觀望新房策 二手叫價乏變動

學者：梁振英「港人港地」需視細節

香港文匯報訊 （記者 周穎） 梁振英當選新一屆特首，調查顯示，選後十大屋苑只有4屋苑叫價錄得上升之趨勢，其餘屋苑叫價未見改變。中原地產對傳統十大屋苑於特首選舉前後變化進行調查，發現特首選舉結果這單一因素，對樓市未造成即時影響。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，房屋政策屬長遠政策，相信新特首上場，未會對樓市造成即時影響，而且房屋政策牽連甚廣，影響深遠，需要周詳計劃，個人相信短期內房策未見大變動。反而，業主放盤態度受整體市場氣氛影響較大。

康怡劈價50萬成交

港島區方面，特首選舉結果公布後，康怡花園區內有個別業主看淡後市，剛過周末屋苑即錄一宗康怡花園累積劈價50萬元成交；海怡半島買家預期短時間內樓市將無大變動，故對置業仍抱有信心，相信未來該區樓價向升機會較大。

■對於梁振英當選新一屆特首，有學者相信港樓市暫不會大調整。

九龍區方面，美孚新邨盤源持續短缺，即使特首選舉結果公布後，其叫價亦保持在每呎6,100元水平，預計消息亦只會為市場帶來短期的心理因素影響，市場購買力仍在；黃埔花園整體樓市沒有太大變化，區內亦只有小部分業主願意提供2%至3%之議價空間，或有助刺激交投量。

新界區方面，選情令沙田第一城部分買家轉為觀望，預計未來政府換班會令樓市降溫，相信若買家持續觀望終能令業主心態回軟，調整叫價。

貸稅優惠助力樓市

對於梁振英當選新一屆特首，理工大學建築及房地產學系教授許智文預期，梁上場後，相信港樓市暫不會大調整，並估計梁氏或會就公營房屋的政策着墨較多。對於「港人港地」理念，對本港一手樓有直接影響，惟一切需視乎推出細節，至於其提出的延長置業貸款稅項優惠後，則料對樓市有間接助力。

中原十大屋苑成交按周比較

屋苑	特首選舉後每呎叫價/變幅	特首選舉後放盤量/變幅
太古城	10,414(+1.1%)	740(-2.6%)
鰂魚涌康怡花園	8,300(無升跌)	300(無升跌)
鴨脷洲海怡半島	8,300(+1.2%)	670(無升跌)
美孚新邨	6,100 (無升跌)	400(-2.4%)
觀塘麗港城	6,600(無升跌)	260(無升跌)
紅磡黃埔花園	7,900(無升跌)	400(無升跌)
將軍澳新都城	6,200(+3.3%)	310(-8.8%)
沙田第一城	6,300(+5%)	450(-2.2%)
上水嘉湖山莊	3,400(無升跌)	800(無升跌)
東涌映灣園	5,100(無升跌)	500(無升跌)
合計	-	4,830(-3.8%)

資料來源:中原地產

製表:香港文匯報記者 周穎

紅A中心全幢逾五億沽

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工商市場旺市，市傳資深投資者鄧成波以約5.28億元購入恒隆葵涌工廈紅A中心全幢，總樓面面積31萬呎。另外，紀惠集團獲買家以6.2億元洽購信德中心招商局大廈36樓全層踏至尾聲，物業面積約2.5萬呎，如若成交，呎價達2.48萬元，創出該廈新高。

敬業街49號首錄摩貨

市場消息指出，觀塘敬業街49號首錄摩貨成交，中層全層6,309呎，確認人以於今年2月尾4,488萬元購入，近日以4,668萬元沽出，短期間帳面獲利180萬元。

另外，資深投資者「物流張」張順宜以1,800萬元沽出青山道475號舖，面積1,100呎，月租金4.8萬元。張氏於2008年以888萬元購入，是次獲利912萬元。

地舖方面，中原(工商舖)林嵐表示，觀塘開源道63號福昌大廈地下，建築面積4,200呎，意向價約4億元推售。業主早前透過補地價將物業更改為商舖用途，旋即獲渣打銀行承租，每月租金約81.6萬元，租約期至2014年。物業將以現狀及連現有租約形式出售，截標日期為2012年4月26日。

會德豐加推荃灣工廈

一手貨源上，會德豐發言人表示，旗下荃灣One Midtown銷情十分理想，至今已累售30層逾52萬呎樓面，佔64萬呎總樓面面積逾82%，售樓收益超過19億元，平均呎價3,700元。配合市況，該集團今把原保留自用的40樓全層推售，提供19個工作室，面積由769至1,135呎，平均呎價4,180元。另外，現時有準買家正洽購5樓全層自用，有望短期落實。

■觀塘開源道63號福昌大廈地舖現時由渣打銀行以月租約81.6萬元承租。

樓市轉旺 新取按貸增二成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2月財政預算案未有推出新的壓抑樓市措施，買家重返樓市，帶動按揭貸款見底回升。香港金融管理局公布，2月新取用按揭貸款金額及宗數分別為76億元及3,209宗，按月增加25%及20%。基於部分銀行重推H按及推出定息按揭，令2月的P按比率由1月的93.6%輕微降至91.3%，H按比例由1月的2.9%升至2月的3.4%。

新申請按貸宗數破萬

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，2月新申請按揭貸款宗數破萬，錄得10,485宗，按月激增82.5% 。至於新批出按揭貸款金額及宗數則為144億元及5,836宗，按月同步升逾40%，當中二手住宅按揭貸款金額升幅尤其顯著，2月錄得96億元，按月升近70%，而一手住宅按揭貸款額則錄得33億元，較1月升9.1%。

2月未償還按揭貸款金額累計維持7,998億元，反映銀行為保還款及貸款速度平衡，積極爭取按揭市佔率，預期3月按揭申請將持續增加，而新取用按揭貸款額見底回升後更有望重返百億關口。劉圓圓續指，銀行微調按息，連帶轉按活動有所增加，從數據可見，2月新批轉按宗數回升28.5%至916宗，新批轉按金額亦按月回升至14.7億元，但仍處於偏低水平。

早前有個別銀行推出與P按實質息率水平相若的定息按揭計劃吸引客源，令定息按揭計劃使用比例連升3個月，2月再由1.9%升至2.6%。不過相比之下，P按主流地位依然穩固，2月使用比例達91.3%，連續兩個月有超過90%按揭貸款人使用。另外，H按計劃使用比例亦由低位回升5個百分點至3.4%。劉圓圓相信，由於息口大幅下調空間有限，故此銀行適度調整按息之外，相信將傾向推出多元化的按揭產品，藉以提升競爭力及廣吸客源。

平均還款期逾24年新高

劉圓圓指出，市場平均按揭貸款額一直於高位徘徊，2月樓價重回升軌，部分市民為減輕供樓負擔遂將還款年期延長，以致按揭平均還款年期回升，2月更升至達24.17年的歷史新高。

港島屋苑連錄破頂成交

香港文匯報訊 （記者 周穎） 特首選舉結果無礙買家入市意慾，屋苑頻現新高價成交，柴灣藍灣半島5座極高層A室及B室單位，呎價逾1.1萬元，創屋苑新高呎價；北角威景臺業主不惜撻租為售，以破萬四元呎價創出屋苑歷史新高。

港島東區用家在特首選舉後以2,400萬元購入藍灣半島5座極高層A室及B室單位，買家認為選舉結果非入市考慮因素。美聯物業潘洪發表示，單位分別為1,039呎及1,051呎，呎價1,1483元創屋苑新高。原業主於2008年購入轉售賬面獲利約650萬元。

另一邊廂，世紀21嚴智贇表示，北角威景臺A座頂層面積795呎，2房間隔，連約700呎天台，業主原先將單位以2.7萬元租出，惟買家以誠意打動業主，終撻租以1,120萬元易手，呎價14,088元，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於1996月7月購入，當時作價490萬元，持貨至今16年賬面獲利630萬元或1.29倍。

海逸豪園三房呎價貼萬三

對岸九龍區方面，中原地產周德龍表示，紅磡海逸豪園25座低層D室，面積1462呎，屬三房套房間隔，以1,900萬元易手，呎價12,996元，創同類型單位新高。新買家為同區換樓客。原業主2006年7月以1,169萬元購入，持貨5年多賬面獲利731萬元離場。

宏安強拍深水埗舊樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 土地審裁處昨日再接獲兩宗強制拍賣申請，包括宏安已收購逾九成業權的深水埗營盤街140及142號(現址為置合樓)，鄰近樂年花園，連同毗鄰的144及146號，估計整項收購佔地約4,600呎，按地積比率9倍計算，可建樓面達4.16萬呎。

申請文件指出，宏安現持有營盤街142號全數4份業權，140號則只佔業權中的93.75%，平均後其持有業權為96.875%。申請地盤涉及2幢舊樓，分別4層及6層高，樓齡僅32年，所佔地盤面積約2,312呎，估價顯示，140及142號地盤估值為4,169萬元。

大角咀樂群街強拍申請

另一申請為大角咀樂群街16及18號，鄰近港灣豪庭及樂群街公園，申請人金匯集團馮家彬及曾沛源等，已持有地盤的83.33%業權，現址建2幢6層高舊樓，樓齡已經54年，符合八成強拍門檻。

據悉，申請地盤佔地約1,602呎，可發展商住樓宇，地積比率9倍，重建後樓面達14,418呎。估價報告指，地盤市值為4,386萬元。代理指，樂群街8至30號均屬於6層高的舊樓，除16及18號，其餘地段亦正被收購，若合併發展，地盤將擴充至9,612呎，可建樓面增加至到86,508呎。

春暉8號呎價3萬加推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 豪宅旺場，新世界於大坑春暉8號昨日再加推37樓B室，呎價達3萬元，單位建築面積2,016呎，訂價6,217.1萬元，包1個車位。消息指出，春暉8號至今已售出約7伙至8伙，主要為已出價單的單位。

內地樓市

滬下月18新盤 細單位逾七成

香港文匯報訊（記者 錢修遠 上海報道）經歷3月一波推盤小高峰，上海開發商4月推盤量有所減少。為盡快跑量，開發商們不約而同主攻中小戶型，價格戰也是愈打愈烈。

來自上海搜房網數據監控中心的數據統計，截至3月20日，4月上海樓市預計有18個住宅項目開盤，其中15個是公寓，3個是別墅，環比3月的32個下滑43.75%；同比去年4月的31個，跌幅也有41.94%。浦東繼續扮演新盤上市「大戶」角色，4月預計有6個項目開盤，佔據整個上海市超3成的新增供應量。在新盤位置分佈方面，外環外依舊佔據較大份額，預計9個樓盤入市。

上海在4月即將上市的15個公寓項目中，除2個項目主推大戶型、2個項目暫未確定具體的戶型以外，其餘11個項目大多選擇以中小戶型為主打，項目數佔比超過七成。

和黃長沙推豪宅「君墅」

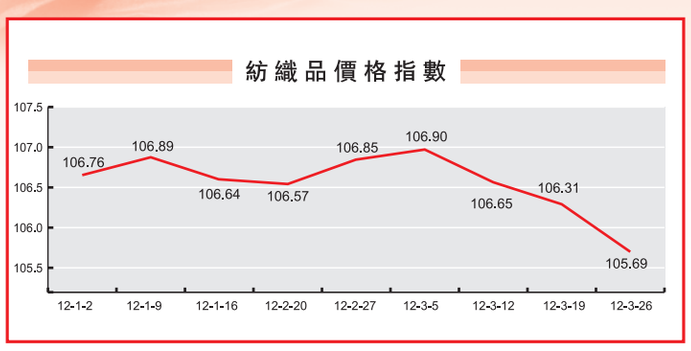
香港文匯報訊（記者 譚錦屏 長沙報道）和記黃埔地產集團近日在湖南省長沙舉行新聞發佈會，宣佈旗下長沙地產項目盈峰翠邸三期—「君墅」推出。

「君墅」位於長沙市府板塊長沙金星大道北，處於由三環等大河西主幹道組成發達交通脈絡中。項目佔地17.6萬平方米，總建築面積8.8萬平方米，單位建築面積由260平方米至520平方米不等。

春市營銷分化明顯 價格指數小幅下滑

中國第一個紡織品指數 中國·柯橋紡織指數

20120326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分化明顯，大眾跑量產品成交繼續不足，價格穩中有軟；但適銷對路的春夏噴織面料與針織面料互動，多款創意面料營銷繼續拓展。因國際市場需求疲軟，內需相對不足，市場採購觀望心理續增，局部成交欲升乏力。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國· 柯橋紡織指數」 20120326期價格指數收盤於105.69點，與上期相比下跌了0.58%。

本期價格指數與年初比下跌1.00%，去年同比下跌6.76%。本期從一級分類品種中顯示：原料類、坯布類、服裝面料類價格指數不等量下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但家紡類、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、本期價格指數運行情況分析：

1. 國際油價高位震盪聚酯原料價格漲跌互現，棉花價格下跌。近期國際原油價格高位震盪，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格震盪回升，例如PTA華東市場現貨較低商談價3月16日在8575元/噸，至3月23日在8630元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價3月16日在7300元/噸，至3月23日在7480元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價3月16日在10400元/噸，至3月23日在10250元/噸，價格重心呈現震盪下跌走勢。國內棉花價格下跌，例如國內328級棉3月16日收報19572元/噸，至3月23日收報19538元/噸，下跌34元/噸；229級棉3月16日收報20902元/噸，至3月23日收報20886元/噸， 下跌16元/噸。
2. 滌絲銷售繼續不足，報價較前期仍有走跌。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲銷售繼續不足，滌絲報價較前期仍有走跌，但最近隨著上游PTA、MEG市場價格震盪回升，滌絲市場行情進入橫盤整理階段，市場銷售情況局部性略有好轉，主流紡絲企業的產銷率在80%左右，但廠家庫存壓力依然較大，出貨意願繼續增加。因下游織廠局部性尚有補倉囤貨，POY絲行情略顯好轉， DTY絲廠家適當減少優惠幅度。但仍難以推動滌絲行情整體回升，FDY絲繼續優惠促銷，價格重心仍有下挫，成交仍相對不足。
3. 蕭紹純棉紗報價繼續下跌，市場成交繼續偏淡。上游棉花現貨價格下跌，市場行情依然疲弱，現貨市場成交低迷。國內紗線市場行情依然偏弱，因下游織廠訂單明顯不足，停機率局部增加，對紗線需求量仍顯不足。因庫存壓力上升，降價促銷局部有增，部分紗廠減產舉措增加。純棉紗市場行情延續低迷走勢，成交疲弱，價格穩中走軟，紗廠和貿易商對後市信心不足。蕭紹地區紗線市場行情依然疲弱，成交量仍顯偏低，庫存壓力繼續增加。蕭紹純棉紗市場銷售仍處弱勢，成交繼續偏低，價格仍有下跌。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉高配紗山東天工產上/一等品3月16日主流報價26000元/噸，至3月23日主流報價25600元/噸（下跌400元/噸）。32S純棉針織紗山東天工產上/一等品3月16日主流報價在25500元/噸，至3月23日主流報價在25100元/噸（下跌400元/噸）。
4. 坯布成交小幅下滑。近期輕紡城坯布成交小幅下滑。自近期以來，輕紡場傳統市場大眾面料跑量繼續不足，中小商戶接單依然有限，市場經營戶補倉備貨率有所下降，致使坯布成交小幅下滑，部分企業庫存率有所增加。近期天然纖維坯布、化學纖維坯布成交呈現不等量下滑走勢，坯布價格穩中有跌；混紡纖維坯布成交呈現一定幅度下滑走勢，價格局部回軟，拉動坯布類價格指數小幅下滑。
5. 服裝面料價格指數小幅下滑，整體市場成交走勢繼續不足。自近期以來，輕紡城傳統市場營銷分化明顯，適銷對路春夏面料成交繼續走暢，部分前店後廠式布業公司和規模型經營大戶佔據市場營銷優勢，創意服裝面料多品種上市，局部成交依然走暢。創意面料營銷活力繼續顯現，上市款式風格求新求異，面料色澤花型以新取勝，成交呈現局部活躍走勢。但就整體市場而言，傳統市場現貨認購不足，訂單承接有限，連日成交量仍相對不足，市場行情欲升乏力。大眾面料成交仍顯不足，部分中小商戶成交依然有限，整體市場成交走勢繼續不足。連日來，服裝面料中的純棉面料、純麻面料、滌棉面料、滌錦面料、滌氨彈力面料、粘膠面料、麻粘面料、錦綸面料、錦棉面料、時尚面料成交呈現不等量下滑走勢，價格穩中有軟，拉動服裝面料價格指數小幅下滑。
6. 依法建立誠信經營運行機制。網絡經濟是一種新興的經濟業態，也是今後中國輕紡城的發展方向，但網絡經濟最容易出現誠信問題。為依法建立誠信經營的運行機制，紹興縣工商局輕紡城分局率先在全國專業市場創設信用中國輕紡城網，建立網上輕紡城信用評價體系，並與政府花巨資打造的網上輕紡城進行信用信息對接，以推動中國輕紡城交易手段從傳統交易向電子商務發展。去年8月26日，全國首個行業B2B網上營業執照在中國輕紡城誕生。至今分局已為網上輕紡城辦理網上營業執照799份。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	床上用品類	2.14%	1	粘膠面料類	-2.45%
2	線繩類	7.55%	2	時尚面料類	-2.31%
3	線繩類	1.22%	3	粘膠類	-2.00%
4	滌毛面料類	0.72%	4	滌氨面料類	-1.82%
5	滌綸面料類	0.28%	5	混紡纖維坯布類	-1.64%
6	粘毛面料類	0.23%	6	麻粘面料類	-1.64%
7	花邊類	0.19%	7	襯料類	-1.33%
8	滌粘面料類	0.05%	8	錦棉面料類	-1.01%
9	窗簾類	0.01%	9	滌錦面料類	-0.98%
			10	棉麻類	-0.92%

四、後市價格指數預測

預計後市輕紡城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加，後市創意面料營銷仍將繼續順暢，部分輕紡城布業公司和規模性經營門市暢銷面料以嶄新創意設計和質優取勝，新風格春夏面料成交品種將繼續增長，拉動整體市場成交震盪推升。但大眾面料跑量仍將繼續不足，價格走勢欲升乏力。

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：尉軼男　傳真：0575-84785651