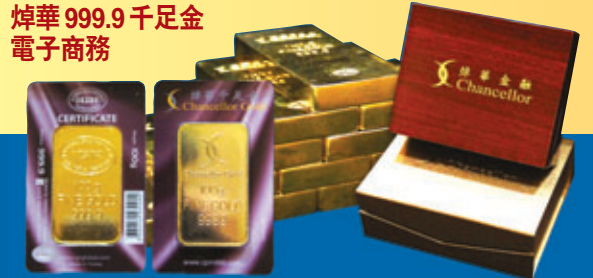


焯華 999.9 千足金
 電子商務



Chancellor Precious Metals Ltd
 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇
 www.cpm888.com

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2013年07月12日
人民幣公斤條現貨金交收價	253.35 (元/克)

業務查詢

香港：(852) 6966 8878
 中國：400-0068-286
 台灣：00801-85-6791

港島樓價周跌5.5% 4年半來最大 聯儲局退市震撼 中原CCL六周新低

香港文匯報訊（記者 黃子慢）雖然日前美國宣佈維持高度寬鬆的貨幣政策，消除市場對美國退市的憂慮，惟美國聯儲局表態退市首周，買家及個別業主對息口走勢感到憂慮，個別業主更主動減價以求盡快脫貨，加快了樓市下調。反映美聯儲局退市言論首周情況的本周中原城市領先指數(CCL)，按周跌1.79%，跌幅4年半來最大，最新報119.69點，為6周新低。4區樓價3區下跌，其中港島周跌5.5%，跌幅亦為4年半來最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL按周跌1.79%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass按周跌2.04%，均為08年11月16日按周分後逾4年半以來最大跌幅。CCL最新報119.69點，創6周新低。CCL Mass最新報119.11點，創3周新低。上述情況反映6月20日聯儲局表態退市當周，市場籠罩加息氣氛，造成本地買家憂慮，未敢貿然入市，個別業主主動減價的樓市成交情況。

成交偏低 料調整期未完

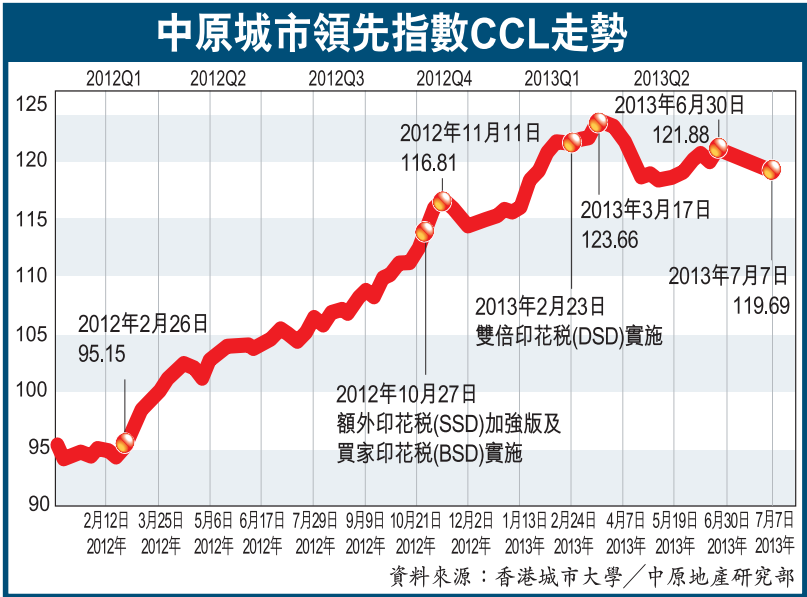
黃良昇又指，除美國退市為樓市帶來陰霾外，自雙倍印花稅實施後第2周，樓價已開始由高位下調，以最近16周計算，CCL及CCL Mass分別跌

3.21%及3.14%。而現時樓市成交量持續偏低，並未回復正常水平，預期樓價調整期持續。

4區大型屋苑樓價指數方面，港島、新界東及九龍的指數均錄得下降。港島按周下降5.46%，為逾4年半（246周）以來最大跌幅。港島報124.54點，創25周新低。新界東按周下降1.83%，為11周最大跌幅。新界東報117.43點，創5周新低。九龍則報120.94點，按周下降0.47%。而新界西報104.63點，創15周新高，按周上升0.39%。

「收水」影響仍有待觀察

昨公佈的指數，乃根據7月1日至7日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中有九成的交易是在6月17



日至23日簽臨時買賣合約，即6月20日聯儲局表態退市當周市況。

另外，受到將軍澳地皮成交價稍遜預期的影響下，為區內業主加添心理壓力，個別為求脫貨不惜劈價求售，如將軍澳都會駅1座高層B室，為3房1廳連士多房間隔，建築面積約943平方呎，實用面積約678平方呎，業主原先開價約760萬元，見近日市況回軟遂將意向價下調27萬元至約733萬元獲區內客承接。若以成交價計算，建築面積平均呎價約7,773元，實用面積平均呎價約10,811元。

馬鞍山雅典居10座中層D室以低市價5%，即650萬元轉手成交。單位建築面積901方呎，實用面積727方呎，建築面積呎價為7,214元，實用面積呎價8,941元。原業主本開價680萬元，最後減30萬元求售，減幅約4.4%。

恒生料美2014年不加息

美國聯儲局日前出口術為市場憂慮降溫，恒生副董事長兼行政總裁李慧敏認為，伯南克言論透露美國房地產銷售及就業情況已穩定改善，但通脹水平仍然偏低，失業率水平亦未達標，故退市步伐不會加快。市場預期聯儲局或在今季開始減少買債，但相信2014年仍難達成加息條件，料明年不會加息，本港市場目前未被波及。

她續指，內地經濟以維穩為主，目前靠公開市場運作機制控制流動性，息率調整機會較低。該行已將內地今年經濟增長預測由8%下調至7.7%，反映內地整體經濟放緩，由於消費市場及零售行業表現好，故下調幅度不大。該行視上海自貿區及深圳前海為業務重地，將視法規細節配合發展。

傳金管局叫停 按息戰曇花一現



■香港恒生銀行副董事長兼行政總裁李慧敏(左)和零售銀行及財富管理業務主管陳力生。

香港文匯報訊（記者 陳遠熾）樓市交投淡靜迫使銀行減按息吸客，近日同業拆息按揭（H按）一度低至H+1.65厘水平，實際利率報1.86厘。但按揭戰開打僅一星期便遭利停，有傳金管局主動向個別銀行查詢H按息率及資金成本情況，擬勸喻各銀行停

戰，中銀（2388）及永亨（0302）隨即退下火線結束低息優惠。

恒生(0011)零售銀行及財富管理業務主管陳力生昨表示，按揭市場競爭大，理解個別銀行踴躍開價的策略，

稱「純減價生意好易做」，但按息下調空間不大，呼籲業界「克制」。現時H按的市場採用比例約15%，該行H按佔比略較市場水平低。

中銀永亨結束低息優惠

中銀上周低調下調H按息率，由早

樓市淡靜 美聯暫未擬裁員



■美聯集團董事總經理黃子華(左五)聯同多個行業代表支持「一人一簽名」行動。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）樓市交投冰封，當中最受影響的一群很自然是地產代理，近日已開始傳出有代理行展開減舖及減人計劃。繼上周日代理上街遊行，龍頭地產代理早前發起簽名行動抗辣招，共收集逾4,300個市民及業內人士簽名。美聯集團董事總經理黃子華指，辣招對樓市及經濟的負面影響已經

逐一出現，不但打擊代理行業，其他行業如法律界、印刷業、金融業等亦受影響，但就強調集團暫時未有具體裁員計劃，亦否認以聘請新人取代舊人。

美聯早前聯同港置發起「一人一簽名」行動，要求政府盡快檢討現時樓市政策，行動獲得大批市民支持，共收集到逾4,300個簽名，當中市民簽名逾1,200個，反映辣招不但對代理業界影響大之餘，亦影響到普羅市民尤其有意置業及換樓的人士。此外，美聯物業在6月下旬至7月上旬，以問卷方式訪問752個客戶，結果顯示約9成受訪者認為辣招令市民的上車或換樓計劃受阻，認為政府應盡快撤招。

低薪高佣 自然流失漸增

黃子華表示，集團並非反對政府出招，而是希望招數可「對症下藥」。同時，黃子華強調，集團暫時未有具體裁員計劃，亦否認以聘請新人取代舊人，故交投急跌，自然流失率漸升，故仍續聘新血。

至於新界東北新發展區，黃子華直言須犧牲少數人利益以符合多數人利益，亦不排除若計劃通過，周邊地皮將升值。

該行又指，上半年二手註冊量按年下跌37%，一手私樓買賣註冊量按年下跌22%，雖然市場預期下半年一手推盤步伐可望加快，但仍要視乎發展商沽售壓力，反映成交低迷，因此建議政府應立即撤回辣招的時間表。

yoo Residence加價重推



■恒地營業部總經理林達民(右)表示，今日發售元朗尚悅516伙，售罄料套現25.8億。

香港文匯報訊（記者 黃子慢）一手新盤推售提速，由尚家生活及德祥發展的銅鑼灣yoo Residence昨公佈重推，首批50伙，平均實用呎價為33,276元，較一手新例實施前的實用呎價加價1至2%。另外，恒地旗下的深水埗曉尚及九龍城曉薈，公司亦表示料短期內會上載價單。

首批50伙實呎價33276元

據一手住宅物業銷售資訊網顯示，銅鑼灣yoo Residence昨上載價單，推售50個單位，並加價1至2%，以位於22樓A室為例，新例實施前定價為1,789.7萬元，而重推後，加價1.2%至1,811.9萬元；C室於新例實施前，9樓C室的單位定價為1,550.4萬元，重推後同類型的8樓C室定價為1,574萬元，加幅約1.5%。

E室以9樓為例，新例實施前定價為1,617.1萬元，重推後同類型的8樓E室定價為1,641.8萬元，加幅約1.5%。而7樓G室則於新例實施前定價為999.7萬元，而重推後，加價1.7%至1,016.4萬元。

尚家生活董事總經理（銷售及市場部）方文彬對傳媒表示，yoo Residence位於美國銀行中心的示範單位已開放予公司VIP客戶參觀，分別為2個交樓標準示範單位，及1個連裝修的示範單位；由本周3至周5合共3天獲約80組VIP參觀。他稱，該盤上載價單，50伙如售罄，料可套現約7.42億元。

該盤於新例實施前已累售37伙，平均實用呎價35,299元。

漆林港圖灣有進帳尚悅今推

另外，恒地旗下的元朗尚悅今起發售，項目樓書日前現4項修訂，恒地營業部總經理林達民表示，今日發售元朗尚悅516伙，售罄料套現25.8億，而昨日修訂的錯誤為公司自行發現，屬市民之誤。

另外，公司旗下同系的深水埗曉尚及九龍城曉薈料短期內發價單，下一個全新項目為曉昀，月內至下月或會上載樓書。

同樣明早開售的新世界元朗漆林，項目持續錄準買家認購登記，昨單日登記最少有16個，估計項目由上周六起至今已累積錄得逾90個登記。而土瓜灣港圖灣截止昨日8時15分，據一手住宅物業銷售資訊網顯示，錄得2宗成交。

油塘ocean one再推13伙

另外，油塘ocean one於昨晚突然上載第2張價單，再推13伙，單位主要分佈於18、26、27、35樓，定價由753.3萬至3,380萬元不等，實用面積由550至1,187方呎，平均實用呎價為16,072元。

湯文亮：CY杯莊才撤辣招



■湯文亮。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）資深投資者、紀惠集團行政總裁湯文亮昨表示，現時本港物業買賣成交量冰封，但租務暢旺，商舖空置率低，故對投資者影響不大。湯氏預期，美國聯儲局主席伯南克日前重申美國維持低息立場，而且美國一般習慣於大選後方會加息，估計於2016至17年間方會步入加息期，在「美息」與本港樓市的關係向來不可分割下，預料本港樓價很難有大跌的空間。

除非有財赤或失業率大升

此外，對於辣招令樓市交投冰封，有代理於日前上街遊行要求政府撤招，湯文亮指，要政府撤招，除非政府於下年的財政預算案中有財赤危機，抑或失業率大升，辣招才有可能於明年收回，否則可能要待下屆特首選舉前，若梁振英參選的話，才有可能因其免被對手攻擊而撤招。

同時，湯文亮指，代理行業於第一次SSD出台後有增人增舖，但至近日又要求政府撤招，或多或少存在矛盾，並認為現時淡市中反而是汰弱留強的行業整合良機。

荃灣青龍頭地皮申增密度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府多管齊下增加土地，預計本季推出的荃灣青龍頭地皮，向城規會申請放寬地積比率20%至13.2倍，總樓面亦相應提高20%至13.2萬方呎，新方案預計提供175伙，較未放寬前多出29伙。另外，新地持有的荃灣安泰工業中心，亦向城規會申請連同鄰近3幢工廈一同發展，預計4個地盤合共可以發展1,047個單位。

據城規會資料，荃灣葵青地政專員向城規會申請，將現時位於深井豪景花園西南面的地盤，由現時地積比率2.1倍，擴大至2.52倍，增幅達20%。地皮規劃用途為「住宅(乙類)」，地盤面積約52,399方呎，可建2幢樓高16層(包括1層地庫)的住宅物業，總樓面因為放寬地積比率，亦由之前11萬方呎，增加至13.2萬方呎。政府同時申請放寬覆蓋率至20.2%。

新地工廈申併地盤建住宅

另外，新地持有的安泰工業中心，向城規會申請興建住宅，地盤毗鄰荃灣大窩口工廠大廈(未來居屋地盤)，因位處「綜合發展區3」內，

故新地入申請時連同附近3幢工廈一併申請規劃許可，預計合共可提供1,047伙，若單計新地持有的工廈，提供約327伙。

由於4幢工廈都由不同業主持有，新地計劃分4期發展，旗下安泰工業中心為第1期，並預計其他3幢工廈的發展進度緩慢，其中亞洲脈絡中心剛進行翻新，萬象工業大廈業權並不由單一業主持有、王子工業大廈則正遞申請改裝成酒店。估計4廈未必合作發展。

根據規劃，4幢工廈的發展範圍佔地約12.16萬方呎，新地的概念中，日後會興建6幢27層高(包括1層地庫及大堂)的住宅大廈，以5倍發展，總樓面約56.46萬方呎，平均單位面積約540方呎。

觀塘道326號濱海集團中心，位於「其他指定用途」註明「商貿」用途，2011年獲地政總署批准全幢改裝為商廈，但業主改變初衷，申建酒店。地盤面積約3,258方呎，現有7層高工廈會改裝成酒店，樓面約21,663，提供63個房間，房間面積約195方呎。另外，山頂盧吉道27號，早前申請文物酒店項目，但遭到強烈反對，業主撤回舊方案後，昨重新申請，房間維持17間。