

復活節樓市 成交無驚喜

20貨尾盤銷113伙 極尚佔43宗最多

香港文匯報訊(記者 周穎)由於未有新盤趕及假期間推售,復活節4日假期整體一手市場以銷售貨尾為主,20餘個樓盤約有113宗成交,仍然以長實大圍極尚、盛世銷情最佳,錄得約43宗成交;信和旗下6個項目售出15個單位,套現約3億元。二手市場方面,據中原地产分行統計數字,上周六、日十大屋苑錄得41宗成交,按周上升52%;至於四天復活節長假期,十大屋苑錄得62宗成交。

信和營業部總經理田兆源昨日表示,集團與市建局合作發展的大角咀奧柏、御峯示範單位於復活節4日假期共錄得2.5萬人次參觀,當中85%為本地客,不少為區內分支家庭客,餘下15%為外籍及內地人士,當中逾60%人對開放式及1房單位最有興趣。他又表示,項目周內將上載樓書,開售前三日公佈價單,首批單位不少於50伙,最快下周開售。

大角咀御峯2.5萬人次參觀

田氏又表示,集團旗下一手貨尾盤於復活節4日假期共售出15個單位,涉及6個項目,合共套現約3億元;當中逸龍第5座天池屋,面積2,887呎,呎價3.18萬元,成交價9,180.8萬元;油麻地御金、國峯亦錄得3名內地買家入市。

市場消息指出,一對來自上海夫婦以2,200萬元購入大圍極尚、盛世2個第5座單位,呎價約8,000元。買家透露,主要用於分散投資及子女未來教育用途。由於未有新盤趕及假期間推售,復活節

假期一手市場仍然以銷售貨尾為主,20餘個樓盤約有113宗成交,以長實大圍極尚、盛世銷情最佳,錄得約43宗成交,佔整體38%。其他新盤銷情均不逾10宗,上環尚賢居連預留約有10宗成交,而新世界大坑春暉8號連預留亦有8宗成交。

「中美十大」各逾60宗成交

二手市場方面,根據中原地产分行統計,上周六、日十大屋苑錄得41宗成交,成交量較上周同期上升52%;至於四天復活節長假期,十大屋苑共錄得62宗成交。中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑指出,由於復活節假期開售之新盤不多,一手市場缺乏焦點,令購買力傾向二手市場,帶動二手成交量平穩上升。

根據美聯物業分行統計顯示,剛過去的四天復活節長假期,本港十大藍籌屋苑合共錄得約62宗二手成交,較去年復活節假期錄得的49宗約升26.5%,為自08年復活節以來連續五年的第三高成交,惟較09年的103宗仍有距離。



信和營業部總經理田兆源表示,奧柏、御峯過去4日假期吸引不少本地買家參觀。香港文匯報記者 周穎攝

一城凶宅6折成交 月租1萬

香港文匯報訊(記者 周穎)物業升值潛力吸引,連帶凶宅亦受買家追捧。市場消息指出,以買凶宅聞名的伍冠流再以前類正常單位6折價錢購入沙田第一城18座高層A室,面積634呎,三房戶享街景,成交價282萬元,呎價約4,448元。據悉,單位去年曾發生燒炭事故,伍冠流有意以一萬元放租,回報率可達4.3%。

青雲大廈減價6%

另外,世紀21黃文龍表示,北角青雲

大廈低層B室,面積660呎,2房間隔,業主於1星期前放盤,原名叫價360萬元,終減價6%至340萬元售出,呎價5,152元,較同類型單位低5%。據了解,原業主2007年11月購入,當時作價178萬元,持貨4年多賬面獲利162萬元,物業期內升值91%。

世紀21何美英表示,黃大仙怡庭居1座低層A室,面積439呎,兩房間隔。業主於1999年以149萬元購入,原叫價238萬元,現減價3%以225萬元易手,呎價為5,125元,樓價賬面獲利76萬元。

「物流張」商舖換馬頻頻

香港文匯報訊(記者 周穎)資深投資者「物流張」張順宜商舖投資換馬頻頻,最新以3,180萬元購入北角天后電氣道123號吉地舖,面積800呎,連入則閣樓800呎;另以1,100萬元沽出尖沙咀半島中心地下6號舖,面積370呎,去年10月以900萬元購入計,持貨半年賬面獲利200萬元或22%。該戶現時租戶為時裝店,月租金3.9萬元。

另一方面,「物流張」持有的西環卑路乍街127號舖,單位面積800呎,獲地產代理以5.3萬元月租承租。以張氏以3,250萬元購入價計算,租金回報1.9厘。

另外,美聯工商助理營業董事黃寶偉表示,觀塘鴻圖道79號嘉士亞洲工業大廈低層全層,面積約7,500呎,業主意向呎價3,300元,涉及金額2,500萬元,以交吉形式出售。黃氏補充,嘉士亞洲工業大廈業權簡單,只有數個業主持有該廈單位,屬同段內較少見。

工商舖3月註冊升逾2倍

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示(數字主要反映新春假期後市況),3月註冊數字更按月上升238%至1,789宗,而註冊金額則達146.31億元,按月升幅亦達169%。註冊量創自2010年11月以來單月新高。

換貨價、量表現方面,本港3月錄得83宗成交,涉資約5.94億元,兩數字按月分別上升約97.6%及約166.4%。今年首季註冊價、量經過去年第四季後終止跌回升,均按季分別急彈約52.4%及46.3%,至253.5億元及2,826宗,市況一洗去年第四季之調整市狀,走勢明朗。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為,工商、舖三個市場於新春假期後均接連錄得投資者大舉「入市」及「換貨」消息,且正逐步蔓延至二線區域。因此,預期工商舖市場升勢將持續,相比金融市場更可望「追落後」局面,並對今年上半年工商舖前景抱樂觀態度。

居屋成交額97後新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,3月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得952宗,總值21.83億元,按月上升1.6倍及1.7倍。宗數是創自2010年11月1,119宗後的十六個月新高,而金額是創自1997年7月23.47億元後的逾14年按月新高。

按季方面,今年首季二手居屋買賣合約登記錄得1,623宗,總值36.21億元,較2011年第四季的1,142宗及24.38億元,分別上升42.1%及48.5%。期間,買賣登記金額最高的個案為筲箕灣東苑曉濤閣(A座)高層9室單位,成交價500萬元;買賣登記最多為屯門兆康苑,宗數73宗,總值1.21億元。

首季車位註冊升近9成

另悉,美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示,首季純車位註冊量錄得2,245宗,按季大幅急升88.8%,其中以屯門樂花園個案最多,首季錄得297宗。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,純車位註冊金額同樣按季錄得顯著升幅,錄得約12億元,按季升69%。其中,30萬元或以下成交錄得752宗,季升2.3倍,至於30萬至50萬元則升108%至751宗,逾50萬元個案亦增24%至742宗。

廣州首季售樓量跌價升

內地樓市

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州國土房管局旗下陽光家緣網數據顯示,廣州十區兩市(縣級市)今年首季一手住宅成交面積為169.6萬平方米,同比下降19.9%,環比也下滑5.5%。房價方面,一手住宅均價為11,694元(人民幣,下同)/平方米,相

較去年同期微幅下降3%,環比去年第四季則有2.7%上漲。網易房產數據中心的監控數據顯示,1月至2月受春節影響,成交量徘徊在5,000套以下的低位。及至3月,受優惠促銷增多的帶動,樓市成交迎來「小陽春」,一躍至7,293套的水平。據顯示,新四區與兩縣級市佔廣州網籤套數比

例也從去年同期的74.3%降至目前的72.4%,首季穗中心六區成交量上漲突出,對市場影響增強。

發展商推優惠谷銷量

數據顯示,廣州十區二市一手住宅均價為11,694元/平方米。相較於2011年第一季度12,074元/平方米,有3%的微幅下降,環比去年第四季則有2.7%的上漲。業界人士指出,在持續的樓市調控和春節淡市的形勢下,開發商不得不通過優惠促銷來保障成交量,今年1月至2月廣州房價下行趨勢較為明顯,降幅為8.5%。到3月,隨着成交量的提升和該輪優惠促銷的階段性結束,房價開始維穩,3月成交均價出現回升,但幅度極微。

統計顯示,今年首季廣州在售楼盤(有未售套數或者未售面積)共計349個,其中網籤成交均價10,000元/平方米以下的樓盤有158個,佔發生成交樓盤總量45%。

專家料樓市還有一跌

廣東省房協理事趙卓文指,在經歷1月、2月的谷底成交後,樓市銷售數據回升。三月樓市成交增加,很大程度上歸功於發展商的以價換量,全面打折促銷。但他同時指出,這一輪的成交增加明顯缺乏持續性,加上當前的政策面、資金面、經濟面都不支持樓市反彈。他認為,今年中國經濟增長放緩,形勢嚴峻,可能在二、三季度觸底,而樓市期間將繼續下行,但可能是最後一跌。及後,政府可能在下半年被迫轉向寬鬆貨幣政策,以刺激經濟增長,房地產業將獲得良機。



專家預料廣州樓市在二、三季度下行。

春市營銷繼續分化 價格指數微幅下滑



一、近期面料市場總體情況概述:

近期,中國輕紡城春市營銷繼續分化,大眾跑量產品成交仍顯不足,價格趨中趨軟;部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市能國際流行趨勢為導向,進行有針對性的產品設計與創新,春夏創意面料風格趨新趨快,新款服裝面料和家紡面料互動,為春市銷售打下良好基礎。

二、紡織品主要價格指數分析:

「中國·柯橋紡織指數」20120409期價格指數收盤於105.67點,與上期相比下跌了0.09%。本期價格指數與年初比下跌1.02%,去年同比下跌6.23%。本期從一級分類品種中顯示:原料類價格指數仍有下跌,拉動總類價格指數微幅下滑。但坯布類、服裝面料類、家紡類、服飾輔料類價格指數不等量上揚,相對制約了總類價格指數的下滑幅度。

三、本期價格指數運行情況分析:

- 國際油價高位震盪原料價格跌跌互現,棉花價格繼續下跌。近期國際原油價格高位震盪,上游聚醃原料PTA、MEG市場價格跌跌互現,例如PTA華東市場現貨較低商談價3月31日在8680元/噸,至4月6日在8680元/噸;MEG華東市場現貨較低商談價3月31日在7350元/噸,至4月6日在7200元/噸;江浙半光聚醃切片現貨現款承兌較低商談價3月31日在10400元/噸,至4月6日在10325元/噸。價格重心呈現下跌走勢。國內棉花價格繼續下跌,例如國內32級棉3月31日收報19462元/噸,至4月6日收報19446元/噸,下跌16元/噸;229級棉3月31日收報20825元/噸,至4月6日收報20817元/噸,下跌8元/噸。
- 滌綸行情呈現下跌走勢。近期中國輕紡城滌綸原料市場滌綸成交呈現下降走勢,市場銷售較前期多有不足,紡絲企業承壓嚴重,視具體銷售情況進行一定優惠舉措,FDY絲價跌量縮,POY絲價格局部維持但成交亦有所下降,DTY絲價以平報為主。因上游聚醃原料銷售平淡,期貨行情走弱,外圍市場明顯偏空,下游織廠經過一輪集中補倉後,對滌綸採購已趨謹慎,囤貨意向已明顯減淡,紡絲企業產銷較前期尚有下降,主流企業產銷率在70%左右,市場成交以下滑為主,市氣亦有所減淡。因下游需求不旺滌綸短期內銷量仍難有較大提升空間。
- 繭綢純棉紗報價相對維持,市場行情依然疲軟。上游棉花現貨價格仍有下跌,市場行情依然疲軟,現貨市場成交低迷。國內紗線市場行情依然疲軟,因下游織廠訂單多顯不足,開機率繼續不足,對紗線需求依然有限。純棉紗市場行情依然疲軟,成交量仍有下行,價格走勢仍顯疲軟,紗廠和貿易商看空心態增濃。繭綢地區紗線市場行情依然疲軟,成交不佳,紗廠庫存壓力明顯增加,價格標中局部仍有陰跌。繭綸純棉紗市場銷售仍處弱勢,成交量繼續偏低,價格相對維持。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉針織紗安徽華陽產上/一等品3月30日主流報價24000元/噸,至4月6日主流報價24000元/噸(報價基本維持)。32S純棉針織紗安徽華陽產上/一等品3月30日主流報價在25300元/噸,至4月6日主流報價在25300元/噸(報價基本維持)。
- 坯布成交繼續小幅回升。近期輕紡城坯布成交繼續小幅回升。自近期以來,輕紡城傳統市場春夏季坯布成交局部推升,部分布業公司和規模性經營門市創意面料成交增長,市場經營戶補倉備貨率有所增加,夏季薄型坯布多品種互動,促使坯布成交呈現回升走勢。近期天然纖維坯布、化學纖維坯布成交呈現不等量回升走勢。

勢,混紡纖維坯布成交呈現一定幅度回升走勢,坯布價格標中局部小幅上揚,拉動坯布價格指數小幅回升。

- 服裝面料價格指數微勢推升,創意面料市場成交繼續推升。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,以質優贏得中外客商所青睞,成交呈現局部活躍走勢。夏裝面料上市款式繼續增加,成交呈現局部放量走勢。多款創意面料分別備受多家服裝廠採購商不斷成交,二級市場經銷商亦有較大成交量。夏季滌綸仿真絲女裝印花面料和春夏純棉、滌綸、錦綸、錦綸、時尚面料染色、印花品種互動,滌綸針織印花兩面彈T恤布成交局部增量。服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌綸彈力面料、粘毛面料、麻粘面料、錦綸面料、錦綸面料、時尚面料成交呈現不等量推升走勢,價格標中略有增長,拉動服裝面料價格指數微勢推升。
- 面料設計創新有突破。3月中旬,紹興縣創意產業服務中心舉行了頒獎活動,來自紹興縣的創意機構和個人共分享40萬元獎金。紹興縣紡織面料與樣原創設計大賽是紹興縣主辦的年度重要賽事,參與面廣,覆蓋全縣紡織企業和貿易公司。該活動於2010年啟動以來,到目前共舉辦了兩屆。紡織業是時尚產業,並不要求作品本身有多昂貴,有時候需要的僅僅是一個創意,面料設計要讓人有一種眼前一亮的感覺。要創新,就要另闢蹊徑,有的僅僅是一個點子。市場對創新的要求越來越明顯,面料供應商只能去主動適應市場。

- 線繩類 2.32%
- 綉綸面料類 2.18%
- 混紡纖維坯布類 1.74%
- 服裝裡料類 1.44%
- 床上用品類 1.38%
- 其他化纖類 1.18%
- 滌綸面料類 0.70%
- 純棉面料類 0.68%
- 化學纖維坯布類 0.67%
- 時尚面料類 0.67%
- 花邊類 -2.07%
- 襪類類 -1.54%
- 棉麻類 -1.54%
- 粘膠類 -1.35%
- 滌綸類 -1.15%
- 日用家紡類 -0.80%
- 帶類 -0.65%
- 滌綸面料類 -0.62%
- 純綸類 -0.54%
- 滌綸面料類 -0.28%

漲幅前十類

類別	漲幅
1 線繩類	2.32%
2 綉綸面料類	2.18%
3 混紡纖維坯布類	1.74%
4 服裝裡料類	1.44%
5 床上用品類	1.38%
6 其他化纖類	1.18%
7 滌綸面料類	0.70%
8 純棉面料類	0.68%
9 化學纖維坯布類	0.67%
10 時尚面料類	0.67%

跌幅前十類

類別	跌幅
1 花邊類	-2.07%
2 襪類類	-1.54%
3 棉麻類	-1.54%
4 粘膠類	-1.35%
5 滌綸類	-1.15%
6 日用家紡類	-0.80%
7 帶類	-0.65%
8 滌綸面料類	-0.62%
9 純綸類	-0.54%
10 滌綸面料類	-0.28%

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滌綸對路面料成交仍將繼續增加,後市創意面料營銷仍將繼續顯暢,春夏女裝面料仍將成為市場銷量攀升的主要增長點,拉動整體市場成交繼續顯暢推升。但大眾面料銷量繼續不足,部分中小經銷戶市場成交仍相對有限,價格走勢仍顯乏力。

中國第一個紡織品指數

20120409期 價格指數簡評

地產代理監管局

代理《優質執業手冊》

十多年來,地產代理監管局(監管局)透過嚴謹的規管工作,致力確保地產代理業界依法執業。然而,只靠規管和懲處等「硬件」並不足夠。長遠來說,提升地產代理的操守水平,才可以達致有效和持久的成果。為此,監管局近年積極推動地產代理業界的誠信文化,務求代理對客戶履行責任時以誠信為本,加強對消費者的保障。

監管局與廉政公署去年聯合推出為期三年的「地產代理誠信管理計劃」,希望在守法循規的基礎上進一步培育地產代理業界的誠信文化。計劃首年已推出「誠信公平可創富」為題的培訓短片及培訓教材;而計劃今年的重點,就是監管局與廉署合作編製的《優質執業手冊》(《手冊》)。

加強公司管治監控

《手冊》旨在協助地產代理業界加強公司管治及內部監控,並提醒前線地產代理要本着誠信原則處理物業交易,致力為客戶提供優質而專業的服務。

《手冊》內容涵蓋多個範疇,包括前線地產代理的日常工作、地產代理公司管理層的責任,以至地產代理公司內部行政的建議。《手冊》內的指引十分詳盡,例如:地產代理公司應制訂處理利益衝突的程序及跟進工作;利用書面方式確認口頭建議,例如售價、租金以及銷售的條款,並且保存完整紀錄;為地產代理各方面的製作訂清晰的運作程序並培訓前線員工依循程序等。

《手冊》的指引和內容並非強制或具約束性的法規,業界可按公司的規模和實際需要應用,監管局與廉政公署亦會為從業員舉辦相應的持續專業進修課程,詳細解釋《手冊》內所列標準和程序。地產代理如果可以做到《手冊》內的要求,將有助提升業界的專業形象,對消費者亦更有保障。業界對推出《手冊》非常支持,在制訂《手冊》的過程中曾積極提出意見。

《手冊》的中英文版本已上載至監管局網站(www.eaa.org.hk)及廉政公署網站(www.icac.org.hk)內,地產代理及市民可到網站詳閱《手冊》內容。