



# 荃灣西站限呎地下月9日截標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）估值逾百億的西鐵荃灣西站五區城畔及灣畔「限呎地」正式邀請合資格發展商提交標書，明年1月9日下午2時截標。港鐵發言人昨表示，港鐵代表西鐵物業發展公司推出城畔及灣畔招標，合資格入標的發展商須就此兩個項目各自提交標書，不可以合併為一份標書。今次仍會採用一口價。

## 兩地盤分開標書

此兩個項目於上月23日截意向書時，反應相當熱烈。其中規模較大的灣畔接獲17份意向書，城畔則有18份。大部分發展商「一口氣」向兩個地盤遞意向，包括新世界、南豐、新地、會德豐、嘉里、恒基、華懋、嘉華、信置、長實等，中國海外則只向城畔入意向。

## 估值73億至百億

資料顯示，兩地盤合共提供3,326伙。其中灣畔規模較大，佔地4.28公頃，總樓面約224萬呎，提供2,384伙，當中52%限建細單位，樓面地價約3,300元至4,500元，估值約73.76億至100.58億元。城畔佔地1.34公頃，總樓面約83萬呎，提供942伙，當中62%限建細單位，樓面地價料3,300至4,000元，估值約27.46億至33.29億元。

## 盛世廣州路演冀吸3千客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為進一步吸納內地客源，長實及港鐵合作的大園站盛世昨日起至下周末聖誕節前到廣州進行推介。

## 今公布加推單位

長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世至今已售出約350伙，套現約30億元，最快於今日再公布加推新一批單位，以趕及本周末推售，已推售未沽出的4房戶售價有望上調8%至平均即供呎價8,700元。

市場消息指出，盛世昨日再售出6伙。郭子威指出，昨日起長實已透過廣州的地產代理於廣州天河、珠江新城及荔灣區進行推介，料到下周末會進行200場推介，期望會有3,000名廣州客戶參與，長實亦會有法律部同事到場講解內地客來香港買樓須知，本周末會安排廣州的客戶來香港參觀盛世的示範單位及揀樓。

他稱，根據最新資料顯示，盛世買家以用家及換樓人士為主，約佔80%，其餘為長線投資者，買家中75%為本地實力買家，25%則來自內地。

# 二手樓明年成交料跌4成

## 業界：續受額印稅及收緊按揭雙重打擊

香港文匯報訊（記者 周穎）政府推出額外印花稅以打擊樓市炒風，不過亦同時打擊用家入市信心。中原地产預期，明年整體住宅物業成交僅得8萬宗，總值5,000億元，前者屬97年以來最低，分別按年跌27%及17%，首季樓價將下跌5%，當中二手市場受政策影響，明年僅成交4萬宗逼近03年沙士期間低位，涉及總值2,000億元，分別按年大跌41%及35%。



■ 中原黃偉雄（右）及黃良昇。

## 中原樓市成交預測

物業類型	今年		明年		變幅	
	成交量	金額	成交量	金額	成交量	金額
	(宗)	(元)	(宗)	(元)	(宗)	(元)
整體樓市	10.9萬	6,000億	8萬	5,000億	-27%	-17%
一手住宅	1萬	1,400億	1.5萬	1,500億	50%	7%
豪宅	6,000	1,800億	6,000	1,800億	-14%	1%
二手住宅	6.8萬	3,100億	4萬	2,000億	-41%	-35%
工商舖	1.1萬	1,390億	1.1萬	1,250億	-23%	-10%

製表：香港文匯報記者 周穎

## 中原樓價預測

物業類型	明年預測
住宅樓價	-5% (首季)
中小型住宅租金	平穩
豪宅樓價	平穩
豪宅租金	-5%至-10%

製表：香港文匯報記者 周穎

中原地产研究部聯席董事黃良昇昨日於記者會時表示，政府近年推出雙管齊下，採勾地與主動賣地雙軌並行之推地政策後，間接推高新屋供應量；同時自2009年10月起，金管局先後4次收緊按揭，直接削弱買家的換樓能力；而去年又推出額外印花稅以打擊樓市炒風，市場上炒家近乎絕跡，不過亦打擊用家人市意慾，令正常二手市場投量處於偏低水平。

## 黃良昇料下季樓價跌5%

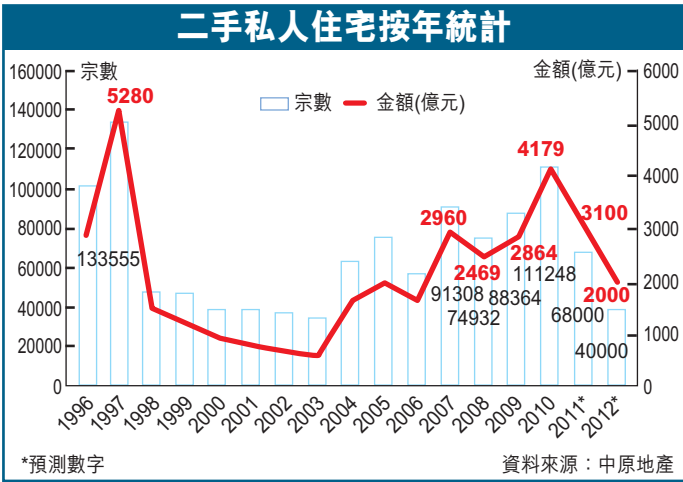
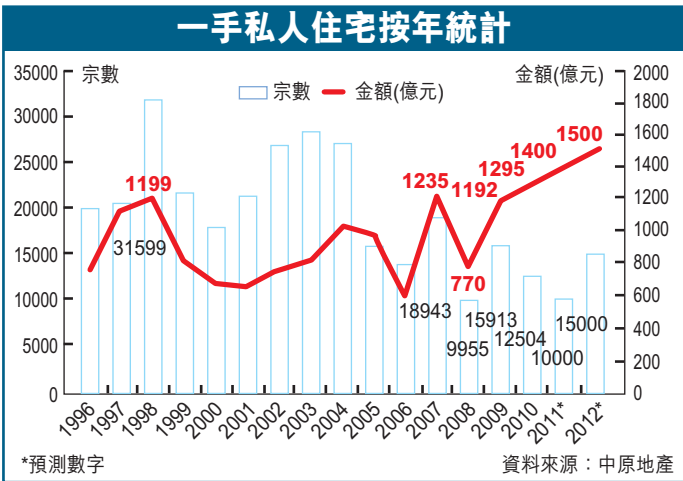
他指出，明年樓市基礎仍然良好，市場不存在過度炒賣及過度借貸。預計短期內政府不會放寬樓按，亦不會撤銷額外印花稅；二手樓市成交量陷入谷底，樓市下行風險擴大。明年首季樓價將會再跌5%，如果至明年11月不撤銷額外印花稅，樓價將會再試低位。因此，他認為，自從額外印花稅推出後，措施經已見效，呼籲將原定24個月的觀察檢討期縮短至18個月。至於租金方面，由於環球經濟不景，需求下跌，豪宅租金將下調5%至10%，中小型住宅由於有實際需求支持，租金會平穩。

同時他預測，樓市將會連續兩年下跌，明年整體樓市全年有8萬宗成交，為97後新低，總值5,000

億元；按年分別回落27%及17%。在一手市場，預期全年成交有1.5萬宗，總值1,500億元，按年攀升50%及7%。二手市場，受到額外印花稅及收緊樓按的雙重打擊，成交量大幅下跌。全年只有4萬宗，總值2,000億元；按年分別回跌41%及35%，買賣宗數將會逼近03年沙士谷底水平。

## 二手將跌至4萬宗近沙士谷底

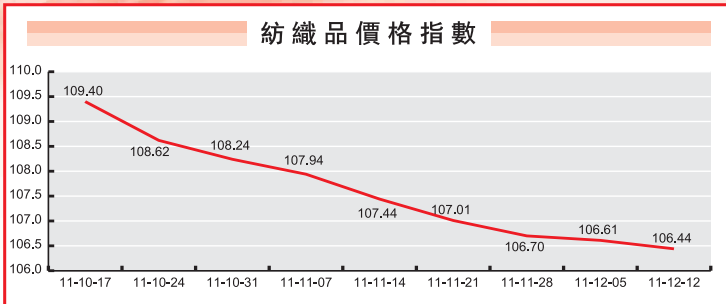
另外，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，預期今年一手宗數最終將逼近1.1萬宗水平，而金額則估計達1,320億元，出現「量跌價升」。估計明年一手可望回升至1.3萬宗。金額將會進一步攀升至1,430億元的紀錄新高。



## 泓景臺劈價2成 呎價跌穿6千

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）時近年底，銀行上會難，部分小業主看淡樓市前景，不惜大減價10-19%出貨。長沙灣泓景臺3座中層戶的業主於2個多月以來5度調整叫價，最終累減90萬元連租約以380萬元沽出，減幅高達19%，呎價跌穿6,000元，低市價逾5%。中原地產歐陽振邦表示，該單位為泓景臺第3座中層F室，面積671呎，屬兩房間隔，連租約以380萬元易手，呎價僅5,663元，跌穿6,000元，造價低市價逾5%。買家為一名同區租客，作自住用途。急於沽貨的原業主於去年10月以365萬元購入單位，扣除釐印及代理佣金等手續費，今次沽出單位僅獲利約3萬元離場。

# 原料反彈面料小跌 價格指數小幅下滑



## 一、本周面料市場總體情況概述：

本周，中國輕紡城傳統市場部分店後廠式布業公司和規模性經營門市連鎖對路面料研發力度繼續加大，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，市場營銷部仍顯走穩。受央行3年來首次下調存款準備金率利好提振，又因人民幣頻跌停預期貶值將有利於穩定紡織服裝出口型企業，部分規模型紡企和店後廠式布業公司時尚創意面料內外銷訂單承接後局部略增。但市場營銷繼續分化，大眾面料跑量局部明顯下降，部分中小經營戶因資金鏈緊張除賬發貨繼續下降，大眾面料利潤空間仍有萎縮，因終端需求仍顯疲軟，傳統市場大眾面料接單局部下降。

## 二、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」20111212期價格指數收盤於106.44點，與上期相比下跌了0.16%。本期價格指數與年初比上調1.69%，去年同期上調1.41%。本期從一般分類品種中顯示：服裝面料類價格指數小幅下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但原料類、坯布類、家纺類、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。

## 三、本周價格指數運行情況分析：

- 國際油價高位震盪聚脂原料價格繼續上揚，棉花價格呈現回升走勢。國際原油價格高位震盪，上游聚脂原材料PTA、MEG市場價格繼續上揚，例如PTA華東市場現貨較低商談價12月2日在8350元/噸，至12月9日在8500元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價12月2日在8150元/噸，至12月9日在8350元/噸；江浙半光聚脂切片現貨現款承兌較低商談價12月2日在10400元/噸，至12月9日在10650元/噸，價格重心繼續呈現上揚走勢。國內棉花價格呈現回升走勢，例如國內328級棉12月2日收報19006元/噸，至12月9日收報19057元/噸，上調51元/噸；229級棉12月2日收報20262元/噸，至12月9日收報20297元/噸，上調35元/噸。
- 利好刺激聚脂絲綢行情上揚，頂級賽事接連花落柯橋。1)下調存款準備金率和人民幣頻跌停預期貶值，聚脂絲綢原料行情連日上揚。12月5日央行3年來首次下調存款準備金率0.5個百分點，受此利好消息提振，上游聚脂原材料價格多有上揚。近期國際原油價格高位震盪，上游聚脂原材料PTA、MEG價格繼續上揚，江浙地區半光聚脂切片、有光聚脂切片價格連日上漲，江浙地區滌綸長絲呈現普漲行情，因成本走強和低庫存率帶動，江浙滌綸價格多有上漲，紡絲企業產銷表現良好。受切片漲價和國際油價超過100美元/桶影響，滌綸短纖廠家報價多有上漲，部分企業抬漲意願強烈，供應偏緊規模品種漲價多有上調，但市場觀感心態增濃，高位成交阻力明顯。2)創意輕紡城快步走向大賽之城。12月7日，代表著國內服裝設計最高水平的第17屆「中華杯」，又一次在柯橋拉開帷幕。來自全國各地的參賽選手在輕紡城時尚發佈廳展示他們精彩的構思與創意。去年，紹興紡織服裝設計師協會首次引進「中華杯」女裝、男裝、童裝、內衣沙灘裝等賽事，這些專業賽事不但讓輕紡城的布商眼前一亮，也給輕紡城吹來了一股設計新風。與「中華杯」一起落戶柯橋的，還有中國職業時裝設計師創意大賽和中國國際紡織面料設計大賽，這兩場賽事連續4年在柯橋舉行，給柯橋帶來了濃濃的創意氛圍。大賽與產業基地的結合，一方面是賽事本身的需要，另一方面，也為紹興縣創意產業發展打開了良好的局面。
- 高紹純棉紗價格止跌企穩營銷仍顯疲弱。近期上游棉花價格呈現反彈走勢，對棉紗市場信心所提振，致使近期純棉紗價格暫以基

本穩定為主，但就整體紗線市場而言，純棉紗市場整體弱勢的行情仍沒有根本改變，買賣雙方均處於觀望之中，冷靜應對，下游採購依然謹慎小心，織造企業棉紗採購以產定量，以銷定產。蕭紹地區純棉紗市場營銷繼續冷清，價格基本止跌企穩。因訂單不足市場成交欲升仍顯乏力，純棉紗營銷氛圍依然疲弱，觀望心態增濃，紗廠庫存壓力仍存。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉針織紗山東銀豐產上/一等品12月2日主流報價24000元/噸，至12月8日主流報價24000元/噸（價格基本穩定）。32S純棉高配紗河南商丘產上/一等品12月2日主流報價在27500元/噸，至12月8日主流報價在27500元/噸（價格基本穩定）。4. 坯布成交微幅推升。近期輕紡城坯布成交微幅推升，因傳統市場創意面料營銷較為走穩，部分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小幅增加，致使輕紡城坯布市場成交微幅推升，混紡纖維坯布成交呈現小幅推升走勢，創意面料價格小幅推升，拉動坯布類價格指數微幅創高。近期天然纖維坯布、化學纖維坯布連日成交尚有不等量下滑，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推升幅度。5. 服裝面料價格指數小幅下滑，大眾面料跑量明顯下降。近期輕紡城市場，因資金鏈緊張中小商戶除賬發貨仍繼續下降，大眾面料跑量成交批量和批次呈現一定程度下降走勢，因終端消費仍相對疲軟，歐美經濟疲軟繼續抑制消費，中國的勞動力成本連續上漲，部分服裝訂單流向低成本東南亞國家和地區，大眾面料銷售競爭力逐漸減弱，價格優勢逐漸喪失，服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌棉面料、滌粘面料、滌氨彈面料、粘膠面料、錦綸面料、錦棉面料成交呈現不等量下滑走勢，大眾面料現貨價格仍相對較為疲軟。

## 四、下周價格指數預測

預計後市輕紡城傳統交易區和公司交易區適銷對路面料成交仍將繼續增加，後市創意面料營銷仍將繼續順暢，部分店後廠式布業公司和規模性經營門市市場銷路以創新創意設計和實價取勝。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除賬發貨仍將繼續下降，大眾面料價格走勢仍將維持中回軟，市場營銷將繼續呈現分化格局。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1 襪料類	1.14%	1 純棉料跑量	-2.13%		
2 滌毛面料類	1.11%	2 床上用品類	-0.88%		
3 時尚面料類	0.93%	3 日用家纺類	-0.70%		
4 混紡纖維坯布類	0.70%	4 錦綸面料類	-0.52%		
5 滌綸類	0.55%	5 粘膠類	-0.51%		
6 窗紗類	0.52%	6 滌綸面料類	-0.51%		
7 粘毛面料類	0.48%	7 混紡類	-0.49%		
8 滌綸面料類	0.40%	8 錦綸面料類	-0.46%		
9 其他化纖類	0.30%	9 花邊類	-0.45%		
10 棉麻類	0.30%	10 滌粘面料類	-0.26%		

# 中國·柯橋紡織指數

20111212期價格指數簡評

# 置地斥5.6億重建富臨閣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應中區甲級寫字樓的租金持續向好，於2009年8月獲屋宇署批則重建的中環交易廣場富臨閣，大業主置地公司昨日落實重建此項目，涉資約5.6億元，並於今年12月展開，全新的富臨閣樓高7層，包括5層辦公室、地下巴士站及地庫停車場，總樓面面積由4.199萬增至4.8491萬呎，較現時樓面面積高出約15%。

## 樓面4.8萬呎 金融機構洽租

置地公司執行董事周明祖昨表示，富臨閣現正與多間主要金融機構洽商租務中，但未落實簽約。他稱，置地公司不斷投資旗下物業組合，相信富

臨閣重建計劃符合租戶的利益，並將提升置地公司旗下優質寫字樓對金融機構、跨國公司和專業服務公司的吸引力。重建後的富臨閣以達致最高的環保評級為目標。富臨閣重建計劃的總樓面約48,491呎，5層寫字樓預計於2013年底建成，全部工程於2014年初落成。資料顯示，交易廣場共分三期寫字樓物業，一期及二期分別建52及51層商廈，合計提供寫字樓出租面積107.4萬呎，而第三期設33層高寫字樓，出租面積32萬呎，而商場及平台面積分別3至5層高提供近4.9萬及3.2萬平方呎，該主要建築於1985至1988年落成。



■ 中環交易廣場重建的富臨閣設計效果圖。

# 薈點推30伙 入場費303萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況持續回軟下，發展商開價趨審慎，宏安集團昨公布，以貼二手價推售紅磡北拱街8號的薈點首批30伙，平均建築期呎價9,376元，比意向呎價1萬元低6%，入場費303.4萬元，最快於本周四揀樓，市場消息指出，基於入場費300多萬元，對上車客及長線投資者有吸引力，該盤已預約約6伙。

## 平均呎價9376元

根據價單顯示，首批30伙分布於9樓、16樓、19樓、20樓、21樓、及25樓的A至E室，建築面積由340至367呎，全部為開放式單位，訂價由303.4萬至353.3萬元，呎價由8,619至9,948元。為減輕置業者首期負擔，發展商向私人名義買家提供首期付款計劃，入伙前其中10%樓價於簽臨時買賣合約後18個月平分18期，於每月5日繳付，其餘80%樓價於入伙時支付，選用此付款方式，

照訂價加1.5%。

## 都滙延下周末開賣

另外，由於開價高於區內新盤40%，買家入市審慎，裕泰興於旺角太子道西的都滙原定昨日推售首批30伙，但發展商決定把開售日期推遲至下周末聖誕節前，此批單位的平均建築面積呎價約12,716元，較區內新盤「翠峰28」呎價逾9,000元高出約40%。

至於華懋於屯門青山公路南岸原定昨日推售全數30伙，平均呎價7,890元，屬貼市價開售，據悉亦已延至明日才揀樓。此30伙單位中，當中27個為標準單位，面積1,240呎至1,590呎，平均呎價7,528元，訂價847萬至1,438萬元；3個頂樓連天台特色戶，面積1,316呎至1,596呎，天台面積989呎至1,191呎，平均呎價11,034元，訂價由1,404萬至1,827萬元。

## 張順宜1.8億購九龍城舖

香港文匯報訊（記者 周穎）中原(工商舖)商舖部鍾浩文表示，資深投資者民生物流張順宜以約1.8億元購入九龍城太子匯地下舖位連1樓全層，合共總樓面面積約21,073平方呎，租客分別由麥當勞、五代同糖、日本餐廳、咖啡店、遠東發展售樓處組成，每月租金收入合共約40.2萬元；租金回報約2.7厘。據悉，買家購入作長線投資。

另一方面，舖市當旺，炒家極速出貨，資深投資者尹柏權於一個月內購入的旺角砵蘭街289至295號一籃子物業放售，意向呎價1.1億元。



■ 九龍城太子匯地舖連1樓易手。

## 嘉亨灣業主賠租轉售獲利

香港文匯報訊 中原地产代理陳凱超表示，市場新近促成西灣河嘉亨灣2座中層H室成交，單位面積687平方呎，擁兩房間隔。據了解，該單位放盤時可租可解，並於本月初以1.78萬元租出，呎租約26元。其後單位獲買家查詢，業主見市況不穩，寧願盡快沽貨套現，終選擇賠訂再售，並以553萬元售出，呎價約8,049元。業主於去年10月以490萬元購入，獲利63萬元或12.8%。