港置：今年樓價難逃一跌

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）香港置業高級執行董事伍創業表示，在美國聯儲局落實於本月起開始退市下，加息勢在必行。他相信按揭利率走勢將影響樓價走勢，料今年整體二手樓價將出現逾10%跌幅。至於豪宅則由於供應緊絀，相信抗跌力較強，預期出現價穩量跌局面。

美退市料加息 影響樓價

伍創業指，目前本港按揭息率僅約2.3厘低位，大有向上機會。事實上，按息走勢往往與本港中小型屋苑樓價背道而馳，如1997年至1998年按息高企及亞洲金融風暴，當時中小型屋苑實用面積平均呎價由1997年中約7,767元，在一年左右時間急跌至4,000元以下約3,941元。至於2008年至2009年金融海嘯期間，加息亦成影響樓價因素之一，期內平均呎價一度由約5,236元急滑至4,166元，跌幅逾兩成。由此推算，若本港再度進入加息周期，樓價恐難逃一跌。

伍創業續指，回顧過去23年平均按息約6.1厘，同期平均供樓負擔比率約45%，與目前逾四成的比率相若。以此推算，若按息由現在的2.3厘回升至約6厘之歷年平均水平，供樓負擔比率將升至接近六成（約58%）。若要維持供樓負擔比率至45%左右的歷年平均水平，預計樓價至少要下跌約25%。然而，伍創業認為由於調升息口是一個周期過程，應不會在一年內「一步到位」，但相信今年按息會穩步上揚，料樓價將跌逾10%。

除上述兩項因素外，根據政府資料顯示，近年每年施工量明顯上升，相信勢必惠及私樓落成量，在私樓供應續增下，料對樓價構成下調壓力。

施永青：不撤辣樓價續跌

香港文匯報訊（記者 卓建安）中原集團創辦人施永青表示，港府所推出的調控樓市辣招將繼續影響本港樓市。辣招一日不取消，樓市的成交量將繼續受到影響，今年一手樓的樓價將繼續下跌。

施永青昨日出席東亞銀行（0023）舉辦的一個研討會時表示，去年最後數月，本港二手樓每月的成交量已跌至2,700多宗；過去5年平均每月二手樓的成交量則達7,000多宗，可見成交萎縮幅度超過六成。他指受政府辣招影響，預計今年本港二手樓的成交量將繼續萎縮。

預測一手樓價跌20%

樓價方面，施永青預計今年一手樓的樓價將繼續受壓。發展商將繼續降價推盤，以抵消政府徵收買家印花稅和雙倍印花稅增加買樓成本的影響，但不會出現個別分析員預測的樓價大跌四成。他預計今年一手樓的樓價會下跌15%至20%，主要是豪宅的跌幅會較大；細價樓的跌幅則不大，約5%至10%。

新例後 一手盤頻踩界

銷監列5種「非常危險」手法

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手銷售新例實施至今，發展商賣樓手法五花八門。一手住宅物業銷售監管局（銷監局）專員馮建業昨亦直言，發展商賣樓手法「創新」，特別舉出5種「非常危險」的銷售安排、宣傳手法等。例如近月發展商以不同折扣優惠作招徠，本無問題，但每每標榜「平均折實價」就可能違例，因為並非每個買家都可以享盡所有折扣，將不同條件下的折扣劃一成「平均折實價」已造成誤導。

《一手住宅物業銷售條例》去年4月底實施，至去年底約8個月內，銷監局共收到29宗投訴，當中有4宗至5宗屬較嚴重個案，主要涉及銷售安排及失實陳述等。當局已處理當中25宗，尚有4宗正在調查。馮建業指出，雖然發展商已逐步適應新例，但不少銷售手法則存在灰色地帶，「非常危險」，可能已經違法而不自知，其中以「平均折實價」最受到關注。

「平均折實價」易誤導

他表示，發展商經常以「平均折實價」宣傳，但要注意並非所有準買家均可享用相關樓價折扣，可能準買家必須是發展商的會員，又或是即供付款才符合要求。不過發展商不可能每次宣傳均列出相關條件，只劃一以「平均折實價」來形容，若準買家因此受到誤導，以為相關折扣未有條款限制，發展商可能因此違例。

此外，發展商經常會於樓盤未開賣前公布查詢數字，當局並不鼓勵。馮建業指，假設某樓盤查詢1,000個，可以估計發展商是有保存紀錄才會有查詢數字，當局有理由懷疑在相關查詢，準買家或已留下聯絡方式、購樓意向等。條例不容許發展商於公布價單前收取購樓意向，即發展商若有接獲查詢並保存紀錄，已有違例風險。建議發展商跟價單公布售價，並以呎價範圍取代「平均折實價」。

一手銷監局去年接獲投訴

2013年接獲投訴個案：	29宗。
已處理投訴：	25宗。
正調查投訴：	4宗：2宗涉及銷售安排；2宗涉及失實陳述及傳播虛假資料等。

值得採用銷售方法	容易違法銷售方法
1、新盤開賣前接受準買家登記。	1、未開價前公布新盤的查詢數量。
2、限制準買家入票上限及購買單位數量。	2、公布有條件附帶下的新盤「平均折實價」。
3、採用電腦抽籤並盡快張貼抽籤結果。	3、代理於新盤未開賣前透過手機、社交網站等公布參考價。
4、抽籤後分不同時段賣樓，定先後次序。	4、以先到先得方式賣樓。
–	5、將抽籤工作外判予地產代理。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

先到先得賣樓造成混亂

馮建業亦狠批過去不少銷售安排容易造成混亂，例如大型樓盤以先到先得方式賣樓，屬「無安排的安排」，易造成爭拗及排隊打尖等問題。將抽籤外判給地產代理亦會不公開不透明，必須理解一手銷售條例要求發展商要清楚列出銷售安排細節，否則已屬違法。另外，地產代理於樓盤未開賣前於手機或社交網站等公布參考價或意向價等亦已違法。

銷監局已將上述的不當銷售方法告知發展商，亦會將一些調查個案，以及局方就個案的建議一併交予律政司，讓律政司決定是否檢控。問到會否修訂條例，他強調相關法例已經足夠，且須給予發展商自由度去決定如何賣樓。每次局方介入一些有問題的銷售安排時，發展商亦即時更正，令混亂得以控制。

樓書出錯多涉技術問題

馮建業強調，當局與發展商一向有溝通，最近就按業界的最新查詢，增加18個「常見問答」，認為大部分發展商均守法，有誠意賣樓，但卻經常有「創新」的賣樓方法。局方若意識到有可能違法，必須及時指出。

■馮建業(左)指，發展商不少銷售手法存在灰色地帶。 張偉民 攝

運輸及房屋局常任秘書長柏志高昨出席立法會房屋事務委員會時亦表示，雖然多個發展商於初次提交樓書時未能符合新例要求，但大部分出錯涉及技術問題，並無對買家利益造成實際影響。

值得一提的是，馮建業指新例實施後，當局去年接到多達1,100個查詢，批評部分發展商擁有強大的法律團隊，許多問題早已知悉答案，但卻向局方查詢，主要希望就個別情況取得當局「是/ 否」的回答。當局已盡力回答，去年90%查詢10日內回覆，認為成績已有交代。預期新一年新盤更多，當局的挑戰會更大，會繼續謹慎處理不同情況及投訴。

DIVA加推12伙 實呎24606元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）農曆新年前4個新盤約500伙於本周末爭相搶客下，傳收約100票的北角DIVA，發展商長實昨以原價加推12伙，平均實用面積呎價24,606元，折實25%優惠後平均實呎價18,454元。該盤可供推售單位增至62伙，並率先於本周五晚開賣其中36伙。至於嘉里於西半山高士台首批50伙亦傳收約100票，估計今日發展商會公布加推部署。

周五開賣 2房入場費881萬

長實集團執行董事趙國雄表示，於本周五晚推售DIVA，並非要截擊其他新盤。DIVA其餘單位會於日內加推，計劃在周六及周日分批推售，之後或會削減優惠。

趙國雄表示，DIVA收票反應理想，70%為港島區客，內地客佔3票，因此決定加推單位。根據DIVA加推12伙價單顯示，包括10伙25樓以上標準單位及2伙連平台特色戶，平均實用面積呎價24,606元，同樣可享首批即供連稅務等最多優惠25%，折實後平均實呎價18,454元。2房折實入場費881.1萬元；3房折實入場費1,299.8萬元。根據銷售安排，DIVA首批36伙於本周四晚5時截票，當中6伙為昨日加推單位，包括25樓4伙及2樓平台戶，每位登記人士每票最多可買3伙，本周五晚7時報到，7時30分抽籤安排揀樓次序，隨即揀樓。

趙國雄：成本續升樓價難跌

趙國雄又稱，由於政府出招壓抑樓價，料未來發展商推盤仍會有優惠。不過目前發展商補貼稅務優惠，買家無得益，只是政府多收印花稅，變相提高地價，加上未來5年利率會向上，建築費不斷趨升，削減發展商賣樓利潤。由於目前發展商所出售項目是早年購入，故仍有一定利潤，他相信未來發展商投地，出價不會太進取。他又指，建築費於過去三年升50%至60%，配合土地成本及發展利潤，相信樓價下跌機會不大。

其他新盤方面，一手住宅物業銷售資訊網顯示，太古地產旗下西半山珒然加推1伙，為38樓單位，實用面積2,182方呎，售價9,588萬元，呎價43,941元。

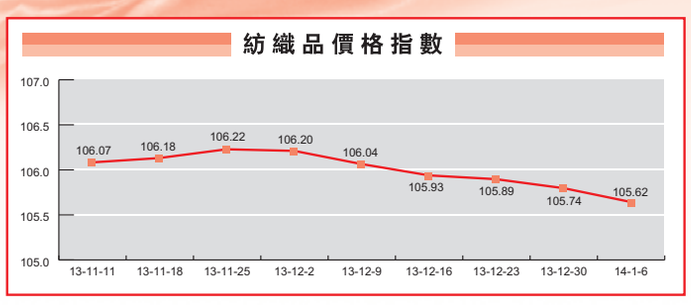
■趙國雄(右)表示，DIVA於本周末以後或會削減優惠。旁為曹皎明。 梁悅琴 攝

新地於屯門站瓏門2期昨公布銷售安排，於本周六推售已公布價單的219伙，截止登記日期為本周五下午5時，並於當晚7時首輪分組抽籤，本周六揀樓時再分組抽籤安排揀樓次序。此外，瓏門2期昨修訂去年12月18日公布的價單，把其中14伙加價2%，如第8座38樓F室，原本定價706.97萬元，改為721.11萬元，上調2%。

收官氣氛漸濃 指數向下盤整

中國第一個紡織品指數 中國·柯橋紡織指數

20140106期 價格指數評析



「中國·柯橋紡織指數」20140106期紡織品價格指數收報於105.62點，環比下降0.11%，與去年同比下降0.46%。

本期輕紡城行情概述

離年終休市關停僅隔幾周，中國輕紡城總體行情繼續順勢下滑。從本期前後市場來看，往來客戶不多、輸入訂單減少，原料弱勢依舊，坯布周轉削弱，成品面料淡多熱少，總體市場營銷量縮價跌，局部性翹尾行情交替湧現，部分適銷品種加緊受催促，總體輕紡城進入年終將臨的收尾營銷當中。

一、原料產銷漸冷，價格微現盤跌

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91.58點，較上期環比下降0.07%，與去年同比下降1.04%。

1、產銷弱勢運行，滌綸仍有跌價

本期原料市場滌綸類產銷小有削減，價格多數平穩，部分DTY仍有跌價，跌幅從100-200元/噸，個別FDY大有光品種因產能降、庫存不大而要價格有50元/噸的微漲，總體滌綸類價格小幅下跌。本期其他化纖類中的錦綸絲產銷基本延續，價格仍多顯穩定；複合絲產銷穩中微降，價格穩定為主；陽離子絲產銷穩中有降，價格多數穩定，部分加大下跌，總體其他化纖類價格穩定中小現下跌。

2、紗類產銷不振，價格再現整理

本期原料市場紗類中的棉紗產銷仍處弱勢，價格多數暫穩，部分有100-200元/噸的下跌；麻類產銷穩中有跌，價格穩中現跌，總體棉麻類仍微現跌價。粘膠類產銷穩中現跌，價格多數平穩，少數品種下跌50元/噸，總體粘膠類微現跌價。混紡類中的滌棉紗產銷不振，價格穩定為，主個別略有漲價；混紡類滌粘紗產銷穩中微跌，價格多數穩定，個別略有漲價，總體混紡類小幅漲價。

二、坯布周轉削弱，價格穩中微跌

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103.05點，較上期環比下跌0.04%，與去年同比下跌1.10%。

本期坯布類價格指數的穩中微跌，主要是年終臨近、印染工廠忙碌，後加工擁堵、周轉仍有減少，織廠匯攏資金、部分坯布仍有促銷所致。其中，天然纖維坯布、化學纖維坯布雖然產銷仍有減少，但由於市場成品小批要貨不止、部分新品漲價及貿易商對春夏坯布的吸納囤貨，促使總體價格穩中現漲；但本期坯布定單量少、成交縮減，再加部分促銷而價格跌幅略大，從而導致總體坯布價格形成微跌。

三、促銷幅度增大，影響面料價格

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118.10點，較上期環比下跌0.20%，與去年同比下降0.03%。

本期服裝面料類價格指數的繼續小現下跌，主要因純棉面料類、滌綸面料類、滌棉面料類、滌毛面料類、滌氨面料類、錦綸面料類因春節長假漸近、需求不同削減所致。如純棉面料由於不少坯布價格走軟，接單成交減少，多數營銷清閒，故影響價格有所回落。而本期滌綸面料主要是部分過剩品種及零碎庫存繼續交替促銷所致。其它如滌棉、滌毛、滌氨、錦綸面料，同樣因上述相關因素影響價格不同走弱。

四、家紡需求回升，價格小現反彈

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99.29點，較上期環比回升0.24%，與去年同比上漲0.65%。

本期家紡類指數的小幅反彈，主要受床上用品類、日用家紡類、窗紗類營銷減少、需求不同回升所致。隨着年終的不斷接近，床上用品、日用家紡經營面縮量減，而客戶要貨反而回升但後加工逐漸不被接納，故形成價格各有不同催漲。本期窗簾類由於貨多、經營基本如常，但因部分定做品種的加急所需，故價格也小有攀升，總體家紡類價格指數較上期跌後小幅回升。

五、輔料產銷漸減，價格陰跌再現

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116.03點，較上期環比下降0.22%，與去年同比下降0.16%。

本期服飾輔料價格指數的繼續下跌，主要因襯料類、線繩類產銷下降、庫存增多、部分促銷所致。其中，襯料類由於受面料消費的繼續回縮及部分換季襯料加大促銷影響總體襯料類價格跌幅略大；線繩由於受服裝、窗簾及箱包鞋革消費的繼續減少，庫存上升促銷略大而影響價格跌幅加大。雖然本期帶、花邊、服裝裡料繼續不錯，但由於漲幅不大，故總體輔料價格仍小有回落。

六、後市價格指數預測

繼上述市場走勢，預計本期後整體輕紡城部分營銷繼續削弱，部分可能因加大促銷而再現反彈，總體價格指數將可能呈現小幅整理走勢。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	日用家紡類	0.63%	1	線繩類	-1.22%
2	床上用品類	0.41%	2	襯料類	-1.09%
3	花邊類	0.37%	3	滌棉面料類	-0.55%
4	混紡類	0.36%	4	混紡纖維坯布類	-0.46%
5	窗紗類	0.24%	5	錦綸面料類	-0.41%
6	時尚面料類	0.24%	6	滌綸面料類	-0.38%
7	粘毛面料類	0.23%	7	純棉面料類	-0.33%
8	錦棉面料類	0.23%	8	滌毛面料類	-0.28%
9	粘膠面料類	0.20%	9	滌氨面料類	-0.24%
10	帶類	0.19%	10	滌綸類	-0.22%

發布單位：中華人民共和國商務部 編制單位：中國輕紡城建設管理委員會 「中國·柯橋紡織指數」編制辦公室
中文網址：http://www.kqindex.gov.cn/ 英文網址：http://en.kqindex.gov.cn/ 電話：0575-84125158 聯繫人：尉軼男 傳真：0575-84785651

嘉湖山莊付15.69萬辣稅脫手

心急沽貨

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新盤大戰續令二手市場陷入冰河期，加上美國落實退市，業主沽貨心態漸強，屢現減價甚至付辣稅成交。其中天水圍嘉湖山莊麗湖居三房戶有業主持貨僅一年多，願付15.69萬元SSD稅款離場；北角海峰園中層戶放盤約一星期後，減價70萬元至1,030萬元轉手，減幅逾6%。粉嶺牽晴間亦出現跌破300萬元的兩房戶成交。

美聯黎燦強表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居2座高層C室三房戶，實用面積546方呎，以313.8萬元成交，實用呎價5,747元。原業主轉售扣除5%SSD辣稅，即約15.69萬元後，仍賺約98.11萬元。

海峰園7日激減70萬

中原林龍南表示，北角海峰園崇峰閣中層H室，實用面積854方呎。原業主最初開價1,100萬元，在放盤約一星期後減價70萬元，至1,030萬元轉手，減幅逾6%，實用呎價12,061元，成交價比同類單位市價低約3%。原業主轉手獲利475萬元，升值約86%。

中原何鑫表示，粉嶺牽晴間2座低層D室兩房戶，實用面積384方呎。業主開價310萬元，減價14萬元或4.5%，以296萬元易手，跌破300萬元，實用面積平均呎價7,708元，較市價略低約4%。原業主持貨約16年，獲利約96萬元，升值約48%。

投資方式料轉「先沽後買」

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）香港置業高級執行董事伍創業表示，料今年整體二手樓價將出現逾10%的跌幅，並將由中小型屋苑牽頭「領跌」，至於豪宅則由於供應緊絀，相信抗跌力較強，預期出現價穩量跌的局面。伍創業表示，在過去10年，普遍投資者置業時均普遍採用「先買後沽」方式換樓。不過在去年政府推出辣招影響下，物業交投量明顯受挫，「換樓鏈」被破壞，相信只要政府不撤辣招，今年起投資者置業時將由「先買後沽」轉變成「先沽後買」。

二手樓市交投「極偏低」

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，現時二手物業市場交投走勢維持極偏低水平。綜合美聯分行資料，12月底至1月5日一星期全港35個大型屋苑成交量錄36宗，僅較前一星期輕微增加3宗。上周35屋苑中，共有18個（即約一半）為「零成交」。過去兩星期未有買賣紀錄的屋苑亦達12個之多，佔約三成，足見二手市場近況相當疲弱。

卓悅買康健荃灣地舖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）康健國際（3886）公布，與卓悅控股（0653）訂立諒解備忘錄，透過建議出售至易公司全部已發行股本，將其主要資產為位於新界荃灣大河道10-16及20號、登發街8-12號及安榮街7-11號登發大廈地下2及3A號舖的物業售予卓悅控股。

根據諒解備忘錄，卓悅將於簽訂諒解備忘錄時，向康健國際支付可退還誠意金2,000萬元。該筆誠意金將於卓悅與賣方就建議出售事項訂立正式協議時，用作訂金及支付部分代價。至易於去年10月31日的結欠賣方債務為1.6億元。現時該物業出租予卓悅一家附屬公司作商業用途。