貨。長沙灣泓景臺3座中層戶的業主於2個多月以來5度調整叫價，最終累減90萬元連租約以380萬元沽出，減幅高達19%，呎價跌穿6,000元，低市價逾5%。

中原地產歐陽振邦表示，該單位為泓景臺第3座中層F室，面積617呎，屬兩房間隔，連租約以380萬元易手，呎價僅5,663元，跌穿6,000元，造價低市價逾5%。買家為一名同區租客，作自住用途。急於沽貨的原業主於去年10月以365萬元購入單位，扣除釐印及代理佣金等手續費，今次沽出單位僅獲利約3萬元離場。

原料反彈面料小跌 價格指數小幅下滑



一本面料市場總體情況概述：

本周，中國輕紡城傳統市場部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市邏輯面料研發力度繼續加大，創意面料出樣節奏快捷，以小批量多品種實現現貨上市，掛牌上市面料風格翻新周期繼續加快，因產品轉型升級附加較大路貨產品仍有提振，市場營銷局部仍顯走暢。受央行3年來首次下調存款準備金率0.5個百分點，受此好利消息提振，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格繼續上揚，例如PTA華東市場現貨較低商談價12月日在8350元/噸、至12月9日在8500元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價12月日在8150元/噸，至12月9日在8350元/噸；江浙半光聚酯切片、高密度聚酯切片價格近日上漲，至12月9日在10650元/噸，價格重心繼續呈現上升走勢。國內棉花價格現回升走勢，例如國內32S級棉12月2日收報19006元/噸，至12月9日收報19057元/噸，上漲51元/噸；229級棉12月2日收報20262元/噸，至12月9日收報20297元/噸，上漲35元/噸。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」2011年12月12期價格指數收盤於106.44，與上期相比下挫7.06%。

本期價格指數與年初比上調1.69%，去年同期比上調1.41%。本期從一級分類品種中顯示：服裝面料類價格指數小幅下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但原料類、坯布類、家紡類、服飾輔料類價格指數不等量上調，相對制約了總類價格指數的下跌幅度。

三、本周價格指數運行情況分析：

1. 國際油價高位震盪國際原料價格上揚，棉花價格現回升走勢。

中國輕紡城傳統市場部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市邏輯面料研發力度繼續加大，創意面料出樣節奏快捷，以小批量多品種實現現貨上市，掛牌上市面料風格翻新周期繼續加快，因產品轉型升級附加較大路貨產品仍有提振，市場營銷局部仍顯走暢。受央行3年來首次下調存款準備金率0.5個百分點，受此好利消息提振，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格繼續上揚，例如PTA華東市場現貨較低商談價12月日在8350元/噸、至12月9日在8500元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價12月日在8150元/噸，至12月9日在8350元/噸；江浙半光聚酯切片、高密度聚酯切片價格重心繼續上升走勢。國內棉花價格現回升走勢，例如國內32S級棉12月2日收報19006元/噸，至12月9日收報19057元/噸，上漲51元/噸；229級棉12月2日收報20262元/噸，至12月9日收報20297元/噸，上漲35元/噸。

2. 利好刺激聚酯滌綸原料行情上揚，頂級面料價格指數上揚。

「中國·柯橋紡織指數」2011年12月12期價格指數收盤於106.44，與上期相比下挫7.06%。

本期價格指數與年初比上調1.69%，去年同期比上調1.41%。本期從一級分類品種中顯示：服裝面料類價格指數小幅下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但原料類、坯布類、家紡類、服飾輔料類價格指數不等量上調，相對制約了總類價格指數的下跌幅度。

中國第一個紡織品指數 20111212期 價格指數簡評

20111212期
價格指數簡評

中國·柯橋紡織指數

20111212期
價格指數簡評

置地斥5.6億重建富臨閣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應中區甲級寫字樓的租金持續向好，於20