現崇山加推 呎價高見1.5萬

五一長假新盤成交124伙 尚城星堤佔多

香港文匯報訊（記者 周穎）嘉里旗下黃大仙現崇山突然獲批出預售樓花同意書，發展商即時開放示範單位，成功吸引市場注意力，及於「五一」假期間狂推4張價單，涉及單位179個，當中包括面積1,245平方呎單位，呎價達1.5萬元水平。單位正式於本周六開售，發展商目標銷售400個。市場估計，逾百單位已經獲買家「認頭」。一手市場方面，由於復活節多個新盤銷情理想，已經極速消化不少一手供應，市場成交略為放緩，過去3日的「五一」假期市場錄得124伙成交(見附表)，尚城佔45伙及星堤佔20伙最多。

■嘉里旗下黃大仙現崇山示範單位過去三日吸引逾1萬人次參觀。 香港文匯報記者周穎 攝

現崇山於五．一當日公布首批3、5座60伙售價，平均每呎定價9,998元，較同區二手市價高約兩至三成，建築面積介乎736至934平方呎，入場費最低700.4萬元。發展商提供3種付款方法，包括即供有5%折扣、首兩年二按免供息及建築期付款。為照顧用家，每人限購兩伙。

嘉里：周末開盤冀售400伙

嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，昨日首度加推52個單位，單位建築面積由736至934平方呎，平均呎價10,390元，即供呎價9,871元(95折)，與第1張價單比較，加幅不足2%。全部單位於本周六正式開售，銷售目標400個，佔項目一半，估計涉及金額50億元。

他相信，項目將吸引跨區用家及投資者追捧。當中2座面積1,245平方呎的中低層單位，已經有7至8個買家洽購，因此，加推時將此類型單位亦推出。而特色單位亦有約10個查詢。對現崇山有興趣登記的潛在客戶逾200個，當中有20%為內地人士，預期3天假期前往參觀的人數超過1萬。

■嘉里朱葉培(左)及吳美珊昨視察售樓處。 香港文匯報記者周穎 攝

市場料逾百伙認購

至傍晚發展商再加出第3、4張價單，連同首批及加推單位，涉及單位總共179個，當中包括2座面積1,245平方呎單位，呎價至1.5萬元水平；及5個平台單位，呎價1.7至1.87萬元水平。市場估計，逾百單位已經獲買家「認頭」。

海桃灣高層呎價1.56萬

一手市場方面，樓盤銷情維持平穩，共錄得124伙成交。當中不乏高價成交，其中市場消息指出，大角咀奧運站海桃灣1座高層A單位，面積1,326平方呎，呎價15,599元，成交價2,068.5萬元，為今年新高價。樓盤今年至今累積售出18個單位，項目現餘11個標準單位及6個頂層連平台及天台特色單位待售，個別連泳池或按摩池，意向呎價2.3萬至2.5萬元。

另外，同屬南豐旗下的西半山羅便臣道80號亦售出2座中層B室，面積1,387平方呎，成交價2,448萬元，呎價17,650元。

五一假期一手盤銷情

樓盤名稱		銷情(伙)
元朗	尚城	45
深水埗	御匯	18
屯門掃管笏	星堤	20
元朗	YOHO MIDTOWN	4
元朗	尚豪庭	7
大圍	名家匯	7
大埔	富匯半島	3
沙田	嘉御山	1
西半山	羅便臣道80號	1
灣仔	尚匯	4
西灣河	港島．東18	4
西營盤	縉城峰	4
中上環	尚賢居	2
牛池灣	峻弦	1
西環	傲翔灣畔	1
九龍站	天璽	1
奧運站	海桃灣	1
	總計：124	

映灣園低市價11%易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產范偉康稱，該行日前錄得東涌映灣園1期3座中層15室以「超筍價」易手，單位建築面積716方呎，兩房開則，成交作價300萬元，呎價約4,190元，較同類單位低逾11%。

據悉，賣方早在01年十月斥資176.8萬元一手購入物業，獲利123.2萬元或近7成。范偉康續表示，映灣園四月份暫錄得33宗買賣個案，整體平均成交呎價約4,826元。

此外，中原地產羅彩娥表示，盈翠半島5座中層E室，面積849平方呎，屬三房套房間隔，日前以590萬元易手，呎價6,949元。買家為盈翠半島租客，見通脹持續，租金上揚，而業主放盤態度亦較早前軟化，由以往堅持600萬元以上之叫價，減10萬元至上述價位成交。原業主於98年6月以一手340.5萬元購入，獲利249.5萬元或73%。

原料疲軟面料趨旺，價格指數小幅下滑

中國第一個紡織品指數

中國．柯橋紡織指數

20110502期 價格指數簡評

一、紡織品主要價格指數分析：

「中國柯橋紡織指數」 20110502期價格指數收盤於111.21點，與上期相比下跌了0.72%。近期，原料市場行情延續下行走勢，因上游棉花、粘膠短纖、聚酯切片價格仍有不等量下跌，純棉紗、滌棉紗、人棉紗、純滌紗、滌絲、氨綸絲多品種價格呈現穩跌互現走勢，致使本期價格指數小幅下滑。但服裝面料銷量繼續增長，夏令薄型花布銷售趨旺，噴織、針織花布銷量攀升，創意花型面料成交放量明顯。

本期價格指數與年初比上調6.25%，去年同比上調16.12%。本期從一級分類品種中顯示：原料類、坯布類、服飾輔料類價格指數不等量下跌，拉動總類價格指數小幅下滑；但服裝面料類、家紡類價格指數不等量上調，相對制約了總類價格指數的下跌幅度。

二、本周價格指數運行情況分析：

1. 國內聚酯原料價格依然疲軟，棉花價格繼續下跌。4月21日紐約商品交易所輕質原油6月期貨收報112.29美元/桶，至4月29日收報112.67美元/桶；4月21日倫敦北海布倫特原油6月期貨收於123.99美元/桶，至4月29日收報124.95美元/桶。國際原油價格高位震盪上行，上游聚酯原材料市場價格漲跌互現，例如PTA華東市場現貨較低商談價4月22日在10800元/噸，至4月29日在10550元/噸； MEG華東市場現貨較低商談價4月22日在8630元/噸，至4月29日在8820元/噸。江浙半光切片現貨現款承兌較低商談價4月22日在13050元/噸，4月29日在12925元/噸。國內棉花價格繼續下跌，例如國內328級棉4月22日收報28721元/噸，至4月29日收報26927元/噸，下跌1794元/噸；229級棉4月22日收報30071元/噸，至4月29日收報28544元/噸，下跌1527元/噸。
2. 原料市場行情繼續下跌。國內棉花價格繼續下跌，近期蕭紹地區各棉紡類紗線價格繼續走跌，純棉紗、滌棉紗、人棉紗等主要紡織紗線，多品種價格走勢穩跌互現，紗線市場行情依然疲軟；例如32S高配純棉紗河南商丘產4月22日報價在38000元/噸左右，至4月29日報價在37500元/噸左右，下跌500元/噸。近期聚酯切片價格仍有下跌，滌絲價格多品種穩跌互現。杭州榮盛產 FDY66D/24F錢清原料市場4月22日報價在16300元/噸，至4月29日報價在15900元/噸，下跌400元/噸。因外需疲軟、限電避峰部分紡企訂單採購量仍顯不足，原料庫存增加，資金壓力顯現，降價走貨意向仍存，拉動原料類價格指數繼續下跌，致使總類價格指數環比下滑。
3. 外貿業務仍顯不足，限電影響產出受抑。①出口訂單仍顯不足。至4月29日1美元兌人民幣中間價為6.4990元，創匯改重啟以來的新高。受人民幣升值影響，出口企業利潤承受重壓。北非中東諸國仍處動盪，利比亞戰爭和也門、敘利亞政治局勢緊張等國際環境動盪的不利因素影響下，紡織品出口持續穩定增長的難度有所增加，外貿出口局部受阻。②用電形勢依然嚴峻。今年華東地區用電形勢比較嚴峻，可能遭遇2004年以來最嚴重的一次電荒。因電力供應緊張，導致多數企業被迫採取限電措施，制約了生產的發展。浙江省多個地區採取限電措施，部分紡織印染企業已實行「開三停一」、「 開五停二」的限電避峰措施。蕭紹地區紡織印染企業限電現象延續，訂單交貨繼續延後。 ③資金壓力顯現。今年央行已2次加息和多次上調存款準備金率。自去年中國貨幣政策改變基調以來，央行已連續進行了4次加息，10次提高存款準備金率，今年上調存款準備金頻率有所加快。隨着存款準備金率的多次上調和加息等動作，收縮流動性的累積效應慢慢顯現，去年「井噴」的新增貸款在今年已經有所放緩，部分中小紡企資金壓力顯現。
4. 春夏季服裝面料營銷活躍，夏裝面料成交趨旺。近期輕紡城市場春夏季服裝面料營銷繼續活躍，內需市場走暢，夏裝面料成交繼續呈現攀升走勢，創意花型面料成交放量明顯，服裝面料中的純棉面料、純麻面料、滌綸面料、滌錦面料、滌氨彈力面料成交量呈現不等量攀升走勢。

三、下周價格指數展望

2011年中國柯橋國際紡織品面輔料博覽會（春季）將於5月6日至8日在中國輕紡城國際會展中心舉行，屆時，世界各地採購商將匯聚輕紡城，較高附加值的內外銷訂單將有跟進，預計後市輕紡城整體營銷仍將走暢，傳統交易區和公司化交易區成交將呈增長走勢，預計後市夏季服裝面料成交將繼續呈現增量走勢，服裝面料中的滌綸面料、T/C滌棉混紡面料、粘膠面料、滌氨彈力面料、滌錦面料、純棉面料、時尚面料等面料大類成交將呈現不等量增長走勢， FDY噴織印花雪紡、118DFDY針織印花兩面彈T恤布和印花人棉布創意花型面料成交將繼續放量攀升，拉動服裝面料價格指數小幅上揚。預計後市輕紡城市場成交量將繼續呈現震盪攀升走勢。但受限電避峰影響，企業產出不足，訂單交貨仍將繼續延後。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	純棉面料類	2.17%	1	滌綸類	-3.38%
2	日用家紡類	0.77%	2	其他化纖類	-3.35%
3	滌綸面料類	0.75%	3	線繩類	-3.26%
4	純麻面料類	0.42%	4	時尚面料類	-2.51%
5	床上用品類	0.38%	5	棉麻類	-2.49%
6	服裝裡料類	0.35%	6	混紡纖維坯布類	-1.87%
7	窗簾類	0.18%	7	粘膠面料類	-1.67%
8	滌錦面料類	0.06%	8	粘毛面料類	-1.20%
9	滌氨面料類	0.05%	9	帶類	-1.08%
10	化學纖維坯布類	0.05%	10	混紡類	-0.68%

本期純棉面料類、日用家紡類、滌綸面料類、純麻面料類、床上用品類價格指數漲幅位於前五位，銷量比上期不等量增加，部分代表品單價不等量上揚是主要因素。

本期滌綸類、其他化纖類、線繩類、時尚面料類、棉麻類價格指數跌幅位於前五位，成交量比上期不等量下滑，部分代表品單價不等量下滑是主要因素。

發佈單位：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

凱帆軒豪裝戶呎價破頂

香港文匯報訊 香港置業戴學文表示，受大角咀瓏璽意向呎價約2萬元帶動，該行剛協助一買家購入長沙灣凱帆軒2座高層B室，建築面積626平方呎，2房間隔，享正南全海景，附豪華裝修，以640萬元成交價計算，平均呎價約9,781元，創同類型單位新高價。

原業主於07年10月以365萬元購入，獲利261萬元或72%。

貝沙灣連租約戶售2150萬

利嘉閣地產楊振東透露，該行日前錄得薄扶林貝沙灣2期3座中層B室成交，建築面積1,480方呎，連車位，獲買家出價2,150萬元承接，呎價折合14,527元。單位現時月租4.6萬元，以新價計算收租回報接近2.6厘。據悉，賣方早在03年10月斥資688萬元購入，大幅獲利1,462萬元或逾2.1倍離場。

半山壹號持貨3年蝕392萬

香港置業曾廣成表示，由該行剛促成何文田半山壹號的37號高層單位成交，建築面積2,273平方呎，4房雙套房連多用途套房，享內園及海景，以3,300萬元成交價計算，平均呎價為14,518元。買家為一名區內用家，考慮兩周後購入作自住之用。原業主於08年5月以3,692萬元購入上址，是次轉售虧蝕392萬元或10.6%離場。

■apm 五．一小黃金周吸引內地客購物團。

黃金周商場生意增一成

香港文匯報訊（記者 周穎）受惠於五一小黃金周及持續向好的經濟前景，本港各大商場於假期表現大旺，商場人流及營業額與去年同期均達雙位數字的升幅，普遍生意增2成；有見及此，屯門市廣場於5月份加強宣傳吸引內地客；旺角朗豪坊期把黃金周優惠延長至5月8日。

新地12商場接待800內地客

新地大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場等12個商場總人流達365萬，營業額則達6,900萬，分別較去年同期上升19%及20%；

新地租務總經理馮秀炎表示，旗下大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場、柴灣新翠商場、上水新都廣場、置富南區廣場、利港商場、開心廣場、翠怡商場、美景商場及新葵興廣場等12個商場，五一期間總人流達365萬，營業額則達6,900萬元，分別較去年同期上升19%及20%。其中，共招待了20團約800名內地旅客點對點購物團，為商場帶來額外約380萬元消費額，人均消費約4,800元。

她預計，一連8日的五．一潮流博覽(5月1日至5月8日)可吸引近12萬人次入場參觀，生意額可達550萬元，總結五一黃金周4月30日至5月2日(3天)，商場人流達110萬，較去年升20%，當中旅客比例可達20%至30%，升1成至2成; 生意額達2800萬，較去年升20%。

屯門市廣場料本月生意5億

屯門市廣場於勞動節期間推出多項吸引內地自由行推廣奏效，期間安排10團內地客到訪，為商場帶來400萬元收入。信和集團租務部總經理陳欽玲預期，5月份自由行旅客為屯門市廣場帶來接近6,000萬元的消費，較去年同期激增20%。而5月份商場的營業額將達接近6億元，按年上升9%。而於5月份的營業額將會上升15%以上。

旺角朗豪坊期內商場人流與去年同期達雙位數字的升幅，平均每日高達近35萬人次，營業額較去年同期上升15%；發言人表示，決定把黃金假期推廣延長至5月8日，繼續為內地遊人提供優惠及購物禮遇。

內地客人均消費多本地5成

沙田新城市廣場亦斥資逾300萬元向內地旅客及留港消費的市民推出連串的消費推廣優惠，反應理想，一連三日黃金周假期商場就錄得人流上升10%，平均每日高達33萬人次，而商戶營業額則達預期上升12%。商場更在今個五一假期成功吸引更多廣東省高端消費客慕名而來，內地客的整體人均消費達3,000元，較本地客的人均消費高出50%之多。

各大商場五一長假期總結

■新地大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場等12個商場總人流達365萬，營業額則達6,900萬元，分別較去年同期上升19%及20%。

■信和屯門市廣場假期間安排10團內地客到訪，每團約50人，為商場帶來400萬元收入；預期，5月份自由行旅客為商場帶來6,000萬元的銷費額，較去年同期激增20%。而全月商場的營業額將達接近6億元，按年上升9%。

■旺角朗豪坊期內商場人流與去年同期達雙位數字的升幅，平均每日高達近35萬人次，而營業額將較去年同期上升15%。並把黃金假期推廣延長至5月8日，舉行「五．一BUY家之行」，為內地遊人提供優惠及購物禮遇；加上專為內地旅客而設的憑消費換領「限量版手機及信用卡兩用袋」推廣。

■沙田新城市廣場內地客的整體人均消費達3,000元，較本地客的人均消費高出50%之多，一連三日假期商場就錄得人流上升10%，平均每日高達33萬人次，而商戶營業額則達預期上升12%。今年將繼續與中國銀聯合作，無論是香港還是內地的銀聯卡用戶均可獨享雙重優惠。

十大屋苑長假成交42宗

香港文匯報訊 剛過去的一連三天(4月30日至5月2日)的「五一」勞動節長假期，二手交投保持近期水平，美聯物業旗下分行統計顯示，本港十大藍籌屋苑合共錄得約42宗二手成交，較前周復活節四日長假(4月22日至25日)錄得的49宗相若，而去年「五一」兩日假期錄得的40宗成交。

美聯：業主反價影響交投

美聯物業董事布少明表示，紅磡高山道地皮上星期賣地成績理想，令部分放盤業主叫價企硬，甚至出現反價的情況，加上銀行加息步伐亦步亦趨，買家入市態度趨於審慎，現階段觀望後市發展，令買賣呈拉鋸狀態。同時，復活節長假期連接勞動節假期，不少業主及準買家外遊度假，減少睇樓活動；加上多個新盤於四月中開售及加推單位，推盤熱潮持續不散，吸納市場部分購買力，令二手交投呈膠着狀態。

新盤帶動 麗港城等成交增

按美聯區域成交量分佈統計，受賣地成績較理想帶動，九龍區買家加快入市步伐，加上受黃大仙區新盤現崇山將開售刺激，令麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨於過去「五一」三天假期共錄得13宗成交，較前周復活節四天長假錄得的11宗更上升18%。除九龍區外，有大型新盤熱銷的新界區，二手主要藍籌屋苑於勞動節假之成交量亦不遜色，較前周長假期有增無減，本周三日勞動節假穩錄21宗成交，較前周四天長假的18宗增約3宗。

新界區部分業主叫價強硬，買家集中低水及優質盤源，愉景新城及嘉湖山莊成交均錄得穩定增加。至於港島區方面，發展商新盤加推，吸納部分客源，加上業主外遊未返阻礙睇樓活動，令二手交投未見活躍，太古城、康怡花園及海怡半島共錄得約8宗成交，較前周長假期的20宗，顯著下跌12宗。

■觀塘麗港城。 香港文匯報記者張偉民 攝

此外，中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，近期多個一手新盤接續開售，一手新盤成市場焦點，略為分薄二手客源，三天勞動節連假則錄得38宗成交，交投暢旺。