

### 雍澄軒業主促證監執法

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)有立法會議員連同逾20名雍澄軒苦主於昨日下午到證監會請願,要求證監會履行法律責任,就長實(0001)旗下 Pearl Wisdom Ltd.發出欺詐或罔顧實情的失實陳述採取執法行動,促請買方賠償損失。

#### 長實稱合理損失一定賠足

上述人士隨後到政府總部遞交抗議信,要求財政司司長曾俊華介入,還苦主們一個公道,也為投資市場確立應有的秩序和規則。

長實於昨日傍晚就事件作出回應,指絕大部分雍澄軒酒店房間買家已取消買賣及完成相關手續。而公司早前已一再重申,所有買家因取消買賣涉及的合理損失,若證明屬實後,都一定賠足。

公司補充指,年中接獲證監會的通知,認為有跡象指雍澄軒酒店房間的買賣安排構成一項集體投資計劃。公司並不認證監會之觀點,認為有關安排並不構成一項集體投資計劃,故無須申請認可。但鑑於相關法律見解的分歧,將可能對雍澄軒酒店房間買賣的合法性帶來不明朗因素,從而可能對買方的業權持有、按揭安排或日後轉讓酒店房間造成影響,故此公司決定及與證監會同意安排取消酒店房間的所有相關「臨時合約」及《買賣合約》。

### 新白居二出場 居屋減價贈慶

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)房委會將於今日向2,500名第二批「白居二」申請人發批推准信,但居屋減價仍然持續。

房委會昨表示,申請人可於六星期內向房委會或房協申請「購買資格證明書」,以便購買尚未繳付補價的單位,而證明書有效期為6個月,持有人可在有效期屆滿前申請一次過續期多6個月。

#### 景田苑減30萬近1成

然而,近期市場最憂慮的始終是美國退市的消息,令不少居屋業主跟從大市減價。世紀21奇豐張文鏗表示,大圍景田苑F座中層07室兩房戶,實用面積467方呎,原先叫價370萬元,終減價30萬元,至340萬元轉手,減幅近一成。另外,中原地產方翰達亦表示,大埔明雅苑A座高層13室,實用面積363方呎,業主原先叫價268萬元,減價13萬元以自由市場價255萬元沽出。

此外,中原地產研究部高級副董事黃良昇指出,截至12月15日止,今年居屋第二市場買賣成交暫時錄得1,684宗,總值47.56億元,按年上升4.3%及25.7%,反映首批白居屋熱潮只能令今年居二市場交投較為活躍。

# 港鐵賣大包 天榮站入標門檻降

## 地價發展商自訂 分紅比例遭刪除

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵昨日公布推天水圍輕鐵天榮站項目招標。為免年初「零標書」流標重蹈覆轍,港鐵「大刀闊斧」修改條款,除由發展商自行釐訂地價水平,更主動承擔高昂的前期工程費用,並取消分紅比例等。不過,港鐵亦加入罕有條款,有權按項目當時市值1.6倍回購全幢物業。

#### 新舊招標條款變化

新招標條款	舊招標條款
1 由發展商自行提出合理地價	補地價費用26.863億元
2 前期工程由港鐵負責	中標財團負責前期費用
興建及支付費用	4.1億元
3 沒有分紅比例	分紅比例由發展商提出
4 港鐵有權按項目當時市值1.6倍回購全幢物業	沒有相關條款

製表:記者 顏倫樂

#### 港鐵天榮路項目簡介

地盤面積:196,249方呎  
 總樓面:982,280方呎  
 住宅樓面約980,073方呎  
 商業樓面:2,207方呎  
 單位數量:約1,500伙  
 意向書數量:19份  
 入意向財團:長實、新地、恒基、新世界、會德豐、信置、南豐、華懋、泛海、嘉里建設、麗新發展、金朝陽

製表:記者 顏倫樂



天榮站項目為港鐵近年首個未公布補地價金額的招標項目。資料圖片

天水圍天榮站項目2月下旬流標後,經過長達10個月的修訂條款,港鐵上星期截收意向後,昨公布進行招標,全部19間遞交意向書的發展商均獲邀入標,1月21日截標。港鐵發言人表示,項目的最新招標安排,根據多項特殊情況釐訂,包括年初首次招標時的反應,以及發展用地時輕鐵站月台設施需事先搬遷及重置的特殊要求,再考慮到現時物業市場的情況。

#### 搬站工程無需上身

翻查紀錄,天榮站項目年初招標時開出的條件為補地價金額約26.863億元,另外需付入場費約4.1億元,分紅方面則由發展商提出。最終項目流標收場,更為港鐵項目史上首個「零標書」項目。今次港鐵重新招標,所有條款幾乎「推倒重來」,更開出優厚條款。

一名有份入意的發展商向本報透露,今次招標條款中,列明補地價由港鐵與政府商談,而發展商則另外向港鐵提出一個地價,而今年初被批評工序繁複兼造價高達4.1億元的輕鐵站臨時搬遷工程,今次會由港鐵自行承

擔,前期工程費用亦由港鐵支付。同時,過去繁瑣的分紅比例在今次亦會取消,讓發展商興建物業時有更大彈性。但因搬遷工程需時,相關成本亦會計算在內。

據了解,項目為港鐵公司近年推出招標的地盤中,首個未公布補地價金額的項目。該發展商指,出價或在每方呎2,000元以下,並預期以後的港鐵項目有機會加入類似條款。政總署回應,就地價而言,經考慮所接獲的標書後,如政府從港鐵公司得到的地價是相等或高於地政總署就該用地釐定的底價,政府才會把土地批予港鐵公司。

#### 主動回購條款創新

值得一提的是,港鐵今次特別加入一項附加條款,亦屬「創新」之舉,提出港鐵有權按項目當時市值1.6倍回購全幢物業。但由於這項條件的主動權為港鐵,有業界指,市旺時港鐵回購則有利港鐵,市差時回購則屬地產商更有利,但批評相關條款形同虛設,因為港鐵有主動權可以不進行回購。但目前尚未知這項條款的細節,故

未知訂立此條款的動機。

業界初步認為,今次招標類似一筆過付款,較以往更清晰及簡單,港鐵更負責提供搬站及重置等技術,對中小型發展商而言可以免卻工程延誤的煩惱,相信會增加市場競投意慾。

綜合市場資訊,由於沒有分紅比例及補地價金額,最新地價估值為22.6億元至24.6億元,樓面地價約2,300元至2,500元,較年初招標的至少30.783億元(補地價+入場費)下跌20%至26.6%。

#### 南豐:文件尚未參詳

是次有參與意向的南豐,集團發展董事總經理蔡宏興回應本報指,尚未參詳招標文件,但項目年初曾經流標,相信政府亦了解到若繼續年初的條件,市場未必能接受。今次重新招標會做出改變適合市場,集團亦會作出研究。被問到美國啟動退市,對於出價會否有影響,他表示,公司一向風格穩健,現市況下,所有投資出價都會偏向適當的保守,強調不會盲目出高價搶地。

## 馬鞍山星灣周內出價單

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地、新世界、培新旗下的馬鞍山迎海·星灣上週取得售樓紙,恒基營業(一)部總經理林達民表示,項目昨已派樓書,最快本周內公布價單並開放示範單位,或有機會1月中開賣。集團過去已曾於沙田區進行3場路演,接獲5,000個查詢,接下來會進行多場軟銷及開放中環的展銷廳及售樓處。

據資料,馬鞍山迎海由5期組成,合共提供約3,000伙,即將開賣的迎海·星灣屬第2期,合共865伙,戶型涵蓋1房至4房單位間隔,其中主打1房至2房戶,佔全盤最多的72%,因此之後開放的示範單位亦會主要屬這兩個類型單位。

#### 林達民:定價相信合理

發展商將於本週六、日一連2晚於迎海住客會所舉行晚會,招待迎海1期的業主及馬鞍山區住戶。被問到會否推優惠或低價開賣,林達民指,由於查詢踴躍,個人相信樓盤定價合理。他又指,一手新例下,不方便將項目之前迎海的價錢作較,因為新例前後的實用面積計算方法有灰色地帶。

展望明年樓市,林達民預計樓價將會平穩發展,高低波幅不超過10%,因供應與需求平衡,加上香港經濟穩定,失業率處於低水平,認為本港樓市仍以業主主導。



恒地林達民表示,迎海1期於1月將入伙,屆時會所亦會落成。記者 顏倫樂攝

他又認為美國退市資金或會流入亞洲,本港物業或成為投資目標,雖然政府針對樓市實施的「辣招」仍然生效,但相信資金流入對住宅市場影響不大,預計投資者會投資工商舖市場,對本港樓市有利。

#### 龍門1日沽7特色戶

另外,新地屯門龍門昨開賣8伙特色戶,全日售出7伙。而明年發售的195伙,已收票2,600張,超額12.5倍。

## 美聯:樓價隨時跌三成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港樓市表現繼續成為普羅大眾最關注的議題。代理行美聯物業認為,外圍經濟環境變化對本港樓市的影響遠高於政府「辣招」,美國落實於明年1月起開始退市,未來資金流走速度將影響樓價調整幅度,二手樓價短期有5%至10%下跌空間。但若未來兩、三年息口上升,樓價將會有兩成至三成的下跌空間。

#### 美退市增業主放售意慾

回顧今年,樓市整個寒暑接近冰封,但發展商踏入末季積極推盤下,市場似乎重現起色。然而,美聯物業首席分析師劉嘉輝昨指出,美國落實明年1月起開始退市,雖然暫未對樓市帶來大幅影響,惟一旦加息,令業主放售意慾加強,加上一手供應增多,預期未來兩年至三年樓價將進一步下調兩成至三成。

劉嘉輝續指,若本港銀行體系資金流動性跌穿1,000億元,會令到本港有加息壓力。不過,他強調,現時尚未見到資金急劇撤出,加上現時本港銀行結餘仍非常充裕,預期明年按息表現仍平穩。此外,他認為,現時美元走強,相信本港樓價按過去經驗,會和美元走勢背馳,預期明年上半年發展商加快推售一手樓,同時保持提供優惠,相信上半年中小型二手樓價將會下調5%至10%。

劉嘉輝又認為,目前樓市整體表現明顯較去年疲弱,樓價暫未有上升動力,而成交量持續低迷之下,料政府不會「加辣」,但相信「辣招」仍會持續。

另外,美聯物業董事及營運總監布少明預計,明年一手市場表現會較二手市場優勝,一手註冊量有機會高於

今年9,500宗水平,升至1.1萬宗,相信發展商在二手樓推盤會貼近市價,以及保持一些優惠措施吸引買家,當中荃灣區、將軍澳、大埔及元朗有過千伙大盤推出,令區內二手樓價再受壓。但他預料明年租金走勢會保持平穩,因為現時買家觀望未來樓價會下跌,故會轉買為租。

#### 布少明料一手表現勝二手

同時,布少明預測,明年二手流通率或進一步跌至3.5%或以下,續創紀錄新低,惟中小型住宅市場相對具優勢,預期500萬元或以下的上車盤為主的中小型住宅二手註冊比率將挑戰八成水平。

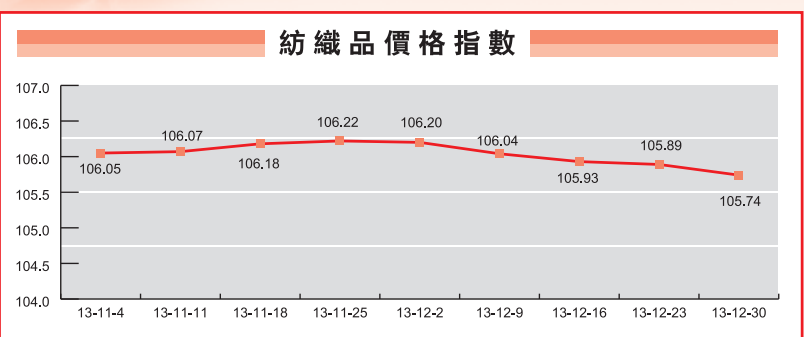
## 萊坊:豪宅明年料跌10%

香港文匯報訊 萊坊最新發表《全球豪宅市場預測》報告指出,息率上升和政府推出限制買家的干預措施將成為全球豪宅市場的最大威脅,北京、上海、悉尼和巴黎的豪宅價格有望上升5至10%,而香港豪宅則看淡下跌5%至10%。

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文表示,本港住宅市場已經轉向,並且開始下行,但預料在低息環境下住宅價格不會顯著調整。唯一不明朗因素來自美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)規模縮減,以及息率或會上升。

他又稱,供應量增加及樓市降溫措施持續生效,將令豪宅價格下跌,但將比一般住宅較具抗跌力,明年跌幅介乎5%至10%。來年住宅供應將集中在新界區,尤其是大埔、將軍澳和元朗。

## 產量縮營銷減 指數陰跌不止



### 中國第一個紡織品指數

20131230期 價格指數評析

「中國·柯橋紡織指數」20131230期紡織品價格指數收報於105.74點,環比下降0.14%,較年初下降0.35%,與去年同比上升0.01%。

#### 本期經紡行情概述

隨著營銷期限的繼續縮短,本期經紡城年終效應逐漸放大,原料市場產銷分化趨於明顯,價格走勢穩定中現跌;坯布產量減、周轉少,價格穩中有降。而本期流通市場年終效應同樣加大,面料促銷品種多於上期,成交批量有所削減,除帳銷售繼續減少,清帳催款紛紛出現,總體經紡城進入歲末年終忙不開一的狀態。

#### 一、原料產銷分化,價格跌幅收窄

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91.64點,較上期環比下降0.09%,較年初下降0.97%,與去年同比上升0.92%。

##### 1、產能庫存不同,分化將繼續

本期原料市場將繼續產銷分化,價格多數平穩,部分仍有跌價,跌幅從50-100元/噸,而不少品種因產能下降,價格有50-500元/噸的漲,總體原料類較上期價格中微漲。本期其他化纖類中的復合絲產銷略有下降,價格多數穩定,個別下跌100元/噸;錦綸絲成交基本維持,價格穩定為主,個別微有漲跌;陽離子絲成交中微降,價格穩定為主,個別微有漲跌,總體其他化纖類價格中微跌。

##### 2、紗類產銷分化,影響價格回落

本期原料市場紗類中的棉紗產銷繼續有所減少,價格部分仍有下跌,跌幅100元/噸;麻類產銷中偏弱,價格多顯穩定,總體棉類微現跌價。點膠類產銷略有下降,價格多數平穩,跌幅在100-300元/噸,總體點膠類明顯跌價。混紡類中的滌棉紗產銷新有削減,價格多數穩定,部分下跌200-300元/噸;混紡類滌棉紗產銷中現跌,價格多數穩定,總體混紡類小現跌價。

#### 二、部分坯布優惠,拖累指數下滑

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103.10點,較上期環比下跌0.49%,較年初下跌1.06%,與去年同比上升0.52%。

本期坯布類價格指數的止漲回落,主要是年終將至,坯布周轉減少,織廠催款資金促銷所致。其中,天然纖維坯布類主要是全棉坯布臨近年終廠家資金緊縮加大優惠,形成總體價格小幅度下跌;而本期化學纖維坯布類雖然少數原料價格反彈,多數部分原料仍有跌價,且坯布周轉繼續縮短,加之部分冬季坯布的優惠銷售,故價格指數下降明顯。本期混紡纖維坯布類因近年終原因部分降價導致總體小幅度跌價。

#### 三、面料陸續促銷,影響價格微跌

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118.34點,較上期環比下跌0.04%,較年初上升0.17%,與去年同比上升0.72%。

本期服裝面料類價格指數的弱勢微跌,主要因純棉面料類、滌棉面料類、滌綸面料類、錦綸面料類、時尚面料類臨近年終不得利因素增多所致。特別是純棉面料類受坯布降價、外貿減少、庫

存促銷三方面影響擠壓,成為面料指數跌幅之首。總體服裝面料類終因滌綸面料、滌毛面料、滌綸面料、滌氨面料等需求的持續強勁價格指數微現微幅微跌。

#### 四、家紡營銷分化,價格小現漲跌

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期家紡類價格指數收報於99.05點,較上期環比下降0.17%,較年初上升0.41%,與去年同比上升0.24%。

本期家紡類指數的小幅微跌,主要受床上用品類、窗紗類需求不同下跌,庫存開始不同促銷所致。隨着外貿聖誕節發貨的多數告終,流通市場床上用品類成交相應下降,同時因內需臨年中底檔品種小幅度促銷擴大,影響床上用品價格明顯下跌。雖然本期不乏有日用家紡類需求的繼續增長小幅推升價格,但終因床上用品窗紗類外貿的多數終止及內銷的下降,影響總體家紡類價格指數繼續小幅回落。

#### 五、年終影響加大,輔料繼續跌價

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期服飾輔料類價格指數收報於116.28點,較上期環比下降0.39%,較年初上升0.06%,與去年同比上升0.49%。

本期服飾輔料類價格指數的繼續下跌,主要因襪料類、帶類、服裝裡料類三方面產銷中下降的影響。其中,襪料類由於受面料消費的回縮及年終促銷增多而跌價;帶類受服裝、窗簾及箱包鞋革消費下降,年終促銷資金促銷而小現跌價;服裝裡料類因前道坯布小現漲價,成品庫存促銷增多而形成本期明顯跌價。雖然本期不乏線繩類、花邊類不同漲價,但總體仍因臨近年終的負面因素增多而導致服飾輔料類價格指數小幅度下跌。

#### 六、後市價格指數預測

根據本期市場傾向,預計明年整體輕紡城產季產銷將繼續逐漸減少,營銷收尾清倉為主,下一期價格指數繼續呈現小幅度微跌的可能性較大。

漲幅前十類		跌幅前十類	
1 線繩類	0.93%	1 純棉面料類	-1.01%
2 粘毛面料類	0.83%	2 床上用品類	-0.85%
3 錦綸面料類	0.50%	3 服裝裡料類	-0.78%
4 滌綸面料類	0.31%	4 化學纖維坯布類	-0.69%
5 滌毛面料類	0.28%	5 襪料類	-0.46%
6 日用家紡類	0.26%	6 混紡纖維坯布類	-0.37%
7 滌綸面料類	0.21%	7 粘膠類	-0.36%
8 窗簾類	0.20%	8 錦綸面料類	-0.28%
9 滌氨面料類	0.15%	9 窗紗類	-0.28%
10 點膠面料類	0.06%	10 天然纖維坯布類	-0.20%