

IMF：港樓未過熱 前景未明朗

建言控制樓價 治本增地供應

香港文匯報訊 (記者 馬子豪、顏倫樂) 縱使本港樓市交投氣氛近月大幅攀升，成交量及樓價見復甦跡象，國際貨幣基金組織(IMF)認為，本港樓市無過熱跡象，惟成交量及樓價以至按揭利率近期均見復甦，預測今年樓市仍不明朗。長期而言仍須增加土地供應，才是控制樓價的最有效方法。

IMF 香港代表Sean Craig昨在本港出席研討會時表示，近日本港樓市已明顯出現「價量齊升」，雖未至於過熱，但資產泡沫形成風波仍在，如包括土地供應有限，以及低息令融資成本低廉，強調今年本港樓市充斥不確定性，而樓市會否出現泡沫，則仍要多加觀察才能作出定論。

盤缺息低刺激交投

他強調，此前金管局調整樓市的措施，雖能暫時壓抑樓市升溫，但市場始終仍面對供應偏低及低息環境的老問題，故認為港府仍須增加土地供應，才是長遠有效之策。

次季或現新盤「散貨」

事實上，近日樓價持續膨脹，區區均見

樓價新高，經濟學者關焯照表示，新特首7月1日上場，整個第二季會被觀望氣氛籠罩，發展商季內會進入「散貨」階段，新盤訂價會較保守，預計交投將按季大跌3至4成，但不會出現類似1月的極低水平，但樓價多數橫行。

他又指，現時市場人士應更擔心下半年的市況表現，除新特首上場外，外圍因素對本港樓市亦有相當大的影響，如歐債危機未解決，美國復甦進度亦受到關注。

銀行借貸的積極性亦左右樓市的去向，但相比按揭利率的升跌，關焯照認為，港人更需關心通脹率帶來的問題。此外，內地經濟放緩，亦令來港置業的興趣減低。

代理料續「量跌價升」

雖然學者睇淡後市，但一眾地產代理則



■ IMF香港代表Sean Craig表示，本港樓市資產泡沫形成風波仍在。香港文匯報記者張偉民攝

對樓市仍有信心，香港置業高級執行董事伍創業表示，第二季樓市將由新盤主導，由於市場仍有一定購買力，相信新盤可被市場吸納。面對息口仍低，盤源減少，相信業主叫價不會減，第二季「量跌價升」的情況會更明顯，但因樓價處高位，入市以家用為主，故預料樓價微升3%至5%，

但本季度成交量會減少。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑對於第二季樓市樂觀睇好，認為香港樓市基調良好，目前息口仍低企，市民買樓收租亦有利潤，雖然首季樓市曾經急升，但第二季將會進入整固時間，整體會呈「量跌價橫行」的情況。

評論走勢 屢說屢中

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) IMF多次評論本港樓市，上一次IMF中國及香港事務主管、亞太部高級顧問曹杰在去年11月表示，港府打壓樓市措施收效，令當時樓價及交投量均有所冷卻；亦直指港府雖謂會增加供應，但新住宅仍須相距一段時間才能推出，故措施最終或未能遏制樓市的波動，並認為樓市泡沫消失仍只屬言之過早。

另外，IMF亞太區部門主任Anoop Singh則於去年4月表示，當時本港資產泡沫仍然存在，預料政府會很快出招以穩定樓市。此後於6月金管局展開自2009年後第四次收緊樓市措施，下調按揭成數，以及收緊那些主要收入來源非來自本地的借款人之按揭申請。其後同年6月，Sean Craig稱讚有關措施見效。



■ 對於香港置業人事變動，林樹權表示離職涉及私人理由。

港置「大換血」 港島一哥離職

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 美聯旗下香港置業近日突然對港島區作出大量人事變動，其中作為港島區最高管理層的林樹權，已證實離職一星期，其餘亦有至少4個分行董事或經理離職。為彌補空缺，該行亦邀請多位業內人士加盟，並由內部擢升。該公司執行董事伍創業坦言：「公司部分地方發展停滯不前，所以最近有少少動作。」

逾4分行董事或經理離職

昨日傍晚，代理業界突然流傳一條電話短訊，內容直指：「香港置業發生人事大變動，港島區多名分行主管已經離職，去向不明。」即時令人聯想到早前的美聯人

事調動。據了解，是次人事變動主要涉及港島區董事林樹權，本報其後致電林樹權查詢，但他未肯透露離職原因，只表示離職純粹私人理由，但其後又一改口風，說離職是因公司人事變動，目前會先休息一段時間再作打算。

多位美聯前高層回巢助陣

伍創業則坦言，林樹權離職已經一星期，主要因身體狀況欠佳。據了解，林樹權加入港置已經15年，屬公司的老臣子，有傳林氏離職的主因是與公司其他地區的同事不咬弦，但消息未經證實。港置昨晚發出新聞稿，除提及林樹權離職外，亦提到公司邀請4位原職美聯的高層加盟，包括梁國樸、陳瑞章、袁偉林、陳德基。另外，該公司亦邀請原職中原的陳德基、以及原職利嘉閣的林植培等入港置，填補的位置包括北角、鰲魚涌、中半山及跑馬地等地區的管理層。

奧柏4天去貨近9成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 貼市開價策略見效的大角咀奧柏，御峯昨日加價2%推售200伙，消息指已接近沽清。承接此盤旺勢，毗鄰由新地及市建局合作的形品·星寓最後2伙複式戶亦已售出，平均呎價13,984元。

昨日推200伙 傳近沽清

市場估計，信置及市建局合作發展的奧柏現已套現逾17億元。信置營業部總經理田兆源指出，奧柏過去4天推出403伙，目前已落實沽出近400伙，佔整個項目(462伙)近90%；平均呎價9,761元，近60%買家為區內客人。他又表示，奧柏銷情暢旺，證明市場對市區新盤有殷切需求，此盤以合理市場價錢開售，使一批年輕買家及新婚夫婦成功置業，亦吸引不少收租投資者購入單位。

此外，大角咀形品·星寓最後2伙複式戶上周六派價單，消息指在昨日經已售出(各連一個單位)。其中，6樓A室建築面積1,692呎，另天台902呎，平台320呎，訂價2,443.4萬元，呎價14,441元；6樓B室建築面積1,555呎，另天台1,044呎，平台172呎，訂價2,097.3萬元，呎價13,488元。

港島豪宅亦受捧。金朝陽執行董事陳慧玲昨表示，銅鑼灣禧巒自4月初至今推出54伙，現已售出50伙，套現7億元，平均呎價21,960元。該盤本周內亦會公布五一黃金周的銷售部署。

羲巒春暉8號繼續推銷

她指出，羲巒買家中約80%為本地用家及投資者，包括一位本地投資者在上周一斥資5,000萬元買入3伙高層戶。此盤的C、D、E、F單位已全數沽清，再加推其他單位時會考慮加價。另外，為配合內地及海外買家需求，金朝陽與香港蘇富比國際物業顧問合作，為羲巒推出租務及資產管理服務，處理一切與租務相關問題，服務收費為租金之5%。

此外，新世界旗下大坑春暉8號昨日再加推2伙，包括10樓A室，建築面積2,016呎，訂價3,954萬元，呎價19,613元；13樓A室，建築面積2,016呎，訂價4,010萬元，呎價19,891元。根據售樓紀錄，該盤截至上周五(4月20日)經已確認售出36伙，套現17.4億元。

信和位於大埔的天賦海灣第21座8樓C室，昨日獲內地客以1,215萬元買入，單位建築面積1,275呎，呎價9,530元。



■ 市場估計，沽出近400伙的奧柏已為發展商套現逾17億元。

恒基西半山豪宅重建受阻

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒基旗下西半山羅便臣道23至27號F的舊樓重建地盤，早前向城規會申請輕微放寬地積比率，以及放寬高限由230米(主水平基準上，下同)至240.15米，但今年初遭到城規會否決。發展商在3月提出覆核，再收到34份申述，當中5份支持，多屬未被收購業權的業主，反對申述則主要來自不同業主立案法團，以及創建香港等組織。

反對者認為當局不應因為發展商願意放棄部分可發展面積來換取綜合三個獨立地段的權利，就給予放寬高限，增加建築物高度，因會造成通風、採光問題，並形成屏風效應。

據悉，恒基擬在地盤興建1幢36層高的住宅，提供106個平均面積約1,822呎單位。

淺水灣地盤料值19億

另外，天俊測量師行就本周五截標的兩幅地盤作估價，其中淺水灣道近110號，可建樓面約42,044呎，估值19.1億元，樓面地價高達45,429元。另一幅屯門小欖冠發街地盤，可建樓面38,837呎，估值達2.5億元，樓面地價約6,437元。兩地估值均是市場預期上限。

海港中心劈租26%

香港文匯報訊 市場消息指出，尖沙咀海港中心中層01至10號室，面積3,185呎，以呎租52元租出，涉及月租165,620元。據悉，目前市值租金為70元至72元，上述呎租較市價低26%。

東方紅旺角舖位2.25億沽

香港文匯報訊 (記者 王穎) 旺角工商舖交易頻繁。土地註冊處資料顯示，彌敦道654至658號利威大樓地下A舖連閣樓A、B室及一樓C室，以2.25億元易手。另外，資深投資者「物流張」張順宜摸出旗下登打士街仁安商場22號舖，獲利420萬元離場。

裕耀實業新近購入的彌敦道利威大樓地下A舖，連閣樓A、B室及一樓C室，其中地下面積950呎，閣樓1,700呎，一樓500呎，總樓面3,150呎。物業現租客為東方紅藥業，月租30萬元，按成交價計，租金回報1.6厘。原業主2004年以3,780萬元購入上址，現轉手大賺獲利1.87億元，升值4.9倍。

「物流張」售眼鏡舖賺420萬

資深投資者「物流張」張順宜摸出的旺角登打士街仁安商場22號舖，面積500呎，成交價3,200萬。租客為眼鏡店，月租金6.5萬元，租金回報2.4厘。張氏早前以2,780萬元買入，是次成交獲利420萬元或15%。

與此同時，中原(工商舖)陳玉雲表示，旺角中心19樓分拆出售事宜，市場反應理想，現沽出9成單位，涉及樓面1.5萬呎。其中，一個建築面積約558呎單位新近以700萬元獲投資者承接，呎價12,544元。陳氏指出，現時19樓全層僅剩3個單位可供推售，建築面積由602呎至1,492呎，意向呎價11,394元起，所有單位均連租約出售，租金回報率約3厘。

謝斐道舖1個月升半成

其他地區方面，消息稱灣仔謝斐道307至311號1號舖以4,100萬元摸出。該舖位面積1,550呎，炒家3月中以3,900萬元購入，持貨約1個月帳面獲利200萬元或5.1%。

春市成交局部增量 價格指數小幅回升



一、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城春市成交局部量增，適銷對路的夏裝噴織面料與針織面料銷路繼續拓展。夏裝花布研發力度增加，創意花型面料成交依然走暢。部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市面料經營品種已逐日翻新，夏裝面料以多品種推出；創意面料附加工價較大路貨產品尚有振幅，兼具差異化的創意面料市場營銷優勢顯現。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」2012年423期價格指數收盤於105.60，與上期相比上調了0.28%。本期價格指數與年初比下跌1.03%，去年同比下跌5.73%。本期從一級分品類中顯示：原料類、服裝面料類、服飾輔料類價格指數不等量上調，拉動總類價格指數小幅回升。但坯布類、家紡類價格指數不等量下跌，相對制約了總類價格指數的回升幅度。

三、本期價格指數運行情況分析：

「中國·柯橋紡織指數」2012年423期價格指數收盤於105.60，與上期相比上調了0.28%。本期價格指數與年初比下跌1.03%，去年同比下跌5.73%。本期從一級分品類中顯示：原料類、服裝面料類、服飾輔料類價格指數不等量上調，拉動總類價格指數小幅回升。但坯布類、家紡類價格指數不等量下跌，相對制約了總類價格指數的回升幅度。

5. 紡織面料價格指數小幅回升：創意面料市場成交局部量增。近期輕紡城市場上夏季服裝面料掛掛上市品種有所增加，現貨上市量亦有所增長，連日成交款數上升，對口南北客商成交量不斷增加，整體市場成交較前期放量攀升。夏裝面料多品種色澤花型款式認購頗為説服，創意面料時有中批量承購客戶下單。此外客商對滌綸絲薄型印花面料廣泛認購，雪紡面料求廣，中小批量認購不斷。印花及染色面料成交繼續放量攀升，成交局部走暢。色染、印花、織花、燙金、燙銀等後處理深加工業的夏裝面料，以改善面料質地檔次為宗旨創造出新品新風格，提高產品附加值。服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌棉面料、滌氨彈力面料、粘毛面料、麻粘面料，時尚面料成交量不等量推升走勢，價格走勢穩中局部上揚，拉動服裝面料價格指數小幅回升。

6. 全球化：加速推進也擴大外銷份額。中國輕紡城「佈滿全球」系列對接活動為市場帶來了持續客戶資源。市場出口則更顯多元化，創業環境進一步改善。不少企業出口逐漸從歐美市場轉向亞洲、非洲、拉丁美洲市場，對全球營銷策略，鞏固東盟、中東、東南亞、南非、西非市場份額，開闢巴西、墨西哥等拉美市場份額，拓展俄羅斯、哈薩克斯坦等新興國際市場份額。中國輕紗城總出口景氣度得到有力推升。與之配套的市場倉儲物流中心的國際物流業務快速增長，其「內陸直通關」已成全省業務發展最快的內陸口岸，推動着市場更加興旺。

2. 滌絲行情呈現回升走勢：近期中國輕紡城清原面料市場滌絲行情有所好轉，滌絲價格局部止跌回升，市場成交有所回升，主流滌絲廠家產量已在80%左右，市場呈現出放量態勢，主流滌絲廠家庫存率有所緩解，但仍有一定壓力。其中POY絲產銷明顯回升，多數滌絲廠家產量在100%以上，市場價格小幅上揚。但經過幾天的上漲行情後，至4月20日滌絲詢盤氣氛明顯回落，因階段性僵持已基本結束，滌絲產銷量多有下跌，價格走勢盤整趨勢，零星滌絲價格仍有補漲，滌絲廠家定價謹慎，以出貨為主要目的。下游滌絲廠家接單情況一般，產品銷售有一定支撐力，但下游滌絲廠家接單情況一般，產品銷售也有一定阻力，滌絲需求仍相對不足，對滌絲採購仍謹慎，以產定銷，以銷定進。

3. 純棉紗報價有穩有跌：上游棉花市場行情依然低迷，現貨價格繼續下跌，市場成交較為清淡。國內紗線市場行情依然疲軟，因紗線企業外單不足，下游織廠開機率不高，對原料需求仍難以增加，紗線市場成交走勢仍顯不足，市場心態不穩，紗線庫存率仍有增無減，出貨價格仍僵持，價格相對僵持，局部種中有所軟化。

4. 紡織價格指數小幅下滑：近期輕紡城坯布成交小幅下滑。自近期以來，輕紡城傳統市場大眾面料量依然不足，部分中小經營戶成交相對有限，市場經營戶大眾坯布倉庫貨源繼續下降，大

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，夏季女裝面料仍將成為市場銷量推升的主要