

盛世首批推售百伙



■長實郭子威(左)介紹面積1,030呎的3房交樓標準示範單位。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤短兵相接，短期內推售的大園站盛世銷售進入直路，長實地產投資董事郭子威昨表示，首推第5座100伙望獅子山景戶，售價參考名城及盛薈的二手呎價9,000元至1.1萬元，設於紅磡置富都會商場的示範單位會於本周末開放予VIP參觀。

郭子威：平均每伙近千萬

郭子威指出，上周末已開放紅磡置富都會商場的示範單位予港鐵及長實的員工參觀，約有1,000組參觀者，本周末開放予VIP參觀，包括今年初已登記但未能購入盛薈的客戶，以及名城、盛薈的業主。首推100伙，包括第5座1,100及1,300呎單位，雖然近期不少新盤推售，但他不擔心客源會被消化，近日股市回穩，相信依然會有資金及有買家入市買樓，皆因此盤針對用家，且擁交通便利的優勢，估計平均每伙約近1,000萬元。至於會否於本周內推售，他稱，有待與合作夥伴港鐵商討。

消息指，長實於今日起分批與各地產代理誓師。長實昨日首度開放第3座南翼B室3房交樓標準示範單位予傳媒參觀。郭子威表示，盛世的用料升級設計比前期提升30%，每呎的建築成本約3,000元，包括大宅採用大量進口建材及一系列歐洲名牌設施及水晶雲石大堂。

天賦天池屋9276萬售出

其他新盤方面，市場消息指出，信和等於大埔天賦海灣第1座10樓A天賦天池屋落實以9,276.3萬元成交，呎價27,600元成交，創出分層單位新高呎價，此單位面積3,361呎，市傳買家為內地客。天賦海灣昨日加推50伙，平均呎價12,161元，資料顯示，輕微加價1%至2%，逾半為向海大單位，包括首度推出的第8座向海戶，亦包括3伙特色戶，最快於本周四揀樓。

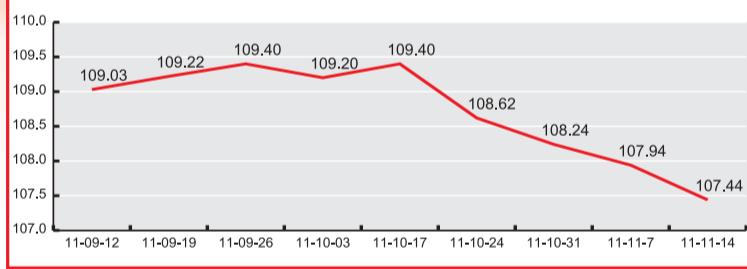
此外，嘉里建設於跑馬地的紀雲峰昨日知會代理可即時帶客洽購A及B室，呎價由1.7萬至1.8萬元起，其中A室的面積1,923呎，B室面積1,855呎，即入場費約3,153萬元。

由華人置業發展的灣仔道1號「壹環」，於上周末(12及13日)起開放示範單位，周末兩天合共錄得約3,000參觀人次，更接獲逾800個查詢，市場反應熱烈。當中投資者對開放式及一房單位最感興趣，而家庭用戶則追捧區內罕有的3房套房連工人套房單位。

新地於將軍澳市中心天晉於周日晚再加推50伙，其中33伙為首次推出的803平方呎三房單位，該33伙之平均呎價為8166元，首批單位最快於明日揀樓。

原料下探面料小增 價格指數小幅下滑

紡織品價格指數



一、本周面料市場總體情況概述：

本周，中國輕紡城部分店後廠式布業公司和規模性經營門市對口面料研發力度繼續加大，秋冬創意面料成衣節奏快，掛樣上面料風格翻新周期繼續加快，適銷對路的面料成交大小批量兼具，因產品轉型升級附加值款式貨品仍有提振，市場營銷局部款式量增。

但傳統市場大眾面料跑量單位仍顯不足，部分中小經營戶因資金鏈緊張餘額貿易量繼續下降，因國際市場需求疲軟外單承接依然不足，又因各地服裝廠家外需訂單大幅面料現貨成衣和訂單承接局部仍顯不足。

二、織織品主要價格指數分析：

本周，柯橋織織品指數：20111114期價格指數收盤於107.44點，與上期相比下跌了0.46%。

本期價格指數與年初期比上調2.40%，去年同比上調2.30%。本期從一級分類品種中顯示：原類別、坯布類、家紡類價格指數不等量下跌，拉動總價格指數小幅下滑。但服裝面料類、服飾輔料類價格指數小幅上調，相對約制了總類別價格指數的下幅度。

三、本周價格指數運行情況分析：

1. 國際貨價震盪上行聚酯原料價格繼續下跌，棉花價格繼續下滑。雖國際原油價格震盪上升，但上游聚酯原料價格震盪下跌，今年同比上調2.30%。本期從一級分類品種中顯示：原類別、坯布類、家紡類價格指數不等量下跌，拉動總價格指數小幅下滑。但服裝面料類、服飾輔料類價格指數小幅上調，相對約制了總類別價格指數的下幅度。

2. 國內市場需求疲軟紡織行業繼續走弱，「中輕擔保」專助小微企業。1中小企抗擊續續回落，愈演愈烈的嚴峻危機和美國經濟影響促使我國織織品出口訂單下降，價格提振乏力，許多國際採購商觀望心態增濃，訂單向勞動力成本更低的東南亞國家轉移。受原材料價格波動、人民幣升值和不確定因素增多等不利因素影響，又因今年銀根緊縮，貸款利率上調和小微企業融資困難等眾多利空因素導致我國紡織行業繼續呈現出生產、銷售、效益增速逐步回落態勢，出口數量增速下滑相對明顯的態勢，近期雖國際原油市場繼續呈現下滑走勢，江浙半光聚酯切片、有光聚酯切片價格繼續下挫，江浙半光聚酯切片、有光聚酯切片價格繼續下挫，致使近期聚酯綸綸產銷繼續下滑，江浙地區滌絲產銷仍有一定幅度下降，庫存增加滌絲價格繼續明顯下降，因需求不足勞動力成本增加，下游小微織廠大眾產品處於盈虧邊緣個別虧損停機率繼續增加。目前國內棉花市場成交繼續清淡，價格走勢疲弱的格局在短期內仍將持續。

2「中輕擔保」為輕紡城商戶低成本融資，今年以來，針對小微企業融資難問題，中國輕紡城擔保有限公司積極謀劃，爭取國家開發銀行和政府部門支持，共同推出一款「銀政投」貸資產品，對註冊資金500萬元以下，年銷售3000萬元以內的小微企業，給予低成本融資支持。該公司計劃於今年底前，完成放貸2億元，惠受企業約在70家以上。

推出這款信貸產品，是對小微企業的支持，看重的是社會效益。這種擔保融資模式，按照基準利率放貸，沒有回報要求，企業綜合融資成本約為8.06%，大大低於從其他渠道進行融資的成本，解決了小微企業融資難問題。10月上旬，「銀政投」首次投放輕紡城市場，便吸引了諸多客戶。首批34家公司申請了「銀政投」擔保融資。

3. 蕭紹紗價格繼續下跌營銷仍顯疲弱。近期上游棉花價格繼續下跌，因國際市場需求疲軟致國際棉花價格續跌。因下游需求疲弱，觀望心態轉淡，蕭紹地區純紗市場營銷繼續清淡，部分廠家價格連續下調，成交仍較為低迷，營銷氛圍依然疲弱，紗廠

報業工廈4.75億易手

成報新報租期至明年4月 傳長實收購後重建酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 政府銳意活化工廈市場，令工廈潛力大幅上漲，有買家就看中筲箕灣川匯集團大廈，大手以4.75億元購入，較原業主04年購入價4,980萬元，足足高出8.5倍，大賺4,252億元。該廈現時租客包括兩間報社《新報》、《成報》，各租用2層樓面，市場人士稱，兩間報社將於明4月底前分別搬遷。

土地註冊處顯示，川匯集團大廈於上月20日登記出售，成交價約4.75億元，買家為萬軒國際有限公司登記，董事包括李炳旭、鄧偉倫、楊志強。消息人士指，新買家屬長實及相關人士，計劃重建大廈為酒店。



■筲箕灣阿公岩村道3號川匯集團大廈主要租客為《成報》、《新報》。

考慮中，目前《成報》約有200多名員工。

《新報》或遷觀塘香港仔

市場人士稱，兩間報社將於明年4月底前分別搬遷，其中《新報》選址有機會觀塘或香港仔。事實上，川匯集團大廈所在位置，旺中帶靜，10分鐘步距即達地鐵站，吸引多間報社選擇落戶，除上述兩間報社外，毗鄰亦有星島集團大廈。



《成報》：正覓新總部地點

大廈現時租客包括兩間報社《新報》、《成報》，各租用2層樓面。《成報》總編輯魏繼光接受本報記者查詢時證實，《成報》所在的筲箕灣阿公岩村道3號川匯集團大廈已易手，《成報》已獲知會於半年內要遷出，現正尋覓新地點作報社新總部，並有多個目標地點正

考慮中。香港文匯報訊 (記者 周穎) 工業用家對樓面需求日增，尖東廣場置業旗下元朗新起村街10號貨倉物業最近以1.3億元售出(連租約)；而長沙灣興迅廣場則錄得全層大手成交，涉資4,500萬元。

第一太平戴維斯工業拓展及投資部董事劉基忠指出，尖東廣場置業旗下元朗新起村街10號貨倉物業最近以1.3億元售出(連租約)，租金每月52萬元，回報率為4.8厘。新買家為本地廠家，購入作收租用途。原業主羅守輝以4,500萬元於2006年購入，其間加以改裝翻新為一級貨倉，持貨5年升值3倍出售。

中原(工商舖)工商部助理營業董事許俊彥表示，長沙灣興迅廣場高層全層，建築面積約7,757平方呎，最近以4,500萬元易手，呎價約5,800元。買家為同區成衣行業用家，購入作擴充之用。據悉，原業主於約3年前以樓花形式向發展商購入，當時呎價5,200元。原業主原本每平方呎叫價5,900元，經買家還價後答應減價易手，轉手獲利約465萬元，物業升值約11.5%。

惠立工業大廈標售

第一太平戴維斯獲業主委託公開招標出售大角咀惠立工業大廈，地盤面積約4,430平方呎，截標日期為今年12月12日(星期一)中午12時正。該行劉基忠表示，物業現時為6層高之舊式工業大廈，兩面單邊。城市規劃作「其他指定用途(商業)」，可申請重建為酒店、寫字樓等用地，並可以12倍地積比率發展，最大可建樓面面積達53,160平方呎。

珀麗灣大戶減價1成離場

香港文匯報訊 中原地產溫詩雁表示，新近錄得馬灣珀麗灣1座高層C單位成交，面積1,085平方呎，享全海景，享四房套房間隔；業主原先叫價700萬元，及後減價72萬元或1成，終獲買家以628萬元承接，平均呎價5,788元。買家未決定作自住或收租用途。原業主於2010年10月以588萬元購入或賺6.8%離場。

此外，美聯物業李聖智表示，剛促成柴灣杏花邨48座中層3室單位成交，面積約為765呎，為三房連露台間格，向西南，以約570萬元成交，呎價約7,451元，低於市價成交。買家為外區換樓客。原業主於97年7月以約591萬元購入，蝕21萬離場。

黑布街地舖呎價達11.8萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 核心區旺舖搶手，早前政府推出標售的旺角亞皆老街利豐大廈地下E舖，市傳有旺角「地膽」稱號的投資者張錦誠以4,688萬元高價，擊敗其餘28名對手奪得，呎價達118,383元。

「地膽」張錦誠4688萬購入

據悉，該舖位為利豐大廈地下E舖，位於亞皆老街88至96號、染布房街19號及黑布街104號，整個舖位面積僅約396平方呎，目前月租金收入5.2萬元。據悉，舖位現時分隔為三部分，面向亞皆老街舖位租予天明眼鏡店，面積約241平方呎，月租3.9萬元；面向黑布街舖位由僱傭中心，以每月1.3萬元承租，面租約140平方呎；餘下舖位面積只有數十平方呎，屬交吉狀態。市傳買家為黑布街已經擁有數個舖位物業的投資者張錦誠，市場估計，物業租金回報率不足2厘。

蔡伯能5280萬奪花園街舖

另外，資深投資者蔡伯能新近以5,280萬元購入花園

街舖。中原(工商舖)商舖部江靜明表示，旺角花園街179號地下連閣樓，地舖面積約1,000平方呎，閣樓面積約800平方呎，新近獲資深投資者蔡伯能以5,280萬元承租，呎價約29,333元。上址現租客為服裝店，月租約14.5萬元，租約至2013年，回報率約3.3厘。據悉，原業主於2007年12月以約3,000萬元購入，持貨近4年，轉手獲利約2,280萬元，物業升值約76%。

輔仁街舖連閣樓售5000萬

中原(工商舖)商舖部鍾浩文表示，觀塘輔仁街10至24號地下3號舖及閣樓的成交，地下面積約1,000平方呎，閣樓面積約2,600平方呎，成交價5,000萬元，呎價約13,889元，買家為資深投資者尹柄權。現時地下及閣樓租客分別為上海美食店及網絡遊戲機中心，物業將會以交吉形式易手，參考周邊舖位近期的租值，預計上述物業市值租金合共約18萬元，料回報高達4.3厘。據悉，原業主於1985年以70萬元購入，翌年再以110萬元購入閣樓，持貨至今約26年，現大幅獲利4,820萬元，物業升值近27倍。

紅磡薈點呎價過萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 再有單幢新盤部署年底前出擊。宏安旗下紅磡薈點最快12月開售，發展商表示，呎價一定過1萬元，以此計算，單位售價約300萬元。目前已接獲200個查詢，下月將開放指示單位。

宏安營業及拓展董事黃耀雄昨日於記者會時表示，薈點自公布命名以來，已經接獲200個查詢，以區內年輕買家為主，當中亦不乏内地客及投資者。項目呎價將參考同區新盤，而呎價一定過1萬元。

他又表示，樓盤設計間隔以開放式為主，共提供103伙，標準單位由7樓至28樓，建築面積由340至367平方呎，當中22樓以上向東南單位享海景，8伙連平台特式單位，以洽購形式發售。項目於2013年落成，兩層商舖亦於同年才開始招租，二樓全層傾向租予酒樓食肆。

紅莓閣呎價5.3萬新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市兩極化，供應少的超級豪宅受追捧。中國鐵路貨運(8090)公布，斥資1.7098億元向獨立第三者買入山頂賓吉道8號紅莓閣42號屋，呎價達53,431元，創該屋苑的新高售價及呎價紀錄。該物業目前由賣方之董事佔有自用。中國鐵路貨運擬將該物業作投資用途。收購價由內部資源及可能尋求之外部融資。

中鐵貨運1.7億購42號屋

據悉，此42號屋的建築面積約3,200呎，實用面積約2,880呎，另有約1,000呎花園，擁4間房及少量南區海景，此物業原本由一名外籍人士居住，原業主以800多萬元買入。中國鐵路貨運表示，由於住宅樓市呈兩極化，豪宅住宅未來會有強勁升值，亦可擴充集團於本地物業的投資組合。

中國鐵路貨運截至今年9月底止9個月業績，期內股東應占虧損12.22億元，每股虧損19.57仙。

資料顯示，山頂賓吉道8號紅莓閣的各洋房面積大致相若，對上一次的成交全部於2009