東九起動上月商廈登記增5成

雲南錫業1.3億購力寶中心半層

香港文匯報訊（記者 周穎、顏倫樂）儘管銀行限貸影響工商舖市道，但政府倡議「起動九龍東」卻帶來刺激作用，拉動上月商廈物業登記量值顯著彈升。據土地註冊處數據所得，11月份全港共錄得180宗商廈買賣登記（數字反映今年十月份的實際市況），按月回升49%，惟單月登記量仍較過去12個月移動平均值228宗為低。另外，雲南錫業早前斥資1.306億元大手筆購入金鐘甲廈力寶中心半層樓面。

利嘉閣（工商舖）地產商業部區域董事梁嘉榮指出，由於貴重物業成交比重顯著增加，再加上市場出現多達8宗價值逾億元的成交，遂帶動上月大市成交總值飆升1.65倍至約35.02億元水平，升幅遠較登記量為高。

九龍灣交投13宗增5倍

按物業價格劃分，價值700萬至1,000萬元的中價物業交投增幅最為顯著，全月登記量值分別達17宗及1.54億元，按月分別大增1.83倍及2.08倍，表現最為出色。此外，價值1,000萬至2,000萬元的物業買賣登記量值，亦按月回升88%及57%，分別至30宗及3.92億元，以宗數計升幅居次。

按分區統計數字顯示，列入觀察名單的在11個主要商業區當中，8個地區的登記宗數報升，增幅介乎8%至最多5.5倍不等，其中九龍灣及觀塘區登記量按月激增5.5倍及1倍，分別至13宗及30宗，可見新政對兩區市場起立竿見影之效。

土地註冊處顯示，力寶中心2座12樓半層樓面，面積約6,880呎，今年10月以1.306億元成交，呎價約18,983元。新買家為雲錫（香港）源興有限公司，屬內地國企雲南錫業旗下子公司，公司的董事包括現任雲南錫業黨委書記、董事長雷毅，以及公司管理層如普樂、周江等。據消息指，該樓層將以自用居多。

火炭富昌工廈半年升3成

據悉，原業主為紀惠集團廖偉麟，於去年中以1.95億元購入全層樓面，由於全層面積為12,818呎，按此計算，上述成交的半層樓面，廖偉麟的購入價約1.05億，持貨1年多時間，現沽出獲利2,560萬元，物業升值24%。

而工廈成交方面，萊斯物業高級物業顧問陳嘉寶表示，新界沙田火炭黃竹洋街5-7號富昌中心中層，三連單位，面積共7,497呎，成交價約1,038萬，呎價約1,384.5元。單位間隔四正，樓底特高，有貨台，可入40呎大櫃。新買家購入作自用。市場平均呎租約6元。據悉，原業主於今年以780萬元購入，持貨半年，獲利258萬元，升值33%。

■金鐘力寶中心。 資料圖片

■長實郭子威(中)、曹皎明(左)及尚乘集團曾慶璘公布盛世二按優惠計劃。

香港文匯報記者周穎 攝

盛世二按助買家 2年免息供慳3%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 為配合樓盤銷售，長實旗下大圍名城第三期盛世為反映市況，發展商已將43個3房單位加價5%，平均呎價9,121元(即供8,664元)。另外，加推首2年免息免供二按，優惠相當於樓價約3%。

43伙3房戶加價5%

長實地產投資董事郭子威昨日於記者會時表示，盛世開售至今，銷售單位邁向300伙，平均呎價約8,000元水平，套現超過20億元，買家為內地投資者的比例約3成水平。為反映樓價至更合理水平，決定將3房單位售價向上調整，加幅為5%；而4房單位亦會日內加價推出，而加幅亦會較3房為大，幅度介乎5%至8%。而金山景觀座向3房單位，呎價會參考同類單位的7,000至9,000元，詳情稍後公布，最快可於本周末推售。

至昨晚，發展商於樓盤網站公佈43個第3及5座D室價單，價單顯示，單位建築面積994至1,103平方呎，平均呎價9,121元，即供8,664元，單位訂價由818.6萬至1,041.2萬元(即供付款享5%折扣)。

手續費降至1.25%

另外，為配合開售，發展商夥拍尚乘集團為買家推出二按首2年免息免供優惠，二按可達樓價的20%，利率均為P減2.5厘(P為5.25厘)，二按最長20年。以樓價850萬元的單位計算，首2年免息免供，節省樓價約3.23%。而手續費亦由一般以樓價計3.75%，下調至1.25%。

郭氏續指，為吸引內地買家，於本月1至11日在深圳中心城廣場舉行路演，令上周的內地買家比例較首個星期上升15%，其中近50%來至深圳，其次為廣州，佔30%，另來自北京及上海等地的則佔約20%。

20%二按首2年免息免供優勢比較表

假設樓價：850萬元 (訂價)

例子	盛世	一般樓盤
20%二按金額	170萬元	170萬元
首2年供款總支出	0	274,928.42元
節省相等於樓價	*3.23%	3.23%

*以20年供款計算，優惠利率P=5.25厘。

二手上周成交跌破百宗

香港文匯報訊 (記者 周穎) 近期二手樓市由於買賣雙方陷於拉鋸，買賣膠着情況變本加厲，物業成交持續尋底。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92宗二手買賣個案，較前周銳減26%外，一周成交量更罕有地下跌至雙位數水平，當中9個屋苑出現零成交，情況乃自04年6月底以來（每年新春前後一周的特殊時段未有計算在內）的首次。

新盤攤薄購買力

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區劃分，三區二手交投全面向下，當中新界區表現最為失色。天晉及盛世兩大新盤繼續大力促銷，攤薄大量購買力，致令該區21個指標屋苑上周僅錄40宗二手買賣，較上周再減30%；上車「聖地」大埔中心、牽晴間、YOHO Town及映灣園的交投勁減50%至83%，遠遠跑輸大市。

九龍區方面，換樓動力減弱，加上紅磡區新盤大戰即將展開，導致20個指標屋苑在上周僅錄38宗買賣，按周銳減27%，其中海逸豪園、麗港城、維景灣畔及美孚新邨等的成交量銳減50%以上。

至於港島區，區內9個指標屋苑上周只有14宗買賣個案，按周減少13%，早前交投出現短暫反彈的太古城、杏花邨及海怡半島，因後繼購買力及平均盤源供應不足，令成交量急挫60%或以上。

9個屋苑零成交

二手大市表現繼續低沉，上周零成交屋苑達9個，當中包括：城市花園、傲雲峰、匯景花園、帝柏海灣、柏景灣、金獅花園、沙田中心、新港城及綠楊新邨。

電氣道地舖 8年升值10倍

香港文匯報訊 (記者 周穎) 利嘉閣(工商舖)地產聯席董事劉偉成昨表示，北角電氣道308號地下C舖，闊面大單邊地舖，建築面積約750平方呎，剛以約3,200萬售出。

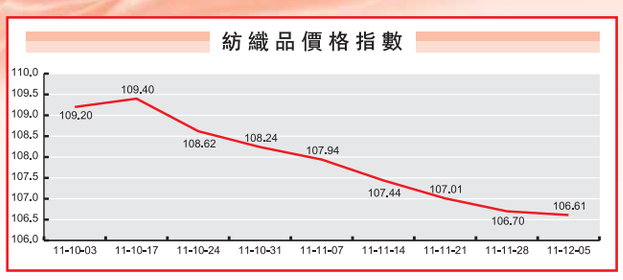
該舖目前分租予小食、生果、時裝店等三個租客，月租金共收約6.6萬元，以成交價計算回報逾2.4厘。據悉，原業主於2003年以280萬元購入，8年間獲利2,920萬元，期間物業升值10.4倍。

原料震盪面料小增 價格指數微幅下滑

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20111205期 價格指數簡評



一、2011年11月份中國輕紡城成交情況概述：

據統計月報顯示：2011年11月份中國輕紡城紡織品市場總成交量60700萬米，較上月增長45.12%，去年同比上升30.77%；1—11月份累計成交量393168萬米，去年同比上調0.02%。2011年11月份中國輕紡城紡織品市場總成交額576186萬元，較上月上調17.64%，去年同比上調20.92%；1—11月份累計成交額4258775萬元，去年同比上升12.99%。2011年1—11月份中國輕紡城錢清輕紡原料市場成交額333.58億元，去年同比上升15.89%。

二、本周面料市場總體情況概述：

本周，中國輕紡城傳統市場部分前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，部分企業能以國際流行趨勢為導向，進行有針對性的產品設計與創新，創意面料出樣節奏快捷，以小批量多品種現貨限量上市，掛樣上市面料風格翻新周期繼續加快，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營銷仍顯走暢。但市場營銷繼續分化，大眾面料跑量局部依然不足，部分中小經營戶因資金鏈緊張賒賬發貨繼續下降，大眾面料利潤空間仍有壓縮，因需求仍顯疲軟，傳統市場大眾面料接單仍顯不足。

三、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」 20111205期價格指數收盤於106.61點，與上期相比下跌了0.08%。

本期價格指數與年初比上調1.85%，去年同比上調1.50%。本期從一級分類品種中顯示：原料類價格指數小幅下跌，拉動總類價格指數微幅下滑。但坯布類、服裝面料類、家紡類、服飾輔料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。

四、本周價格指數運行情況分析：

1. 國際油價高位震盪上行聚酯原料價格震盪上揚，棉花價格繼續下滑。國際原油價格高位震盪上行，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格震盪上揚，例如PTA華東市場現貨較低商談價11月25日在8150元/噸，至12月2日在8350元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價11月25日在7980元/噸，至12月2日在8150元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價11月25日在10000元/噸，至12月2日在10400元/噸，價格重心呈現上揚走勢。國內棉花價格繼續下滑，例如國內328級棉11月25日收報19087元/噸，至12月2日收報19006元/噸，下跌81元/噸；229級棉11月25日收報20396元/噸，至12月2日收報20262元/噸，下跌134元/噸。
2. 央行下調準備金率市場行情尚有提振，瑞豐銀行「輸血」 小微企業。 1下調準備金率利好刺激提振行情，但成交壓力仍存。今年以來頻繁出台的緊縮貨幣政策對行業融資成本提升過快、利息支出明顯增多。銀行存貸款準備金率、利率的提高，更使得民間信貸資金的融資利率「水漲船高」。這對本就通過銀行融資渠道不暢，而多方尋求民間融資的部分紡織企業來講，更增大了融資成本。11月30日晚間央行宣佈，從2011年12月5日起，下調存款類金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點，這是央行3年來首次下調存款準備金率。近期國際原油價格高位震盪上行，上游聚酯原材料PTA、MEG價格震盪上揚，江浙地區半光聚酯切片、有光聚酯切片價格上揚，階段性補倉來臨江浙滌綸長絲盤整之後迎來反彈行情。滌綸短纖市場報價11月25—30日維穩，12月1—2日穩中小漲，但詢盤氣氛仍有所回落，因下游市場需求不旺，成交壓力仍存，純滌紗市場行情跌勢停止，目前價格維持。 2瑞豐銀行扶助小微企業不惜力。近期，瑞豐銀行推出包括專項信貸、利率浮動、產品創新等一系列舉措，着力構築一個有利於中小企業發展的金融環境。瑞豐銀行此次切出小微企業專項信貸資金10億元，500萬元以下小微型企業信貸資金予以全額滿足。同時，該行實行小企業貸款同行最低利率，不收取顧問費等，切實減輕了企業負擔。在周邊地區銀行普遍提高利率的今年，該行目前小企業貸款利率平均上浮比上年下降了0.575個百分點，讓利近5000萬元。面對越來越大的利潤考核壓力，瑞豐銀行卻作出了一項讓同行驚訝的決定：把董事會年初確定利潤增幅20%的指標下調至10%以內，與企業共渡難關。此外，該行打包推出小企業聯保貸款、隨貸寶、商戶通等，為中小企業量身定制金融產品。據了解，該行在11月首批上報擬新增小微企業110戶，將投放信貸資金2.6億元。
3. 蕭紹純棉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，棉花現貨市場價格在國家收儲價以下繼續下跌，使得下游對後市行情信心缺乏，採購依然謹慎小心。蕭紹地區純棉紗市場營銷繼續冷清，純棉紗產業鏈仍處於低迷狀態，部分廠家價格繼續下調。因訂單稀少市場成交仍較為低迷，下游棉紗行情繼續回落，營銷氛圍依然疲弱，觀望心態增濃，紗廠庫存壓力仍有上升，局部性減產舉措繼續增加。中國輕紡城錢清原料市場32S純棉高配紗河南商丘產上/一等品11月25日主流報價28000元/噸，至12月2日主流報價27500元/噸（下跌500元/噸）。32S純棉精梳紗山東仲元產上/一等品11月25日主流報價在30500元/噸，至12月2日主流報價在30000元/噸（下跌500元/噸）。
4. 坯布成交小幅回升。近期輕紡城坯布成交繼續小幅回升，因傳統市場創意面料營銷較為走暢，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市風格翻新花型面料成交款增量升，致使輕紡城坯布市場成交小幅回升，混紡纖維坯布、化學纖維坯布成交呈現不等量推升走勢，創意面料價格小幅回升，拉動坯布類價格指數小幅回升。近期天然纖維坯布連日成交尚有一定幅度下滑，大眾面料織造企業坯布庫存率依然偏高，相對制約了坯布類價格指數的回升幅度。
5. 服裝面料價格指數小幅推升，創意面料成交款增量升。近期輕紡城市場，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，部分佈業公司以提高自身產品品質、實施差異化策略等為宗旨，用自身實力優勢吸引客戶，最終擺脫價格惡性競爭的劣勢，創意面料附加值較大路貨產品尚有提振。服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌棉面料、滌粘面料、滌錦面料、滌氨彈力面料、粘膠面料、錦綸面料成交呈現不等量推升走勢，創意面料單價尚有不等量提振。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	混紡纖維坯布類	2.63%	1	粘膠類	-3.00%
2	滌棉面料類	2.36%	2	天然纖維坯布類	-1.74%
3	線繩類	2.27%	3	其他化纖類	-1.28%
4	襯料類	1.85%	4	滌綸類	-0.81%
5	花邊類	1.66%	5	時尚面料類	-0.76%
6	床上用品類	1.16%	6	帶類	-0.75%
7	混紡類	0.57%	7	滌毛面料類	-0.60%
8	粘膠面料類	0.48%	8	粘毛面料類	-0.44%
9	錦綸面料類	0.35%	9	窗紗類	-0.43%
10	滌錦面料類	0.31%	10	錦棉面料類	-0.36%

五、下周價格指數預測

預計後市輕紡城傳統交易區和公司化交易區對口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口面料以嶄新創意設計和質優取勝。但部分中小經營戶銷售仍顯疲乏，因國際市場需求疲軟外單承接仍將繼續不足，又因資金鏈緊張中小商戶賒賬發貨仍將繼續下降，大眾面料價格走勢仍將穩中回軟，市場營銷將繼續呈現分化格局。

中國輕紡城建設管理委會
「中國·柯橋紡織指數」編制辦公室
2011.12.5

劈價持續 威景臺減百萬

香港文匯報訊（記者 周穎）二手交投持續降溫，業主不惜劈價增加吸引力。

中原地產林龍南表示，北角威景臺B座中層10室，單位面積795平方呎，擁兩房間隔，望山景，連車位放售。原業主7月叫價880萬元，後見二手市況持續向下，故累減102萬元至778萬元沽，呎價約9,786元。現同類單位市值租金約2.6萬元，租金回報約4厘。原業主於2001年11月以300萬元連車位購入，持貨10年多，是次獲利478萬元，單位升值約1.6倍。

利嘉閣地產羅栢權表示，鯉景灣安曉閣極高層H室，建築面積727平方呎，三房開則，望小海內園景觀，業主原本索價700萬元，惟看淡後市，故減價55萬元，近8%，至645萬元沽出，呎價8,872元。據了解，賣方早在88年5月以73萬元一手買入，今番獲利572萬元，賺幅7.8倍。

麗港城中層減5%易手

美聯物業吳紹輝表示，觀塘麗港城38座中層H室，3房間隔，面積約937平方呎，望內園及部分海景，以568萬元成交，呎價約6,062元。原業主於11月尾仍然叫價600萬元，其後減價32萬元或5.3%售出。買家為區內換樓客。據悉，原業主於04年7月以約280萬元購入，是次獲利約288萬元，物業升值約1倍。

中原豪宅黃明珠表示，西貢愛琴居單號屋成交，獨立屋面積2,291平方呎，享全海景致，擁近千呎大花園及私人泳池。原業主為一名資深投資者，他於8月份時叫價3,200萬元，4個月內累減300萬元，近日調整叫價至2,900萬元沽出，呎價12,658元，屬市價成交。新買家為用家。據了解，原業主於2006年12月以1,485萬元購入，持貨剛剛5年，獲利1,415萬元，單位升值95.3%。

二手居屋交投連跌兩月

■華貴邨旁的居屋嘉隆苑。

香港文匯報資料中心趙焜崗 攝

香港文匯報訊 11月份二手居屋買賣合約登記錄得396宗，總值8.42億元，較10月的404宗及8.77億元，分別下跌2.0%及4.0%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，反映10月間二手市場氣氛淡靜，加上本地經濟增長放緩，以及政府復建居屋，買家多抱觀望態度，影響二手居屋買賣回落至偏低水平，交投連跌兩個月，創33個月新低；而登記金額是自2009年3月的7.10億元之後，創32個月新低。

兆康苑24宗易手最多

11月份屯門兆康苑錄得24宗買賣登記稱冠，總值3,774.8萬元。九龍灣麗晶花園錄13宗居次，總值2,981.3萬元。葵涌荔欣苑及沙田穗禾苑各錄9宗，並列第三位，分別總值2,038.1萬元及1,888.1萬元。

嘉隆苑售444萬稱冠

11月份買賣登記金額最高的二手居屋為香港仔嘉隆苑嘉星閣(A座)低層9室單位，成交價錄444.2萬元。其次是鰂魚涌康山花園5座中層A室單位，成交價為428.0萬元。何文田俊民苑文瑞閣(L座)高層6室單位，成交價錄405.0萬元，位列第三。

地產熱線

海逸海景戶9年升值近倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產潘立信表示，該行近日錄得紅磡海逸豪園4期21座低層D室成交，單位建築面積1,179方呎，望內園、全海景，作價1,030萬元，每呎售價折合8,736元。

據悉，原業主在02年7月斥資525.6萬元購入，持貨逾9年獲利504.4萬元或96%。

尚翹峰新造呎價1.16萬

香港文匯報訊 中原地產張永泉表示，該行新近促成灣仔尚翹峰2座中層E室成交，單位面積688平方呎，兩房間隔，以800萬元連租約成交，呎價約11,628元。

買家為投資者，按現月租22,200元，回報約3.3厘。原業主則於2007年12月以455.9萬元一手購入，獲利344.1萬元或75%。