

# 按息暗戰 越金管局底線

## P減3.15厘 永亨分行稱可一試

香港文匯報訊(記者 余美玉)樓市於新年後趨旺,加上存款息率略回,吸引銀行重新積極參與按揭市場,暗戰四起,有報道指渣打及永亨更以P減3.15厘搶客,實際息率低至2.1厘,較金管局定下的參考水平還低5個點子。金管局發言人表示,當局有需要時會向銀行了解按息水平是否反映當中風險。業界人士指,按息再大幅下調的空間不大,料實際按息將介乎2.15至2.3厘。

隨着樓市交投增加,銀行為爭取按揭業務,事實上早已暗下較勁,市傳匯豐、中銀等大行按息已減至P按2.75厘水平,較其牌價低0.2至0.3厘。日前有報道指,早已揚言積極參與按揭市場的渣打及永亨更大手劈息,將P按推至P減3.15厘低位,實際按息2.1厘,較2010年金管局所定的參考水平更低5點子。

### 渣打按息指按客戶提供

渣打及永亨回覆查詢時,均否認傳聞,渣打發言人指,該行並無批出P減3.15厘的按息計劃,惟會因應個別客戶提供優惠,例如使用該行戶口出櫃服務。永亨亦稱,目前P按計劃為P減2.25至2.95厘,即實際

按息介乎2.3至2.5厘。不過,本報曾致電永亨分行查詢,有職員透露特選或大額信貸客戶,有機會一試P減3.15厘,而收入穩定的優質客戶,按息亦可低至P減3至3.1厘。另一取態較進取的工銀亞洲,則表示有向特選客戶提供低至P減3.1厘的按息優惠,惟強調需通過評核及內部計分,達指定分數才獲批。

### 金管局稱有需要會了解

事實上,銀行按揭暗戰已引起金管局關注,金管局發言人稱,有需要時會向個別銀行了解其按息水平是否能反映當中的風險,該局向來有要求銀行審慎管理物業按揭貸款業務的風險,並在釐定按揭息率時



一、二手市場自春節後趨旺,吸引銀行重新積極參與按揭市場。

考慮金管局建議的參考水平。不過,基於銀行間的資金成本及物業按揭貸款組合質素並不盡同,客戶還款能力及信貸記錄亦有別,故銀行向個別客戶收取的按揭息率存有差異。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,農曆新年過後,樓市轉趨活躍,銀行見小陽春乍現,所以積極搶攻市場,按息亦因

競爭而向下調整,不過,她指其中一家銀行的按息水平,並未達P減3.15厘的水平,現時業界的實際按息平均水平約在2.2厘。她認為,按息有機會再下調,但空間不大,要視乎銀行資金成本,以及樓市交投量是否可以支持到銀行薄利多銷,估計按息將在2.15至2.3厘區間上下,不會跌穿金管局定下的參考水平。

# 二手反價 極尚抽單提價



嘉華國際陳玉成(左)表示,跑馬地嘉柏峯8樓B室即開時開放予準買家參觀。香港文匯報記者梁悅攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓反價潮帶動新盤亦掀起加價潮。大圍極尚·盛世發展商長實昨日突然抽起上周六加推的第1座84伙南翼A室及B室價單,新發價單加價5%至即供平均呎價8,877元,另再加推43伙第1、2、3、5座單位,最快本周四推售。至於由嘉華發展的香港仔深灣9號亦計劃下月加價5%至8%推售餘下91伙。

長實地產投資董事郭子威表示,極尚·盛世銷情持續熾熱,決定將上周六推出的第1座84伙南翼A及B室加價5%推售,建築面積計算即供平均呎價8,877元,建築面積912呎

及1,030呎,售價由754.8萬至970.8萬元,其後再加推43伙於第1、2、3、5座單位,建築面積由868呎至1,341呎,即供售價由782.2萬至1,171.6萬元,最快本周四推售。

### 深灣9號擬加價5%至8%

另一方面,嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出,深灣9號計劃4月1日起重新推售餘下91伙,以配合復活節假期,並會加價5%至8%。他稱,深灣9號目前尚有11伙複式戶,11伙洋房及少於70伙標準戶,4月會推出1個至2個指定複式戶供洽購,呎價約3.5萬

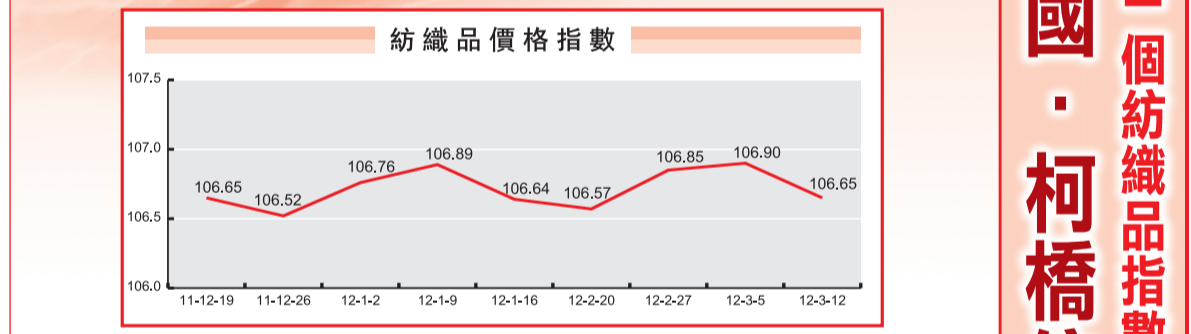
至4.5萬元,標準戶意向呎價約2.1萬元。

此外,他稱,嘉華於跑馬地嘉柏峯最新獲得商人斥資近1.9億元買入5樓A及6樓A室,呎價2.5萬元,全部包一個車位。該盤目前有6台客戶洽購中,其中3台洽購8樓及11樓A室,其他3台洽購B室,而斥資千萬元裝修的8樓B室即開時開放予準買家參觀。

### 天賦海灣特色戶呎價萬三

信置營業部總經理田兆源昨表示,昨日再加推大埔天賦海灣兩個連平台的特色戶,其中第21座1A建築面積1,496呎,平台400呎,售價2,015.2萬元,呎價1.34萬元;第21座2A建築面積1,450呎,260呎平台,售價1,874.5萬元,呎價12,928元。至於天賦海灣的洋房亦有10個客感興趣。

# 春市營銷局部放緩 價格指數小幅下滑



中國第一一個紡織品指數 中國·柯橋紡織指數 20120312期價格指數簡評

一、近期面料市場總體情況概述: 近期,中國輕紡城春市營銷局部放緩,傳統市場各經營門戶營銷節奏趨緩,大宗批發產品成交明顯不足,但遠銷對路的春夏噴織面料與針織面料互動,多款創意面料銷路繼續拓展。面料創新已成為2012年春季市場銷售重點,兼具差異化的創意面料市場銷售優勢凸顯。

二、紡織品主要價格指數分析: 「中國·柯橋紡織指數」20120312期價格指數收盤於106.65點,與上期相比下跌了0.23%。本期價格指數與年初比下跌0.10%,去年同期下跌5.80%。本期從一級分類品種中顯示:原料類、坯布類、家紡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、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、近期價格指數運行情況分析: 1. 國際油價高位震盪上行影響原料價格漲跌互現,棉花價格漲跌互現。近期國際原油價格高位震盪上行,上游聚酰胺原料PTA、MEG市場價格中回軟,例如PTA華東市場現貨較低價低價3月2日在9080元/噸,至3月9日在8970元/噸;MEG華東市場現貨較低價低價3月2日在8200元/噸,至3月9日在7970元/噸;江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低價低價3月2日在10725元/噸,至3月9日在10750元/噸,價格重心呈現震盪微升走勢。國內棉花價格漲跌互現,例如國內328級棉3月2日收盤19601元/噸,至3月9日收盤19579元/噸,下跌22元/噸;229級棉3月2日收盤20875元/噸,至3月9日收盤20881元/噸,上漲6元/噸。

2. 國內紡織品服裝出口情況繼續不樂觀,絲絲行情局部中走軟。2012年,我國紡織行業面臨的內外環境仍然十分複雜,不確定性因素較多。一方面,歐債危機持續升級,世界經濟復甦的不確定性、不穩定性上升,將對消費產生明顯的負面影響,特別是作為國際市場消費主體的美、歐等發達國家經濟復甦乏力,失業率居高不下,預計國際市場需求增長仍將疲軟,出口企業面臨的需求不足及競爭加劇壓力將更加突出。又因原料價格波動、勞動力等要素價格上漲,以及人民幣升值可能帶來的匯率波動風險,也是目前出口企業不敢接大單、長單的重要因素。近期中國輕紡城清原料市場價格絲絲有所減弱,市場報價多數維持,局部中走軟,市場銷售逐日僵滯;紡織廠家銷路多數維持在80%左右,但是企業庫存率已處於相對高位,庫存壓力加大,實際成交多以優惠商談走貨為主。下游織廠採購採購較為謹慎,部分服裝企業陸續展開限產保價舉措,以緩解庫存壓力。

3. 市場創新熱情全面激發。中國輕紡城市場已全面形成了以「行政保護、司法保護、仲裁調解、行業自律」為內容的「四位一體」保護機制。近3年來,市場保護成效明顯,市場創新熱情全面激發,花樣登記數成倍增加。三年間累計受理、登記花樣12147件,是此前8年間受理、登記花樣總和的925件的13.1倍。版權意識深入人心,創新理念大行其道。至此,案件處理數突飛猛進,花樣版權秩序得到有力維護。同時,立案處查處侵犯花樣版權案件達23起,案值達180萬元,調解花樣版權糾紛406起,仲裁22起。知識產權的保護讓市場創新能力大幅提升,創產業業快速發展。市場內眾多紡織品貿易公司普遍設立了自己的花樣研發設計室,中國輕紡城創產業業基地成立兩年多來,已入駐機構94個,聚集各類專業人才1100餘人,創成交額5500多萬元。

4. 蕭條純棉紗報價中走軟,市場成交繼續僵滯。上游棉花現貨價格漲跌互現,在新年度收儲預案出台的影響下,近期棉花現貨價格個別略有止跌回升跡象,但市場表現平靜,難改弱勢格局。近期國內紗線市場行情仍顯疲弱,市場報價中走軟。紗廠庫存上升,出貨心理增濃,優惠商談舉措局部增加。因需求不足下游織廠訂單承接

有限,致使紗線走貨依然不足。近期純棉紗價格中走軟,市場銷售依然僵滯,實際成交相對有限,訂單流失較多。蕭條地區紗線市場行情低迷,因下游織廠開機率不足銷售仍難言利好,庫存壓力增加,蕭條純棉紗市場銷售壓力加大,成交繼續僵滯,價格中走軟。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉高公紗山東天工產上/一等品3月2日主流報價26000元/噸,至3月9日主流報價26000元/噸(報價基本僵滯)。32S純棉針織紗山東天工產上/一等品3月2日主流報價在26200元/噸,至3月9日主流報價在26000元/噸(下跌200元/噸)。

5. 坯布成交小幅下滑。近期紡織坯布成交小幅下滑。自近期以來,輕紡傳統市場大宗現貨銷售明顯不足,市場銷售走勢放緩,蕭條地區部分織造廠開機率繼續增加,常規大單坯布庫存壓力有所增加,市場經營商大宗坯布補倉備貨率有所下降,致使坯布成交小幅下滑。近期天織繼續坯布、化學纖維坯布、混紡纖維坯布成交小幅下滑,大宗坯布價格中回軟,拉動坯布類價格指數小幅下滑。

6. 服裝面料價格指數微勢推升,整體市場成交走勢有所放緩。自近期以來,輕紡傳統市場營銷繼續拓展,適銷對路春夏面料成交繼續增長,服裝面料多款互動,創意面料多款上市,局部成交依然走暢。就整體市場而言,多數布業公司和規模性經營門戶市場銷售仍相對較多,現貨上市量局部有增,創意面料銷售活力繼續顯現,上市款式風格追求新異,成交呈現局部放量走勢。但大宗現貨成交明顯不足,部分中小商戶成交相對不足,整體市場成交走勢有所放緩。但部分前店後廠式布業公司和規模性經營門戶營銷優勢仍存,春夏季綉綉綉綉裝印花面料和綉綉、綉綉、純棉面料染色、印花多品種互動,成交繼續震盪推升,多布業公司和規模性經營門戶上市花型品種有增,創意花型面料成交繼續增加。連日來,服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌綸/棉、粘膠面料、麻粘面料、綉綉面料成交呈現不等量增長走勢,風格翻新且兼具創意的面料單價較大路貨產品有所提振,拉動服裝面料價格指數微勢推升。

四、後市價格指數預測

預計後市輕紡傳統交易區和公司化交易區適銷對路面料成交仍將繼續增長,後市創意面料銷售仍將繼續順暢,部分輕紡布業公司和規模性經營門戶市場銷路以創新創意設計和實價選購。新風格春夏面料成交品種將繼續增長,拉動整體市場成交繼續震盪推升。

漲幅前十類		跌幅前十類	
1 線繩類	1.90%	1 粘毛面料類	-1.59%
2 襪類	1.23%	2 窗紗類	-1.21%
3 純棉面料類	0.76%	3 粘膠類	-0.92%
4 其他化纖類	0.66%	4 滌綸類	-0.87%
5 帶類	0.56%	5 服裝裡料類	-0.66%
6 綉綉面料類	0.53%	6 時尚面料類	-0.64%
7 花邊類	0.39%	7 棉麻類	-0.63%
8 麻粘面料類	0.21%	8 綉綉面料類	-0.62%
9 粘膠面料類	0.21%	9 綉綉面料類	-0.43%
10 滌綸面料類	0.17%	10 化學纖維坯布類	-0.41%

發佈單位: 中華人民共和國商務部 編制單位: 中國輕紡城建設管理委員會 「中國·柯橋紡織指數」編制辦公室  
中文網址: http://www.kqindex.gov.cn/ 英文網址: http://en.kqindex.gov.cn/ 電話: 0575-84125158 聯繫人: 謝秋勇 傳真: 0575-84785651

# 鴨洲洲住宅地估值22億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛好轉,測量師對於本周五截標的鴨洲洲地皮的反應預測亦相當正面,更有測量師估計地價可達22億元,單計樓面地價已達9,573元,屬市場上限價。若發展大面積單位,估計可興建144伙。韋堅信測量師行估價部董事林晉超昨日對地皮預測估價達到22億元,屬目前市場估價的「上限」,以地皮可建樓面約22.98萬呎計算,樓面地價約9,573元,更高於同區曾被指「天價」成交的惠福道地皮(現建成深灣9號)。該地皮07年底成交價57.1億元,每呎樓面地價為8,814元。林晉超解釋,地皮沒有限制或限量的條款,地盤有條件發展成分層式豪宅發展項目,並設地庫停車場,提供單位144伙,估計單位面積打由1,100至2,000餘呎不等,由於可望到海景,其發展潛力不俗,可比較鄰近的深灣軒、南灣或深灣9號等,再加上未來南港島線的概念,單位落成後呎價可達2萬元,故此對地皮估值看高一線。連同韋堅信的預測,地盤估計樓面地價由5,000元至9,573元,地皮總值約11.49億元至22億元。

### 西貢地市值5.9億

同日截標的西貢清水灣銀線灣碧沙路豪宅地皮,林晉超認為該地盤較適合作洋房類別的項目,所牽涉的金額不算很大,相信不少中型發展商競投,韋堅信對地皮估值5.35億元,樓面地價約16,317元。綜合市場數據,樓面地價約1.5萬至1.8萬元,市值約4.92億至5.9億元。此外,地政總署公布馬鞍山落沙沙地皮的賣地章程,已可供發展商試勾。地盤毗鄰恒基的落沙沙項目,用途屬住宅(乙類),佔地約15.5萬呎,地積比率3.63倍,可建樓面約56.22萬呎,限建單位不能多於463伙。業界估計地盤將建分層及洋房等,估值約33.73億元,樓面地價約6,000元。

### 地盤資料

地盤位置:	西貢碧沙路	鴨洲洲海旁道
地段:	DD243, LOT1588	ALCIL NO.135
地盤面積(呎):	81,968	32,830
地積比率(倍):	0.4	7
可建樓面面積(呎):	32,787	229,811

# 剛性需求支撐樓市

差餉物業估價署日前公布最新1月樓價資料,數字按月份仍然下跌約1%左右,比起去年中高位累積下跌約5.3%。1月份樓市淡靜,樓價亦持續下滑;惟2月份市況氣氛明顯回暖,二手交投大幅回升,多個大型屋苑成交量按月急增,成交破百宗屋苑再現,而樓價跌勢亦告終止。根據美聯「樓價走勢圖」顯示,樓價自去年5月高位後持續回落,至今年1月已連跌8個月,而上月終見回穩,2月平均每呎樓價約5,636元,按月微增約1.1%。樓價於2月回升主要的原因,相信因2月初公布的財政預算案未有進一步推出打壓樓市的措施,加上有銀行調低新連按揭利率,樓市氣氛轉旺,而積存多個月購買力相繼湧現,不少盤源被市場吸納。此外,經濟的環境未有急劇轉壞,家庭入息上升,失業率仍於低位,剛性需求下,對樓市有支持作用。然而,因月內有部份成交為較低價的筍盤,因此上月樓價未有因市況轉好而顯著反彈,僅止跌回升約1.1%,比起去年底仍下跌約0.5%。

# 地產熱線

## 「物流張」呎價2.6萬購旺角舖

香港文匯報訊(記者 周穎)本地零售業前景理想,令商舖投在投資物業中最表現「標青」。資深投資者「物流張」張順宜密買入貨,昨日再以2,400萬元購入旺角勝利道16號B舖,面積900平方呎,呎價2.6萬元,租金回報2.9厘。另一方面,屯門柏麗廣場最近拆售,該商場二樓單號舖日前獲一名區外投資客垂青,祥益地產營業經理黃慶慶表示,單號舖面積約484呎,連租約以394.3萬售出,呎價8,147元,屬市場價成交。

## 尖沙咀成交按月升2倍

美聯旺舖董事盧展豪表示,舖位投資者2月於核心零售區不停「換馬」,相信本月核心區註冊數字繼續上揚。據該行綜合土地註冊處資料顯示,上月四大核心零售區舖位錄得22宗成交,按月急升1倍;註冊額更按月大幅飆升逾12倍至約17億元。其中,尖沙咀區共錄得9宗註冊,按月上升約2倍;註冊額更急升約22倍至約12.7億元。

## 新界樓紛創97年新高

香港文匯報訊(記者 周穎)大市持續向好,令交投量穩步上揚,業主紛紛提價及反價,造就不少新高價成交的出現。中原地產陳永強表示,粉嶺花都廣場6座中層D室易手,單位面積517呎,成交價為224萬元,呎價4,333元,單位成交呎價創同類型呎數單位97後新高價(不計連天台單位)。據了解,原業主於1995年11月以167.8萬元一手購入,單位升值約33.5%。中原地產劉月華表示,屯門置樂花園8座高層C室,面積588呎,業主於今年初市況疲弱時曾調低叫價,上月初將意向價調高至190萬元,最近再加價5萬元,成功以195萬元沽出單位,呎價3,316元,創屋苑97年後呎價新高。買家初步打算將單位自住,亦不排除日後轉為出租。

## 駱駝漆大廈高層呎價破頂

香港文匯報訊(記者 周穎)寫字樓及工廈成交極旺,尤其東九龍觀塘區。中原(工商舖)盧偉德表示,觀塘海濱道萬兆豐中心高層1室成交,建築面積1,567呎,涉及資金1,020萬元,呎價約6,510元。另外,同區開源道駱駝漆大廈三期高層O室,建築面積1,379呎,剛獲投資者斥資約608萬元購入,呎價達4,410元,創該廈呎價新高。此外,由投資者持有的黃竹坑One Island South 10樓全層,業主分拆成27個單位出售。美聯商業營業董事麥世強表示,意向呎價由6,900元起,最低入場費為493萬元。

## 地監局凍結牌費考試費

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產代理業界七大商會上月聯署向地產代理監管局(地監局)發信,包括要求減免牌費,與業界共渡時艱等。地監局昨日宣佈,今年將凍結牌費及考試費,意味業界減牌費的訴求將落空。聯署信函召集人郭德亮昨直言對地監局的決定不能接受,本月20日將與當局開會,繼續爭取減牌費。地監局主席陳韻雲表示,當局留意到明白業界的情況及訴求,但樓市有起有跌,牌費不應與市況掛鉤。事實上,過去數年持續通脹,地監局面對開支增加,但自2002年以來都沒有增加牌費,而該次寬免措施令當局儲備減少3,000多萬元,沒有空間再作任何牌費寬減措施。

## 美聯物業首席分析師 劉嘉輝

值得注意的是,近期市場不時錄得呎價創新高,但此僅屬個別個案。事實上,目前不少大型屋苑樓價仍較97年為低。以今年2月土地註冊處註冊個案計算的平均呎價與97年年中相比,全港十個大型屋苑中,僅得太古城及美芝新兩個屋苑超越當時水平。不少屋苑呎價未及97年 至於其餘8個屋苑中,嘉湖山莊差距最大,較97年年中少超過3成,而麗苑城及杏花邨亦分別少逾18%及近15%,另荃灣中心、海怡半島、康怡花園、黃埔花園及沙田第一城則錄得介乎近2%至近7%的差幅。