

「五一」連假 一二手皆旺

新盤低價開售 業主願擴議幅

香港文匯報訊 雖然樓市負面消息不斷，但剛過去的「五一」勞動節3日小長假，一二手樓市均表現不俗。截至昨晚9時，一手共錄得219伙成交，較前周的166宗成交增加32%。浪澄灣、海天晉、逸瓏園及迎海·駿岸成為大贏家，佔總數61.6%。四大代理的十大屋苑表現亦各錄得近20宗成交，單計周末日2天成交，更按周大增44%至逾一倍。分析認為，美聯儲不加息對樓市帶來正面訊息，加上新盤低價開售，而二手業主又肯減價，皆利好近日樓市成交。

會德豐ONE HOMANTIN於3日小長假期屢錄成交，共錄得7宗成交，包括兩個一房單位、兩個兩房單位、兩個三房單位及一個於29日截標的平台特色戶。發展商指，項目至今已累沽73伙，套現逾8.6億元，反映市場對市區優質項目充滿信心。另外，由太古地產發展的西半山殷然，截至昨天，共收到超過50多個認購登記，市場反應持續熱烈。發展商對本周五新一輪開售有信心。

「十大屋苑成交勝去年」

新盤旺銷，二手銷情也不俗。據美聯物業統計，剛過去的「五一」3日小長假，十大藍籌屋苑共錄得20宗成交；單以上周六及周日（4月30日至5月1日）計，則錄得19宗成交，較前周的9宗回升約111%，為去年6月以來的47個周末近一年新高。中原地產十大屋苑3日錄得18宗成交，單以周六日計，十大屋苑錄得16宗成交，較前周的7宗大增129%，表現亦優於去年同期12宗的記錄。

中原十大屋苑成交之中，以美孚新邨最多，達6宗，其次為沙田第一城及嘉湖山莊，均錄得3宗成交，海怡半島亦有2宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，4月一手市場錄得超過1,800

宗成交，新盤銷情暢旺，強化買家入市信心，部分新盤購買力回流二手市場，帶動二手成交亦造好。現時業主已面對現實，肯傾價及減價，只要放盤有一定減幅，一般不難吸引買家承接。總結4月十大屋苑共錄得217宗成交，與3月的222宗相若，市況保持活躍。

「美未加息 影響正面」

港置十大屋苑周末日錄得15宗成交創5周新高，按周急升67%。港置行政總裁李志成表示，雖然上周末一手市場錄得不俗銷情，不過由於欠缺大型焦點新盤，加上美聯儲局未有進一步加息，為二手樓市帶來正面消息，令到部分向隅客回流二手市場尋寶，帶動剛過去的周末二手屋苑睇樓量及成交量上升。不過他認為，若發展商加大力度提供優惠，二手成交或陷入拉鋸局面。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，剛過去的周末日二手市場氣氛不俗，主要原因是一手市場缺乏焦點，令大部分買家購買力轉投二手市場。該行數據十大屋苑錄得13宗成交，較前周的9宗上升44%。按地區劃分，九龍區共錄得9宗成交，為交投量最多的區域，新界區錄得4宗成交，港島區則未錄交投。

3日小長假一手市場成交

樓盤	成交(宗)	樓盤	成交(宗)
浪澄灣	60	SKYPARK	3
海天晉	26	皓畋	3
迎海·駿岸	25	維港星岸	2
逸瓏園	24	娉婷	2
昇薈	12	迎海·御峰	2
朗屏8號	12	星鑽	1
世宙	8	yoo Residence	1
映御	8	天賦海灣	1
ONE HOMANTIN	7	迎海·星灣	1
柏匯	6	禧匯	1
明德山	5	利奧坊·曉岸	1
迎豐	4	曉柏御	1
滿名山	3		
總計	219伙		

製表：記者 歐陽偉訪

代理評樓市

由於美國上周維持息率不變，市場預期加息步伐放緩，低息環境持續，加上連日來多個新盤銷情暢旺的帶動下，二手市場的購買力有所釋放，並且不乏新盤回流客。然而，發展商積極以具競爭力的訂價推售新盤，以及二手屋苑低價筍盤陸續被消化，預期5月二手交投量將會受壓，焦點仍然會集中一手市場。



美聯物業住宅部行政總裁 布少明



中原地產亞太區住宅部總裁 陳永傑

4月一手市場錄得超過1,800宗成交，新盤銷情暢旺，強化買家入市信心，部分新盤購買力回流二手市場，帶動二手成交亦造好。現時業主已面對現實，肯傾價及減價，只要放盤有一定減幅，一般不難吸引買家承接。



利嘉閣地產總裁 廖偉強

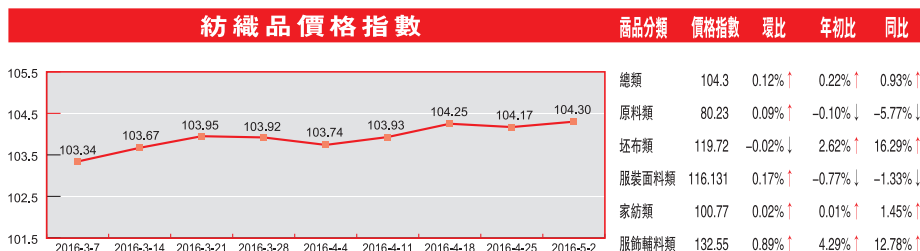
近期市況開始轉旺，整體市場氣氛亦造好，因五一長假期未見有很多市民出外旅遊，一手新盤亦未見有特別大焦點出現；地產代理投放較多時間在二手銷售市場，令大眾目光和買家的購買力轉投到二手市場上，因此二手成交量稍微回升。另一方面，近期市場上未有出現利淡消息，樓市普遍造好，令市況開始逐漸回穩。



香港置業行政總裁 李志成

美聯儲未有進一步加息，為樓市帶來正面影響，部分向隅客回流二手市場尋寶。發展商貼市價開售策略奏效，成功吸引不少客源。現時普遍業主擴闊議價空間已收窄，平均只有單位數議價幅度，筍盤買少見少，競爭力未及一手，若發展商加大力度提供優惠，短期內市場焦點將集中於一手，令二手成交或陷入拉鋸局面。

市場營銷震盪回升 價格指數小幅上漲



「中國·柯橋紡織指數」20160502期紡織品價格指數收報於104.30點，環比上漲0.12%，較年初上漲0.22%，同比上漲0.93%。

中國輕紡城市場成交震盪回升，其中：原料市場行情略顯推升，坯布市場價量微幅下跌，服裝面料市場布匹價量小幅回升，家纺類面料成交微勢回升，輔料行情小幅回升。

一、原料行情略顯上漲，絲綢小漲氣輪平穩

據監測，本期原料價格指數收報於80.23點，環比上漲0.09%，較年初下跌0.10%，同比下跌5.77%。

1、聚脂原料走勢強勁，滌綸行情震盪小升

本期聚脂原料價格指數小幅上漲，因國際原油價格推漲，聚脂原料價格走勢強勁，華東地區PTA主流現貨價為4950元/噸，MEG主流5350元/噸，聚脂切片持穩觀望，部分補漲50元/噸，江浙半光切片主流廠家現款報價6300—6400元/噸，寶單現款商議在6250—6350元/噸。滌綸廠家產銷回升，以POY、FDY為主報價穩中局部上調，紹興地區直紡大廠POY150D/48F主流現全價為6725元/噸，300D/96F主流6600元/噸，FDY150D/96F主流價為7400元/噸，DTY150D/48F主流價為8250元/噸左右。但市場大盤還以謹慎為主，廠家報價局部上調，下游紡企按需採購，產銷一般。滌綸短纖價格穩中局部上調，現江浙地區1.4D×38MM主流現7000元/噸，純滌紗市場穩中觀望堅持，江浙地區32S主流在11270元/噸，50S主流14400—14500元/噸。

2、錦綸錠綢綢緞企穩，氣輪市場氣氛平穩

國內純苯現貨市場走勢堅挺，主流價在4900—5100元/噸左右；上游原料價格堅挺支持錦綸市場，錦綸價格較為堅挺，但下游紡織品需求推動一般，錦綸市場貨源充裕，庫存消化不易，因此廠家近期價格推進也有一定難度。腈綸市場因上游腈腈市場走勢相對堅挺，目前國內主流腈綸廠家結算價也陸續出台，但下游需求一般，故腈綸市場以穩為主。氣輪市場氣氛平穩，行業供應量較為充裕，新訂單預期謹慎，市場信心仍不太足，價格無力上漲；其中：20D氣輪主流價在37000元/噸左右；30D氣輪主流價在34000元/噸左右；40D氣輪主流價在29720元/噸左右，70D氣輪主流價在28500元/噸左右。

二、坯布行情回落，價格微幅下跌

據監測，本期坯布價格指數收報於119.72點，環比下跌0.02%，年初上漲2.62%，同比上漲16.29%。本期坯布類價格指數微幅下跌，整體坯布成交量前期略顯回落。從4月下旬以來，總體經營情況有所不足，勉強維持正常生產企業較多，訂單量不足而生產常規品種，但銷量也不甚樂觀，庫存有所增加。也有部分企業受下游影響，資金一定程度上受到限制。面對上游原料價格上漲、下游需求不足的尷尬處境，坯布價格仍無法跟漲，局部有所下跌。其中：混紡織維坯布現貨成交和下半環比回落，價格指數呈一定幅度下跌走勢，T/C滌棉紗卡

坯布、T/R滌粘毛坯布、錦棉坯布、綿粘坯布、滌麻坯布、錦棉麻坯布市場成交量環比下行；拉動坯布類總體價格指數微幅下跌。

三、服裝面料需求回升，價格指數小幅上漲

據監測，本期服裝面料價格指數收報於116.13點，環比上漲0.17%，較年初下跌0.77%，同比下跌1.33%。本期服裝面料類價格指數小幅上漲，輕紡城傳統面料市場銷售行情整體表現小幅回升，新老品種現貨不斷上市，成交大小批量兼具，整體價格基本穩定，部分創意面料小幅漲價，成交量較前期震盪攀升。春季滌毛面料、粘毛面料成交局部增量；夏季圓網印花人棉布、平網印花人棉布、雕印花人棉布、數碼印花人棉布及繡花人棉布、提花人棉布等品種創新創意花型面料掛樣上市品種明顯增加，部分規模型經營門市多品種花型批發現貨成交增加，活性印花人棉布連日有多品種花型動銷，雕印花、數碼印花、繡花人棉布批發訂單承接增加，成交呈局部放量攀升走勢，新風格質優面料價格不等量上漲，拉動服裝面料類價格指數小幅上漲。

四、家纺成交震盪回升，價格指數微勢推升

據監測，本期家纺類價格指數收報於100.77點，環比上漲0.02%，較年初上漲0.01%，同比上漲1.45%。本期家纺類價格指數微勢推升。輕紡城家纺市場營銷局部略有回升，以全滌和錦滌類窗紗上市品種依然較多，創意花型面料交替上市，成交中小批量兼具，整體市場成交小幅增量。新款窗紗優勢凸顯，創意花型面料附加較大路貨產品尚有提振，保版註冊花型銷售頗為走暢。窗紗價格穩中局部上漲，部分新風格創意花型面料價格小幅上揚，拉動家纺總類價格指數微勢推升。

五、市場需求繼續回升，輔料指數小幅上漲

據監測，本期服飾輔料類價格指數收報於132.55點，環比上漲0.89%，較年初上漲4.29%，同比上漲12.78%。本期服飾輔料價格指數小幅上漲，輕紡城傳統市場服飾輔料行情小幅回升，因各地服裝生產廠家「五一」小長假前夕備貨小增，各類服飾輔料行情小幅回升。多類漸長絨絨服裝裡料掛樣上市品種和現貨上市量仍相對較多，傳統市場裡料成交震盪推升，部分規模性經營門市訂單陸續增加。拉動服飾輔料總類價格指數小幅上漲。

六、後市價格指數預測

預計下期輕紡城整體行情將呈震盪小升走勢，因「五一」小長假後，部分南北商賈離鄉返場，下游需求將有所增長，坯布、服裝面料、家纺面料、服飾輔料下半環比小升，創新創意澤花型面料成交環比小升，市場成交將呈現震盪小升走勢。

中國·柯橋紡織指數

20160502期
價格指數評析

發售單位：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：駱軒勇 傳真：0575-84785651

www.qfc.cn

買賣紡織品 上網上輕紡城

全球經銷商 | 全球經銷商 | 全球經銷商 | 全球經銷商 | 全球經銷商

熱線電話：+86-400-119-0123

節日連假商場丁財兩旺

香港文匯報訊 今年勞動節連同周末為市民帶來連續3天假期，加上母親節將至，市民提早選購禮物及與家人外出用膳慶祝，進一步帶動港人長假期消費意慾。新地旗下九大商場3天共吸引310萬客流，營業額1.8億元，均較去年升6%。九倉旗下荷里活廣場亦宣佈勞動節長周末的客流及生意額分別上升8%及5%，當中以時裝、旅行社及食肆最為受惠。

新地九大商場銷情穩增

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，3天假期加上內地「五一」黃金周，帶動旗下九大商場本地及內地旅客客流。臨近母親節及最近天氣轉熱，進一步推動節日及換季消費意慾，因此除了受改善工程影響的將軍澳中心之外，九大商場的銷情均錄得平穩增長。其中上水廣場與wtc more世貿中心於勞動節長周末期間客流均上升8%，營業額則上升7%。

新地九大商場包括：上水廣場、wtc more世貿中心、Mikiki、將軍澳東港城、將軍澳中心、屯門卓爾廣場、屯門錦薈坊、荃錦中心及新領域廣場。

荷里活廣場時裝最受惠

九倉旗下鑽石山荷里活廣場舉行第二屆「台南街頭小食節」推廣活動，3天活動共吸引60萬人次入場。在場內戲院及食肆之聯營消費優惠、免費泊車推廣等刺激消



荷里活廣場剛過去三天假期共吸引60萬人次入場。

費措施的帶動下，荷里活廣場在「五一」長周末的客流及生意額分別上升8%及5%，當中以時裝、旅行社及食肆最為受惠。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

港樓市泡沫不易破

十年前，香港政府開始不斷提醒市民要留意樓市出現泡沫，小心樓市過熱，如果你當時聽取了政府的忠告，打消置業念頭，現在一定後悔不迭。2014年，政府仍天天跟我們說，一旦利息回升，供樓的負擔就會增加，故買樓前應該量力而為，小心風險，因為當美元利息上升，樓價必大幅下滑。

筆者不是故意與政府唱反調，但認為現時香港的樓市，要令政府所說的泡沫爆破，根本難以做到，就算政府想要泡沫爆破不斷低價推地，也不是我們想的那麼容易做到。

「加息承受力強」

香港約有52%家庭已擁有自住物業，其中60%已供完樓，他們已是全資擁有物業，根本不會變負資產。即使樓價大跌，他們也沒有壓力非割價拋售不可；即使餘下40%尚需供樓的家庭，根據統計數字，供樓的負擔只佔家庭收入中位數20%，他們承受加息的能力，遠比人們想像中高。香港人也似乎並非如傳媒經常報道的那樣，把大部分的收入拿來供樓，飽受地產霸權欺壓，事實上供樓供得比較辛苦的人，應該只是局限於近年才置業的那一群，但這一類人佔市場的比例不高，所以，即使市場逆轉，恐慌的人亦不

「樓價回調到尾聲」

我們在報紙上看到的地產新聞，很多也是假象，有炒作成分。從筆者角度看，那些持有一線店舖的業主，他們的店面租金大幅下滑，其實是他們話話，這是他們在自由行當旺時無情地瘋狂加租，殺雞取卵，放棄本地消費市場所帶來的後遺症。事實上，香港的整體租務市場仍很活躍，加上業主的持貨能力仍然很強，哪怕租金回調，他們根本沒有沽貨的壓力。筆者認為，要現時香港物業市場在未來的一年內泡沫爆破或大幅回調，是根本沒可能的，香港的物業市場價格，一切還看美元走勢。