

海濱南岸銀主580萬沽

香港文匯報訊 受美國聯儲局退市論影響，環球股市大幅波動，業主持貨信心大減，近日市場錄得一宗紅磡海濱南岸銀主盤低市價成交。中原黃社賢表示，成交單位為5座中層K室，以580萬元沽出，建築呎價9,206元，實用呎價12,058元。屋苑同類型單位之市售價約610萬至620萬元，上述成交價格略低於市價5%至6.5%。原業主仍賺145萬元，升值幅度約33.3%。

白居二「勇」入市 耀安邨破頂

實呎6095 轉手大賺12倍

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 美國準備退市及加息陰霾籠罩，內銀又傳「錢荒」，港股跌穿二萬點水平，樓市準買家卻仍勇字當頭，繼續搶入市。公屋再有破頂成交，豪宅同樣如是。同時，內地客更加未嫌樓貴，無懼辣招付重稅入市新界私樓。其中，「白居二」出手入市馬鞍山耀安邨耀謙樓，270萬元接貨，創屋苑呎價新高成交；同區亦錄得北京客付BSD及DSD共133萬元購入私樓天宇海3房戶。



馬鞍山耀安邨耀謙樓高層2室，獲「白居二」以270萬元承接，實用面積呎價6,095元，建築呎價4,753元，創屋苑呎價新高。圖為耀安邨耀謙樓。

置業18陳少鴻表示，馬鞍山耀安邨耀謙樓高層2室，獲「白居二」以270萬元承接，實用面積呎價6,095元，建築呎價4,753元，創屋苑呎價新高。據悉，原業主轉手獲利249萬元，物業期內升值逾12倍。

北京客付辣稅133萬購天宇海 中原馮棟齡表示，馬鞍山私樓天宇海，日前錄一名北京客因內地樓價高企，加上看好本港樓市，不惜付重稅入市。成交單位是天宇海2A座高層C室，以620萬元沽出，建築呎價7,037元，實用呎價9,295元。新買家為北京客，多付93萬元BSD及40萬元DSD稅，合共133萬元，購入作長線投資，料可享約3.5厘租金回報。原業主帳面獲利118.2萬元離場，單位升值約23.6%。

海富苑340萬沽升值1.9倍 白表客高價購大角咀居屋海富苑，家天下地產富榮花園分行經理黎振傑表示，日前該行促成大角咀海富苑高於市價的成交，買家為免補地價白表客，以340萬元(綠表價)高價購入單位，其成交價約高於市價3%。家天下地產黎振傑續稱，單位為海富苑A座高層5室，以340萬元成交，實用面積平均呎價為6,403元，建築面積平均呎價為4,728元。據了解，原業主轉手帳面獲利221萬元，單位升值1.9倍。

此外，豪宅同樣未受美國退市及加息陰霾影響，逆市發展。利嘉閣陳少威表示，北角半山賽西湖大廈賽西湖大廈13座高層A室，連租約及車位易手，作價2,430萬元，實用呎價21,619元，建築呎價19,286元，創97後同類單位之造價新高。據知，業主易手帳面獲利1,220萬元離場，其間累升1倍。

淡市持續 利嘉閣擬末季裁千人



利嘉閣總裁廖偉強(左)預料下半年樓價將下調10%，旁為周滿傑。梁悅琴攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對樓市交投淡靜，本港3.7萬名地產代理勢加速淘汰戰。利嘉閣地產總裁廖偉強昨坦言，會多看一季，若第三季市況持續偏差，將難以支撐目前利嘉閣的規模，於第四季將會削減利嘉閣三分之一分行及人手，即約76間分行及約1,000人。

無一手盤支撐生意愈差

廖偉強指出，今年4月前該行每月平均有約1億元生意額，但之後市場基本上無一手盤支撐，近來每月營業額只有7,000萬元。由於近月仍有代理加盟及自然流失，人手維持接近3,000人，分行仍維持230間。他指，第四季將削減三分之一分行及人手。他相信同行會面對相同壓力，作出相應調整部署。

至於利嘉閣的工商舖部門未有大肆擴張，政府針對工商舖辣招對其影響不大，上月工商舖仍有錢賺。

自然流失策略轉租平舖

港置高級執行董事伍劍業亦預期，下半年將採自然流失的策略，費租一定不續約，其中馬鞍山一個月租達30萬元的分行舖位決定不續約，轉租較平的舖位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，政府的「非常措施」不合時宜，已影響市場的正常流轉及換樓情況，建議政府應盡快研究調整措施，減少對本港經濟的衝擊，但不建議「一刀切」取消所有樓市措施，建議逐步撤回。

代理齊睇淡 樓價再挫一成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、顏倫樂、黃子慢，實習記者 梁惠珊) 美國聯儲局提早收水，息口將上升，加上政府過去半年連番出招，令需求大減，一手住宅物業銷售條例仍處適應期下，各大地產代理對下半年住宅樓市不表樂觀，估計下半年整體樓價會跌10%，當中中小型住宅跌幅約5%至10%，豪宅跌幅更達10%至20%。

逾六成基金證券界睇淡樓市

受到美國有意退市衝擊，過去本港受惠於環球熱錢充斥的時期可能快將成為過去，加上物業市場供應已有上升趨勢，故香港的「非常時期」料會結束。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，即使政府撤回，對樓價的刺激不會太大，但如外圍資金充裕情況改變，而政府仍以「非常手段」對付樓市的話，樓市或會進入「非常差時期」，當局需未雨綢繆，盡早檢討「辣招」，防範對本港的衝擊。而美聯物業企業拓展高級董事謝梓旻表示，根據美聯物業日前進行的「基金及證券業人士意見調查」發現，5成受訪者認為本港息率有機會於2014年底前便告上升，並有逾6成受訪者認為今年樓價將有一成以內跌幅，睇淡的佔多數。



美聯物業企業拓展高級董事謝梓旻(左)、美聯物業首席分析師劉嘉輝。顏倫樂攝

代理行	預測
中原：	全年整體樓價跌10%
	中小型：跌5%至8%
	豪宅：超過10%
美聯：	全年樓價跌幅約5%至10%
	下半年整體樓價跌10%
利嘉閣：	中小型：跌6%至8%
	豪宅：跌10%至15%
	香港置業：

製表：記者 梁悅琴

產品新老互動 指數運行平穩



「中國·柯橋紡織指數」20130624期紡織品價格指數收報於105.94點，環比上升0.01%，較年初下降0.16%，較去年同期上升1.17%。

本期經紡行情概述

端午小長假後，外來客戶迅速回流，夏季面料繼續頻繁輸入，中小批發加緊要貨復工不遺，適銷品種加緊要貨；秋季品種市場銷路逐漸鋪開，試銷批發小中現大，提前訂購有增無減。尤其外商在本期直接上門明顯增多，短期快速下單為現貨，為內需漸弱的市場注入了新的活力，市場短期內成交活躍。

一、原料缺乏動靜，價格平穩前行

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期原料價格指數收報於92.64點，環比上升0.02%，較年初上升0.11%，與去年同期相比上升1.69%。

1、絲織動作謹慎，價格穩中上移

本期原料市場前遊PETA內外盤價格中偏弱，聚酯切片價格動向平穩。由於上游聚酯原料價格震盪，下游絲織採購謹慎，原料市場向心力未聚，行情僵滯，成交品種參差不齊，但價格多數穩定。原料市場織造POY5D—等品國產中心價約11000元/噸，較上期保持不變；DTY150D—等品國產中心價約12100元/噸，較上期基本不變；FDY68D等品國產中心價約11800元/噸，較上期未見升跌。本期絲織長絲個別FDY品種小有漲價，部分POY品種有所跌價，總體原料價格小有下跌，而本期適合季節性面料所需的其他纖維特種絲類附用品種聚絲、海島絲、SSY彈性絲、隱紗後合絲，部分批次要價小有上漲，總體繼續以漲為主。

2、紗類表現平穩，價格繼續微漲

本期原料市場上游棉花價格基本平穩，原料市場謹慎觀望為主，總體紗類表現平穩，價格多數未見升跌。全棉紗遠單紗產量精梳GOS全棉紗一等品要價約為35500元/噸，較上期基本一致；全棉紗新細紗遠單40S/2—等品要價約為28500元/噸，較上期不增不減；全棉紗山陸陸單32S精梳一等品要價約為29500元/噸，較上期未見升跌。本期多數全棉紗及精梳紗價格穩定為主，但部分40S紗價格的上漲促使總體棉紗原料小有上升。本期點紗紗需求不足，價格有種有跌。30S、30S/2、40S、60S多數價格基本維持，部分20S、30S品種有約100元/噸下跌，總體點紗紗價格中微漲。本期總體原料價格由於其他特種纖維、混紡纖維的不同漲價及部分精紗、部分精梳的小幅漲價，從而推動總體原料價格指數微幅上升。

三、加速靈活資金，坯布優價促銷

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期坯布價格指數收報於102.81點，環比下降0.43%，較年初下降1.33%，與去年同期相比下降0.53%。

本期天然纖維純棉坯布中的夏季大單現貨貨品價格為靈活資金，價格略有下降，下半年現貨品種為吸引新客戶，價格呈現現穩定中小幅收縮，總體天然純棉坯布價格小有下跌；天然纖維坯布中的純麻坯布貨少，成交斷續，價格穩中有跌；化學纖維坯布上半年現貨品種為靈活資金，更新產品也有所促銷，部分貨少、需求放緩的品種開始加大促銷，總體化學纖維坯布價格明顯回落，坯布中的混紡纖維品種繼續眾多，但各款存貨不大，並繼續各有需求，部分混紡坯布由於提前所需，產量開始增產，價格小有漲價，總體坯布價格穩中微漲。本期總體坯布由於靈活資金所需，特別是天然纖維、化學纖維坯布中的部分換季坯布加大促銷，從而導致坯布價格指數在前期小幅上漲後重有小幅回落。

三、節後客源回流，面料價格反彈

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝面料價格指數收報於118.17點，環比上升0.21%，較年初上升0.03%，與去年同期相比上升1.58%。

本期服裝面料中的純棉面料類銷品種部分優價促銷，總體純棉面料價格有所下跌；純麻面料類以穩為主；混紡面料類新品種增多，初秋新品需求增加，價格呈現不同上漲幅度；總體價格有所上漲；滌綸面料部分上半年品種換季促銷，要價小有退讓；滌毛面料部分積餘品種有

所讓價；滌綸面料部分新款現貨小批量要價有所上漲，部分試銷新款不同漲價，總體滌綸面料價格小幅上漲。其它如絲綢面料、滌綸面料、黏膠面料、麻紗面料及時尚面料類品種，價格穩中現漲，並以秋季時尚新款面料漲幅較大。本期各類服裝面料由於端午節後外來客戶回升、要貨增多，促使總體面料價格指數在前期下跌之後重有小幅反彈。

四、家纺需求偏淡，價格調頭回落

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期家纺類價格指數收報於98.93點，環比下降0.31%，較年初上升0.28%，與去年同期相比上升0.34%。

本期家纺類床上用品各有庫存，冷遇現象漸趨擴大，促銷品種多於上期，部分品種存貨促銷力度略有加大，新款床上用品有所鋪開，部分提前動銷，要價穩中有漲，總體床上用品因換季庫存促銷而價格明顯下跌；日用家纺類多貨少，新款要貨陸續展開，小批試銷品種價格不同上漲，總體日用家纺類價格明顯上漲；面紗類老品種連日淡銷，新款需求略增，小批要貨價格多有小幅上漲，總體面紗價格微現上漲；面紗類部分小批量成交新款要價有所上漲，總體面紗價格略有上漲；本期總體家纺類由於要貨客少，需求偏淡，部分換季類床上用品開始加大促銷，總體價格指數在前期微現反彈的前提下小幅回落。

五、輔料換季促銷，價格弱勢再跌

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期輔料類價格指數收報於116.15點，環比下跌0.31%，較年初下跌0.05%，與去年同期相比下降1.05%。

本期服裝輔料當中的襯料類多數缺乏成交，換季品種加大降價吐出，總體襯料類價格明顯下跌；線類類現貨多少不一，庫存中小有欠，要貨淡中有暢，部分秋季品種開始提前受訂購，由於訂購量不大，要價明顯上漲；織帶類新款試銷增多，要貨現中現金，部分急於試單要貨的品種價格大幅上漲，花邊類要貨品種轉淡，薄紗類開始相應促銷，價格小有下跌；襪料類內需量下降，內需品種成交清淡，部分庫存多的以便價促銷，總體襪料價格有所下跌；本期服飾輔料類有線類、帶類、不同上漲，但由於庫存輔料當中的部分襯料、花邊、襪料換季品種的加大促銷，從而導致輔料類價格指數在前期小幅回落的前提下繼續下跌。

漲幅前十類		跌幅前十類	
1 帶類	2.10%	1 床上用品類	-1.92%
2 線纜類	1.41%	2 綉綸面料類	-1.45%
3 時尚面料類	1.19%	3 錦綸類	-1.43%
4 滌綸面料類	0.85%	4 黏毛面料類	-1.01%
5 日用家纺類	0.61%	5 服裝裡料類	-0.72%
6 其他化纖類	0.51%	6 純棉面料類	-0.69%
7 黏膠面料類	0.49%	7 化學纖維坯布類	-0.69%
8 滌綸面料類	0.25%	8 滌毛面料類	-0.67%
9 棉麻類	0.15%	9 綉綸面料類	-0.57%
10 混紡類	0.13%	10 天然纖維坯布類	-0.40%

六、後市價格指數預測

業內人士認為，下期市場上半年品種總體銷售仍將持續，但收尾銷售無疑會增多，而秋季換季新品種將擴大上市，市場冷熱狀況將繼續過渡。據此，預計下期紡織品價格指數將可能繼續以平穩運行為主，升跌的幅度仍然不會太大。

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20130624期 價格指數評析

港圖灣周六抽籤賣樓

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 嘉里建設於馬頭角旭日街9號的港圖灣昨晚決定於本週六上午11時於現樓售樓處以抽籤方式開賣首批50伙，今日起至本週五(6月28日)接受買家以本票進行登記，每伙每張本票20萬元，登記地點於九龍灣MegaBox 12樓港圖灣展覽中心或現樓地下售樓處。抽籤程序於會場分批次進行，每批中籤者可順序揀樓，每個登記認購最多2個物業。抽籤認購完畢後，價單上仍可銷售之物業，將隨即以先到先得形式發售。

方在簽訂臨時買賣合約前，應參觀其打算購買的該住宅物業或相若住宅物業，以保障自己的利益。

銷監局了解「流出參考價」

此外，銷監局亦留意到有報道指華懋於深水埗的寓，式剔提供價單前「流出」個別單位的「參考價錢」。銷監局提醒一手住宅物業的賣方，如賣方需要公布一手住宅物業的售價，應該向公眾提供合條例規定的價單。若賣方透過其他非條例指定的途徑提供一手住宅物業的售價或所謂參考價錢，可能觸犯條例下相關條文。

就有傳媒指有地產代理就某樓盤於賣方提供價單前「流出」個別單位的「參考價錢」，銷售監管局會了解事件，銷售監管局亦已把事件告知地產代理監管局跟進。

新入伙漆8租盤平15%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 各區大型新盤相繼入伙，加上股樓市況不穩，二手實盤轉趨勢持續，令二手市場湧現大量租盤，一時間供過於求，拖累租金持續受壓，低市價平租盤浮現。其中沙田大圍新樓漆岸8號本月至今已錄約48宗租賃成交，新近錄1座中層G室以低市價一成半的2.1萬元租出；此外，鴨洲南灣Larvotto單位連車位亦有外籍租客以6.7萬元承租。

八大商會7、7遊行

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「地產代理業界聯席會議」八大商會聯同多個各界團體，昨日成立「辣招苦主大聯盟」，並決定7月7日與市民、社會各界、各行各業、各大代理商業等上街遊行示威。大聯盟並提出五項訴求，包括：1.取消雙倍印花稅辣招；2.股東全部是香港永久居民的有限公司應豁免繳納買家印花稅；3.雙倍印花稅換樓期由6個月延長至12個月；4.放寬港人換樓置業按揭；5.全部辣招措施設立日落條款(到期時限)。

中原地產馮澤源表示，漆岸8號本月至今暫錄租賃成交約48宗；分行最新錄1座中層G室以2.1萬元租出，建築呎租21.2元，實用呎租27.8元，低市價約一成半。據了解，單位約3.1厘租金回報。