

屋苑租金 30月來首跌

投資者紛紛轉售為租 黃埔花園跌4%居首

香港文匯報訊(記者 周穎)由於外圍經濟動盪，樓市前景不明，加上銀行再次調高按息，不僅令早已沉寂的二手市場進一步轉靜，置業者傾向按兵不動，加上現為傳統淡季，投資者多以售轉租，令租盤增多，直接帶動租金回落，大型屋苑平均呎租20.5元，下跌0.5%，為30個月來首度下跌，其中黃埔花園租金跌4%居首，預示租金開始自高峰回落。



據中原地產新簽租約統計，今年10月份全港85個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得20.5元，較9月的20.6元下跌0.5%。受傳統季節性租賃淡季影響，私人住宅租金升勢受壓，是2009年3月之後近30個月以來首度回落。

中原：未有轉勢大跌跡象

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，主要由於近期二手樓市氣氛淡靜，樓價下跌，不少投資者將住宅物業轉售為租，令市場的租盤供應增加，預期租金將會出現短暫調整。不過，通脹持續，今年10月的平均租金創有記錄以來的歷史新高，住宅租金仍然在高位企穩，並未有轉勢大跌的跡象。

10月份十大藍籌屋苑中，黃埔花園的平均呎租按月跌幅最多，平均呎租錄得23.5元，按月下跌4.1%；太古城呎租錄得28.4元，按月下降2.1%居次；匯景花園呎租錄得19.4元，按月減少1.5%，排名第三位。相反，美孚新邨及嘉湖山莊租金分別錄得19.1元及10.6元，按月上升2.7%及1%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，每年年底份屬住宅租賃淡季，租盤吸納速度難免緩慢；況且，樓市弱勢難以在短期內顯著改善，賣盤轉租趨勢料會持續，而且，第四季有大型一手項目正式入伙，租盤整體供應應有增無減，因此相信，租盤供多求少關係不變下，估計下月住宅租金勢必再次報跌。

上周屋苑成交6年最少

事實上，有銀行調高按息，令二手市場進一步轉靜，亦拖累指標屋苑成交再次刷新逾6年的新低紀錄。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周僅錄得124宗二手買賣個案，按周減6%外，創下近318周逾6年新低(撇除每年農曆新年前後一週計算)，可見刻下二手市場交投異常疏落。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，每逢年底樓市例靜，加上按息短期趨升，以及發展商繼續積極發動一手攻勢搶奪購買力，目前二手市場積弱走勢實在難以扭轉，估計二手交投需要待至農曆新年前後才會稍現起色。

盛世高按揭 內地客目標15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港低息環境持續，加上港按息比內地低，內地經濟持續增長下及人民幣升值下，仍吸引內地客來港置業及投資，長實旗下大圍站盛世項目昨於深圳向五大地產代理舉行推介會。長實明日公布價單，周六推售，並安排內地客與港買家同步揀樓，並提供一、二按最高7成，期望內地客買家比例升至15%。

一二按7成 與港同步揀樓

長實地產投資董事郭子威表示，旗下大圍站盛世將於明日開價，本周六推售，昨日於深圳向五大地產代理進行10場推介會，估計約有8,000名代理到場。他估計，盛世的內地客比例會升至約15%，即約230伙，比以往名城及盛譽的10%比例有所上升。

郭子威指出，為了尊重內地客戶的置業需要，會安排內地客及香港客同步揀樓，本週末的內地客會由已委託的地產代理安排專車來港買樓，此外，於12月1日至12月11日一連11日，長實於深圳中心城會有盛世的展銷會，並會安排專車接送深圳中心城的內地客到紅磡富都商場會商樓樓。

獲8間銀行金融機構做按揭

對於渣打上周五突加H按息，令香港樓市再受壓，郭子威指出，個別銀行加H按息全因其商業考慮，但其按息無競爭力，近期銀行定期息口已回落，反映市場資金充裕，相信明年年初各大銀行會再掀起減息戰爭生意，至於盛世已獲8間銀行及金融機構做按揭，其中即供付款可減3%樓價，且於90天後才開始供款，即有3個月時間，到明年農曆年後才供款，銀行應會有新一年度按揭額度。長實系內的尚乘亦會提供一、二按最高



長實昨日於深圳舉行「盛世」10場推介會，向深圳五大代理介紹，吸引約8,000位地產代理參與。

70%(內地客)至80%(香港客)安排，來針對換樓客需要。他稱，今日會開放4房示範單位予傳媒參觀，明日開價後會開放予公眾參觀，至於上周末招待有邀請信的沙田、九龍塘、名城及盛譽業主，消息指，已有逾2,000個申請，此批客戶若於本周末揀樓可獲額外2%樓價折扣優惠。

天賦海灣累售逾140伙

此外，市場消息指出，信和發展的大埔白石角天賦海灣昨日再沽出1伙，為第20座8樓D室，建築面積1,016呎，售價938.7萬元，呎價9,239元，此項目至今已售出逾140伙。

匡湖居劈價472萬

香港文匯報訊(記者 周穎)二手交投轉靜，業主要劈價出賣。中原豪宅黃明珠表示，西貢匡湖居單號屋成交，單位面積1,907平方呎，享大單邊開揚景，約2,118平方呎特大花園，及50呎船位。業主原先開價3,000萬元，後調整叫價及擴大議價空間，減價472萬元，減幅15%，最終以2,528萬元易手，呎價13,256元。據悉，原業主於2009年以2,008萬元購入，持貨約2年，獲利520萬元離場。買家購入作自住之用。

此外，中原地產李冠超表示，火炭南半山渣甸山花園A型單號屋成交，面積2,390平方呎，享山景及園景，成交價為1,913萬元，呎價8,004元。據了解，單位於7月時開價2,300萬元，叫價較進取，惟一直未獲承接，有見市況不穩，業主亦相應地多番調整叫價，有買家接洽時亦擴大議價空間，最終減價387萬元，減幅16.8%。買家為本地廠家，作為自住之用。據悉，原業主於1996年5月以1,370萬元購入，持貨逾15年，獲利543萬元，賺幅近40%。



西貢匡湖居。

三地皮周五截標 估值11億

香港文匯報訊(記者 周穎)外圍經濟持續不穩，令測量師對地皮估值趨於保守。地政總署將於本周五為分別位於沙田石門的一幅非住宅用地及大嶼山長沙的兩幅低密度住宅用地進行截標程序。韋堅信測量師行預期三幅地皮總值約11億元。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超估計，雖然近日市況較為看淡，但由於地皮所涉及的投資金額不算很大，相信可以在市場可接受的價格下成交。該三幅土地將可成功售出，為車房帶來約11.1億元的進賬。

第一幅地盤位於新界沙田石門，地盤面積為70,397平方呎，地積比為5倍，可建總樓面面積為351,983平方呎，建築物最高可建高度為香港標準水平以上115米，

城市規劃為其他指定用途(商貿)。該行估值，地皮約值7億元，即樓面地價1,989元。

長沙兩住宅地料各值2億

第二及第三幅地盤位於大嶼山長沙東涌道和嶼南道的交界，地盤面積分別為79,761及81,268平方呎，地積比為0.4倍，可建總樓面面積為31,904及32,507平方呎，地盤覆蓋率為25%，其中可建住宅單位數目分別為14和16個，而建築物最高建2層及不能超越香港標準水平以上56及40米，城市規劃為住宅(丙類)。該行估值，地皮分別約值2.1億及2億元，即樓面地價6,582元及6,152元。

摩星嶺5幅地維持改劃用途

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂堅尼地城及摩星嶺大綱圖，把其中5幅臨海地皮，由政府用地改劃為「未決定用途」，並於區內設高限，為日後轉為住宅地作準備。修訂今年6月接獲638份申述，包括環保團體、香港地產建設商會(地建會)、下同、區內居民、政黨人士等。但規劃署對相關申述見不支持，估計周五城規會將通過原來的修訂方案。

5幅改劃的土地包括堅尼地城焚化爐及屠場舊址、西寧街公眾殮房、巴士總站、臨時遊樂場、加惠民道前已婚警察宿舍。

朗豪坊寫字樓出租率料微跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)鷹君市務管理總經理梁惠敏表示，旺角朗豪坊寫字樓今年的出租率為98%，租金水平有52%的增長，明年租約到期的約有6%，其中8成租戶已進行續約，估計租金水平可望再有10%的增幅。現時寫字樓的呎租約26至35元的水平，高層更至40元，不過，公司預測明年出租率會出現輕微下跌，料出租率將下跌至96%。

銅鑼灣舖貨2月賺300萬

香港文匯報訊(記者 周穎)核心區舖位搶手，不少投資者摸貨獲利。利嘉閣(工商舖)郭永康表示，銅鑼灣景隆街15至27號地下1B與1C舖，面積約250平方呎，剛以4,200萬元摸出，呎租116.8萬元。

250呎售4200萬

據悉，原業主於今年9月以3,900萬元購入，呎價15.6萬元，是次轉售獲利300萬或7.6%。現由咖啡店租用，月租金約6.5萬元，以易手價計算，新買家可收取的租金回報率約1.85厘，反映買家仍然看好未來銅鑼灣區的租金仍有上調空間。

地產熱線

億京中心全層售8435萬

香港文匯報訊(記者 周穎)政府銳意將九龍東打造成核心商業區，市場焦點迅速匯聚九龍東。美聯商業助理營業董事鄺寶謙表示，九龍灣億京中心A座8樓全層，面積約12,590平方呎，成交金額約8,435萬元，折合呎價約6,700元，買家購入作長線投資之用。

另外，萊斯物業業務經理吳嘉民表示，億京中心A座，單位面積約12,590平方呎，業主意向價8,561萬全層放售，呎價約6,800元，市場平均呎租約20至22元。

翔龍灣平台戶呎價9446

香港文匯報訊 美聯物業林智明表示，該行剛促成土瓜灣翔龍灣6座低層單位成交，面積約487呎，連一個約900呎的大平台，以約460萬元獲承接，折合呎價約9,446元，為屋苑內近期呎價高位。買家為區內業主，作長線投資之用。原業主於10年9月份以約375萬元購入，獲利約85萬元或23%。

譽·港灣千呎戶售888萬

香港文匯報訊 香港置業黃良熹表示，該行剛促成新蒲崗譽·港灣7座低層B室成交，建築面積1,073平方呎，3房連多用途套房隔，享郵輪碼頭海景，成交價888萬元，平均呎價約8,276元，屬市價合理價。買家用作長線投資。原業主於09年4月以705萬元購入，賺183萬元或26%。

海逸相連戶2280萬易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產潘立信表示，紅磡海逸園5期25座高層C室，繼以破分層單位的紀錄呎價14,946元易手後，該行日前又錄得5期23A座低層CD相連單位轉手，單位6房雙套加兩間士多房設計，側望維港海景，建築面積2,346平方呎，成交價2,280萬元，折合每呎9,719元。

嘉麗苑減3千 租4.2萬

香港文匯報訊 香港置業廖頌聲表示，該行剛促成西半山嘉麗苑租務成交個案，在承租同意減價3,000元放租下，外圍租客最終以42,000元承租中層B室，單位面積1,388平方呎，望全海景，平均呎租約30.3元，屬於市價。

原料面料繼續下行 價格指數小幅下滑



一、本周面料市場總體情況概述：

本周，中國輕紡傳統市場大宗面料跑量局部仍顯不足，部分中小經營戶因資金鏈緊張除發貨繼續下降，但部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市對面料研發力度繼續加大，創意面料出樣節奏快捷，掛樓上市物料翻新週期繼續縮短，因產品轉型升級附加值較大路貨產品仍有提振，市場營銷受內需拉動局部銷路仍顯走暢。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」20111121期價格指數收盤於107.01點，與上期相比下跌了0.40%。本期從一級分類指數中顯示：原料類、坯布類、服裝面料類、家纺類價格指數不等量下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但服飾輔料類價格指數小幅上揚，相對制約了總類價格指數的下跌幅。

三、本周價格指數運行情況分析：

1. 國際油價仍顯震盪原料價格震盪上行，棉花價格繼續下滑。國際原油價格仍顯震盪，上游原料材料PTA、MEG市場價格震盪上行，例如PTA華東市場現貨較低商談價11月11日在8000元/噸，至11月18日在8100元/噸，MEG華東市場現貨較低商談價11月11日在8250元/噸，至11月18日在8250元/噸；江浙半光聚酯切片現貨款承兌較低商談價11月11日在9700元/噸，至11月18日在9950元/噸，價格重心呈現上揚走勢。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) 產棉基地和輕紡大廠簽署戰略合作框架協議。阿克蘇是我國重要棉花產區，全地區棉花面積400多萬畝，總產量佔全國九分之一。中國輕紡作為目前亞洲最大、經營品種最多的紡織品集散中心，市場優勢和產業優勢明顯。為加強雙方的產業合作，實現優勢互補，阿克蘇紡織工業管理委員會、中國輕紡建設管理委員會和阿瓦提縣人民政府三方簽署了戰略合作框架協議。根據合作協議，中國輕紡建設管理委員會將利用紡織加工企業網絡，組織有實力、有規模的紡織企業在阿克蘇紡織工業城內新建織布、印染、針織、坯布、成衣等紡織項目，拉長棉花產業鏈；利用阿克蘇地區口岸優勢，中國輕紡建設管理委員會在阿克蘇紡織工業城內建立中國輕紡紡織品銷售基地，阿克蘇工業城和中國輕紡建設管理委員會共同在阿克蘇紡織工業城建設棉花交易市場和儲備庫；中國輕紡建設管理委員會「網上輕紡城」、「佈滿全球」對接網絡等平台和網上貿易平台，設立阿克蘇紡織工業城信息專庫；阿克蘇紡織工業城建設管理委員會邀請優秀的企業參加紡織會，建立人才技術交流機制；積極支持對口援疆地區的招商引資工作；建立對口合作工作小組和定期互訪、會晤制度。3) 羅經純棉紗價格繼續互現疲弱仍顯疲弱。近期上週棉花價格繼續下跌，因國際市場需求疲軟致國內棉花價格疲軟。因下游需求疲弱，

觀望心態漸升，羅經純棉紗市場營銷繼續清淡，部分廠家價格繼續下調，但部分廠家因前期價格連續下調，近期報價基本穩定。市場成交仍較為低迷，營銷氣氛依然疲弱，紗廠庫存壓力上升，局部性減產舉措仍有增加。中國輕紡紡織原料市場32S純棉高配紗南廠花產上/一等品11月11日主流報價27000元/噸，至11月18日主流報價27000元/噸(價格基本穩定)。21S純棉針織紗安徽華陽產上/一等品11月11日主流報價在24500元/噸，至11月18日主流報價在24000元/噸(下跌500元/噸)。

4. 坯布成交小幅度下滑。近期輕紡坯布成交繼續小幅下滑，因傳統市場大宗面料跑量繼續萎縮，中小商戶成交仍顯不足，致使輕紡坯布市場成交繼續小幅下滑，天然纖維坯布、化學纖維坯布成交呈現不等量下滑走勢，但近期混紡坯布成交尚有小幅回升，創意面料價格小幅回升。因大單件局部成交相對不足，大多數織造企業坯布庫存依然偏高，拉動坯布類價格指數小幅下滑。

5. 服裝面料價格指數小幅下滑。大眾面料跑量依然不足。近期輕紡市場，就整體市場而言，大眾面料跑量因資金鏈緊張和利潤空間壓縮中小商戶除發貨繼續下降，又因國際市場需求疲軟外單局部仍顯不足，內需拉動有限，大眾面料部分中小商戶市場營銷仍相對疲軟。服裝面料中的條綉面料、條綉面料、滌綸面料、滌綸彈力面料、粘毛面料、錦綸面料、時尚面料成交呈現不等量下滑走勢。近期，輕紡傳統市場營銷走勢分化明顯，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市因產品轉型升級創意面料成交依然走暢，差異化的對口局部成交繼續順暢，創意花型面料營銷繼續走暢。

四、下周價格指數預測

預計下週輕紡傳統市場大宗面料成交仍將繼續增加，後市創意面料營銷仍將繼續順暢，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市對面料研發力度將繼續加大，對口面料市場營銷份額繼續拓展。但市場營銷走勢將繼續分化，部分中小經營戶銷售份額疲軟，因國際市場需求疲軟外單承接仍將繼續下降，又因資金鏈緊張中小商戶除發貨仍將繼續回籠，大眾面料價格走勢仍將回軟。

本期原料類、線纜類、錦綸面料類、純棉面料類、滌毛面料類價格指數漲幅位於前五位，銷量比上年同期不等量增加，部分代表品單價不等量上揚是主要原因。本期滌綸類、床上用品類、時尚面料類、混紡類、滌毛面料類價格指數跌幅位於前五位，成交量比上年同期不等量下滑，部分代表品單價不等量下滑是主要原因。

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20111121期 價格指數簡評

漲幅前十類		跌幅前十位	
1 襪料類	2.69%	1 滌綸類	-1.80%
2 線纜類	1.46%	2 床上用品類	-1.77%
3 錦綸面料類	0.96%	3 時尚面料類	-1.39%
4 純棉面料類	0.77%	4 混紡類	-1.36%
5 滌毛面料類	0.54%	5 滌棉面料類	-1.13%
6 滌綸面料類	0.37%	6 花邊類	-0.99%
7 混紡纖維坯布類	0.12%	7 粘膠類	-0.68%
8 粘膠面料類	0.05%	8 錦綸面料類	-0.44%
		9 天然纖維坯布類	-0.41%
		10 日用家紡類	-0.28%