卓華999.9千足金
電子商務

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

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

價格資料	2013年09月06日
人民幣公斤條現貨金交收價	269.40（元/克）

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

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

樓價升0.84%十周最勁

指數連升3周 港九新界齊漲

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲退市暫未有時間表，中國經濟數據較預期佳，短暫利好本地樓市。反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報120.86點，按周升0.84%，為10周最大升幅，指數已連升3周，累計升1.31%，四大分區指數全部上升。中原地產研究部預期，CCL持續在120點高位上下徘徊。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，包括CCL、CCL Mass及4大分區指數的6大指數全部上升，為9周以來首見，反映大型屋苑的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報120.44點，為9周新高，CCL Mass按周上升1.07%，亦為10周最大升幅。

四大分區指數齊升

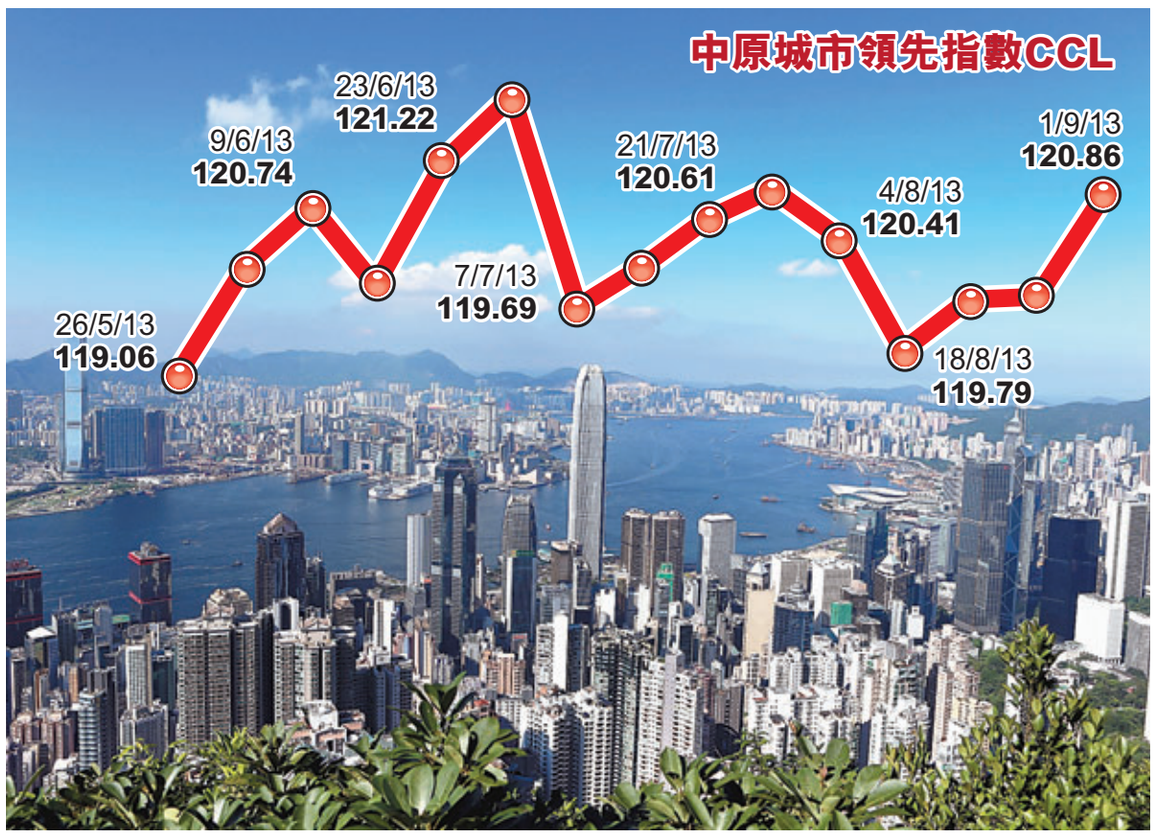
四大分區指數全部上升。港島升1.1%，連升2周共2.22%，報131.47點創9周新高。九龍升0.92%，報118.61點。新界東升0.78%，報121.02點創5周新高。新界西升1.44%，報102.98點創6周新高。

過去一個月實呎價升幅最大的屋苑為九龍站擎天半島，最新實呎價22,779元，按月升13.18%，其次為將軍澳中心，最新實呎價10,843元，按月升11.03%，藍灣半島最新實呎價12,726元，按月升6.65%。

新盤劈價影響未至

黃良昇表示，樓價指數雖然連升3周，但其實只是於1%內上落，8月上旬中央表明今年GDP以增長7%為目標，令二手業主減輕劈價壓力，令樓價略為回升，長實於9月份劈價推售昇柏山，對二手樓價的影響，仍有待9月中下旬才開始反映出來。

他又稱，政府針對內地客推出BSD稅及收緊內地客買香港樓按揭成數後，令內地客大減，亦有趕客之嫌，相信即使政府日後放寬措施，亦不會吸引內地客來香港置業。黃良昇直言，香港是外向型城市，吸引內地及海外資金來香港投資是必然之勢，政府目前的措施不但對香港經濟無幫助，亦不利兩地人民和諧共處，反令內地富豪湧向海外置業。



周末睇樓預約見22周新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個一手新盤以貼市價錢推售，當中不乏適合上車客之中小型單位，搶去大量客源，對新界區細價樓影響較大，加上買家觀望二手市場，多盼業主提供較大議價空間，令指標屋苑周末預約睇樓量下跌。

美聯物業董事布少明表示，本周末再有全新一手樓盤登場，不單成為市場焦點，並搶去市場不少購買力。根據美聯物業分行統計，本港15個二手指標屋苑於本周末（9月7日至8日）預約睇樓量錄得約1,075組，較上周末同期下跌2.9%，並創出4月初以來約22個周末新低。

沙田區議價「有商量」

由於近期新盤集中在新界區，加上訂價吸引，新界區內4個指標屋苑周末預約睇樓量繼續尋底，錄得約243組，按周再跌1.2%。美聯物業黃錦瀚表示，沙田第一城本周末錄得僅約75組預約睇樓量，較上周末80組下降6.3%，區內部分業主態度開始軟化，無論叫價或議價空間皆較以前「有商量」，價格有3%至5%回落，相信未來有助吸引一手向隅客回籠。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有1,645組客戶預約在周末睇樓，較上周末減少3.8%；至於十大指標屋苑則約有535組客戶預約睇樓，按周減少6%。

新界購買力流向一手

按地區劃分，港島、九龍及新界3區的周末預約睇樓客量繼續報跌，其中新界區屋苑睇樓客源流失量依然最多。事實上，區內新盤攻勢未停，更大比例的購買力流向一手，新界區21個指標屋苑僅有585組客戶預約在周末睇樓，較上周末下跌5.6%，其中爵悅庭睇樓量下跌25%最多，沙田第一城、YOHO TOWN及嘉湖山莊睇樓量亦錄7%至14%減幅。

中原十大屋苑周末睇樓量僅錄655組，按周微升1.6%，但已經連續7周徘徊於700餘組水平，可見二手大型屋苑睇樓人流持續疏落，入市氣氛低迷。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，多個一手新盤以貼市價錢推售，當中不乏適合上車客之中小型單位，搶去大量客源，對新界區細價樓影響較大，加上買家對二手市場表現觀望，多期望業主提供較大議價空間，而業主方面多未能配合，令本月二手市場持續受壓，部分大型屋苑如沙田第一城本月至今更未錄任何買賣成交，預計本月二手市場膠着局面持續。

新界區兩大新盤推售，開價貼市，吸納大量二手客源，令港島區二手成交停頓。中原地產趙鴻運表示，現時太古城業主叫價仍然強硬，只提供2%至3%議幅，買家亦缺乏意欲還價，致該區迄今只錄得2宗買賣。本周末屋苑睇樓量維持60組，放盤量536個，每呎實用叫價13,300元。九龍區方面，中原地產林家傑指，美孚新邨本周末錄100組睇樓客，氣氛持平，業主又未有大幅降價求售，估計屋苑本周末交投膠着局面將持續。

銅鑼灣細價樓成交活躍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景未明，加上新盤開價克制，二手成交受挫。近期不少投資者陸續減磅套現。代理指，屯門區有投資者減價連沽2伙康景花園單位，減價幅度3.5%至6.1%。銅鑼灣愉景樓亦有低層單位減價達9%成交。中原李志豪表示，該宗愉景樓成交，位於低層F室，實用面積762方呎，建築面積950方呎，原業主8月中旬放盤，當時叫價880萬元，後因成交膠着，為盡快沽貨套現，大幅減價80萬元，終獲買家以800萬元承接，實用呎價10,499元。新買家為區內換樓客。本月銅鑼灣區以800萬元以下細價樓成交最活躍，主要因為單位銀碼細，至今已錄3宗舊樓成交。

成交膠着 減價15萬沽貨

中原李梅芬表示，該兩個減價單位，包括B座高層1室，實用面積326方呎，建築面積462方呎，投資者原先叫價245萬元，放盤3個月鮮少問津，近日終於有上車客查詢，於是減價15萬元約6.1%沽貨，成交價230萬元，實用呎價7,055元。按其於2010年12月以125萬元買入價計，現帳面獲利105萬元，單位升值84%。

該投資者亦減價沽出屋苑A座中層6室，實用面積326平方呎，建築面積462平方呎，原先開價228萬元，減價8萬元約3.5%，至220萬元沽出單位，平均實用呎價6,748元。原業主2008年1月以78萬元購入上址，持貨5年多帳面獲利142萬元，單位升值1.8倍。

另外，祥益地產營業主任古文彬表示，屯門邁亞美海灣錄區內首置上車客「即睇即買」成交，單位為1座高層D室，實用面積473呎，建築面積622呎，原業主本來開價345萬元，累積減價18.2萬，減幅5.2%，以326.8萬成交，實用呎價為6,909元，市價成交。原業主於2010年2月以約186萬購入單位，轉手帳面獲利約140.8萬，賺幅仍達75.7%。

■銅鑼灣愉景樓有低層單位減價達9%成交。 資料圖片

港星資金轉投離岸市場

香港文匯報訊 在環球經濟不明朗及亞太地區整體經濟疲弱下，亞太區經濟增長放緩，面臨如流動資產流出亞洲的潛在風險等挑戰。今年第二季度，亞太區各城市的寫字樓銷售表現各異。高力國際亞太地區企業諮詢顧問服務常務董事Mark Lampard指出，京滬兩地整幢寫字樓項目交易見回彈，主要是由國內外機構促成多宗重大成交所驅動。此外，由於機構買家對澳洲稀缺優質資產的投資需求持續強勁，導致回報率輕微收緊。Lampard指出，香港及新加坡的投資市場受各項樓市調控措施衝擊，來自該兩地區的投資資金紛紛轉到離岸市場如中國，尤其是日本，其對內採購在過去6個月增加一倍。

亞洲寫字樓租金料續升

根據相關報告指出，亞太地區各大城市的寫字樓租賃市場並無顯著增長。28個亞太地區的寫字樓市場當中，雅加達和馬尼拉表現最出色，租金按季增長4%至6%，但吸納量在第二季度顯著放緩。同時，柏斯的寫字樓平均租金下跌達5%，原因是該區在現時全球需求削弱下，營商方向轉趨更保守。面對目前環球經濟形勢，亞洲經濟環境料將維持不明朗。高力國際預期在未來12個月，亞太區寫字樓租金會上升，但增長步伐逐漸減退。在銷售方面，投資成交量可能在2013年下半年進一步收縮，原因是避險投資者憂慮利率上升而保持審慎，這將導致物業回報率上升和售價下跌。

辣招苦主大聯盟擬罷登廣告

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府「辣招」令樓市買賣兩間，地產代理生計大受打擊，繼示威遊行及簽名運動後，辣招苦主大聯盟昨公布「第3輪抗議行動」，「火頭」燒至全港報章。大聯盟表示，9個地產代理商會聯同4間大行（中原、美聯、利嘉閣、港置），將於9月9日（下周一）發起「沉默無聲抗議」反辣招大行動，於當天不刊登報章地產廣告1天。

大聯盟稱，罷落廣告是因為現時交投量低，毋須刊登廣告，又指行業要節省開支渡過嚴冬，更揚言若政府未有理會，罷落廣告會延長至1周，甚至1個月。業內人士稱，罷落廣告時間只1天，影響有限，但若時間延長，首當其衝的肯定為幾份以財經地產為主的報章，而代理業界煞有介事罷落廣告，其動機亦帶有威脅，估計是希望爭取輿論轉向「撐代理」。

蔡涯棉料下半年樓價跌8%

■蔡涯棉認為，本港樓市於未來2年至3年會維持平穩。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 涂若奔）長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉昨表示，受到政府「辣招」措施影響，預期下半年樓價會出現輕微下跌，跌幅約5%至8%，但相信長遠而言，本港樓市於未來2年至3年都會維持平穩，主要由於供應增長的同時，香港經濟亦會穩定發展。

有信心10年建47萬屋

對於長策會的諮詢文件提到10年建屋目標為47萬個單位，蔡涯棉承認，該目標對政府而言的確困難重重，但強調數字經過全面、科學和客觀的計算，而且會每年檢討，加上政府改變土地出售方式，由被動變為主動，因此有信心可以達到目標。

文件又提到會考慮劏房發牌制度，蔡涯棉指該制度在短期內或令租金上升，因此推行時不可操之過急，相信3年至4年內可消化其帶來的副作用，又稱只要公屋供應足夠，就可以解決問題。他又稱，不會容忍工廈劏房，因為除了有安全問題，亦違反了地契和建築物條例。

昇柏山收710票超額7.6倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤持續轉旺，長實高級營業經理封海倫表示，長實於今早開售的荃灣昇柏山300伙，截至昨晚6時累收710票，以首批82伙計，超額登記7.6倍，為一手新例實施以來超額登記倍數及實收票數最多的新盤。

至於明日推售的元朗溱柏新一批168伙，於今晚8時截止接受登記認購，據了解，發展商已累收逾50登記，明日即場以電腦抽籤讓買家選購單位。綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，溱柏昨天售出7伙，項目開售一星期已累沽352伙，套現約12.8億元。至於麗新油塘OCEAN ONE昨日售出5伙。

粉嶺工廈再申改龕場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）龍豐藥業（總店）及相關人士持有的粉嶺業暢街23號粉嶺物流中心，去年8月申請工廈改龕位被拒後，最近捲土重來，龕位數量由62,400個大幅減少42.3%至36,000個，希望獲城規會通過。

本港骨灰龕位不足，龍豐藥業（總店）及相關人士過去3年一直爭取於粉嶺物流中心發展龕場，但兩次申請都被城規會拒絕，對上一次申請被拒為去年8月，申請人當時建議提供多達62,400個龕位，雖然已較第一次申請減少龕位數目1.8萬個，但被城規會指有關工業地帶不宜轉作龕場，申請人亦未解決春秋二祭時交通問題，以及燃燒香燭所帶來的問題等。

龕位大減逾四成闖關

今次申請人再「闖關」，龕位數量大幅縮減至36,000個。項目地盤面積31,592方呎，現建有1幢6層高工廈，總樓面約105,659方呎，當中用作龕場的面積為51,215方呎，其他樓面主要用作大理石工場，另亦有員工食堂及辦公室。

另外，有投資者見酒店發展有利可圖，申請將持有的干諾道西165號至166號偉景閣地下（部分）及1樓（部分），改發展酒店（賓館），樓面約6,050方呎，提供僅19個房間。而旺角城市中心4樓及6樓，亦入申請作酒店用途，並放寬地積比率，涉及樓面9,261方呎，提供約38個房間。

美聯：無賣盤洽商或協議

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於市場有傳聞指美聯集團（1200）洽售或外間洽購股權，美聯集團昨發表公告，強調董事會不知悉公司與任何人士就收購美聯或其股份進行任何洽商或達成任何協議，而公司亦無就有關收購或投資與任何人士進行任何階段之洽談。