深灣9號複式 呎價四萬六

■嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成(左)昨表示，「深灣9號」的內地客比例約35%至40%。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤持續受捧，部分發展商採取惜售策略。香港仔「深灣9號」售出2伙複式戶後，再推售第1座頂層A複式戶，發展商之一嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成昨表示，單位意向價1.5億元，呎價46,396元，現獲一位內地商人及一位香港人士洽購，若能成交，呎價將再創區內新高紀錄。

陳玉成指出，此複式戶建築面積3,233呎，平台面積773呎，為此盤最大平台花園複式戶，至於其他複式戶亦有約10個查詢。他又稱，「深灣9號」本周末計劃首度推出洋房戶，呎價料低於4萬元，入場費約1.3億至1.5億元。該盤共有11間洋房，建築面積由3,662呎至5,173呎。

為配合復活節長假期，「深灣9號」剛於上周六晚加價1%至2%重推7伙分層標準戶價單，平均呎價約21,983元，主要為3房另設1個多用途房及工人套房單位，訂價由3,332萬至3,889.5萬元，最快於明日推售。

他指出，「深灣9號」累計成交及預留金額近120億元，成交及預留伙數近330伙，內地客佔35%至40%，周內亦會透過地產代理於上海推介。他估計，該盤尚有標準戶、複式戶及洋房合共約80伙，市值約40億元。

御金3393萬售天台戶

此外，消息指出，長實於大圍盛世昨日再售出5伙。信置於油麻地的御金．國峯第6座38樓B特色連天台戶，建築面積1,593呎，另天台987呎，以3,393.1萬元沽出，呎價21,300元，同系於大埔天賦海灣第21座低層C室，建築面積1,275呎，以1,169萬元售出，呎價9,172元。

春暉8號4452萬加推一伙

此外，新世界旗下大坑春暉8號昨日再加推23樓A室，建築面積2,016呎，訂價4,452.3萬元，呎價22,085元，市傳已預留。

華置澳門項目4天沽近300伙

另訊，由華人置業發展的澳門豪宅項目「御海．南灣」，上周四於港澳兩地同時公開發售，市場反應熱烈，發展商更兩度加推單位，開售4天共售近300伙單位，平均呎價7,200元。

私宅施工量二年半新高

2月數字飆5.3倍 全年料1.4萬伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近年大量增加土地供應終於見效。今年2月屋宇署已有4個項目接獲動工申請，施工量2,317伙，較1月份僅368伙急升5.3倍，為30個月新高。業內人士指，隨着政府積極推地，加上早前發展商購入的住宅地皮將於未來陸續動工，施工量上升將成趨勢。

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，施工量急升，主要因月內有2個規模較大的項目開始動工，包括南豐旗下東涌55B區項目，涉及單位1,444伙，而另一個則是新地將軍澳66B區地皮，則提供784伙。其餘兩幅新施工地皮分別為跑馬地毓秀街項目(69伙)及九龍城獅子石道項目(20伙)。

發展商興建速度加快

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府自2010年開始重新積極增加土地供應以來，促使近月發展商加快興建住宅速度。綜合今年首兩個月數字，動工私宅單位數量共有2,685伙，相比去年同期的1,030伙增加1.6倍，數字更已佔去年全年動工單位9,762伙的27.5%，反映本地私宅動工進度加速。

周滿傑指出，土地拍賣或招標近年越趨頻密，所賣出的地皮規模不小，而且相當部分地皮更附加「限量」、「限呎」條文，可以預期未來房屋供應將持續趨升；再者，自去年起港鐵多個大型上蓋項目完成招標，發展商亦加快開發新界西北農地，再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目，今年動工量估計可達1.4萬伙，按年增加最少40%。

落成量走勢則相反，2月只得130個單位，相比1月389伙大跌66.6%，為近5個月最少。

■施工量急升主因包括新地將軍澳66B區地皮及南豐旗下東涌55B區項目動工，涉及逾2,200伙單位。圖為將軍澳66B區地皮。 資料圖片

落成量低企 一個月130伙

由於一般住宅項目發展通常為期24個月至36個月，官地銷售曾於07年底至09年初期間出現一段真空期；而且，金融海嘯爆發後的09年，發展商亦大大減少在私人市場吸納土地，從而導致09年及10年的私宅動工量陷入低谷，連帶落成量亦下滑。

春市成交局部增長 價格指數微勢回升

中國第一個紡織品指數 中國．柯橋紡織指數

20120402期 價格指數簡評

一、2012年3月份中國輕紡城成交情況概述：

據統計月報顯示：2012年3月份中國輕紡城紡織品市場總成交量49171萬米，去年同比增長26.84%；1—3月份累計成交量110588萬米，去年同比增長11.30%。中國輕紡城紡織品市場總成交額534869萬元，去年同比增長21.51%；1—3月份累計成交額1228590萬元，去年同比增長9.26%。

二、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城春市營銷繼續分化，大眾跑量產品成交依然不足，價格穩中有軟；但適銷對路的春夏噴織面料與針織面料互動，多款創意面料營銷繼續拓展。許多紹興紡企面料自主研發力度繼續加大，環保的印染工藝和富有靈性的創意設計緊跟國際市場流行趨勢，新產品的研發力度不斷加大。

三、紡織品主要價格指數分析：

「中國．柯橋紡織指數」 20120402期價格指數收盤於105.77點，與上期相比上調了0.08%。

本期價格指數與年初比下跌0.93%，去年同比下跌6.61%。本期從一級分類品種中顯示：服裝面料類、服飾輔料類價格指數不等量上調，拉動總類價格指數微勢回升。但原料類、坯布類、家紡類價格指數不等量下跌，相對制約了總類價格指數的回升幅度。

四、本期價格指數運行情況分析：

1. 國際油價震盪下跌聚酯原料價格漲跌互現，棉花價格繼續下跌。近期國際原油價格震盪下跌，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格漲跌互現，例如PTA華東市場現貨較低商談價3月23日在8630元/噸，至3月31日在8680元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價3月23日在7480元/噸，至3月31日在7350元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價3月23日在10250元/噸，至3月31日在10400元/噸，價格重心呈現震盪回升走勢。國內棉花價格繼續下跌，例如國內328級棉3月23日收報19538元/噸，至3月31日收報19462元/噸，下跌76元/噸；229級棉3月23日收報20886元/噸，至3月31日收報20825元/噸， 下跌61元/噸。

2. 滌絲行情先升後跌。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲成交呈現好轉格局，滌絲價格局部上揚，其中POY絲價格上揚，FDY、DTY絲價格多數僵持。因階段性補倉下游織廠囤貨意向顯現，滌絲成交局部增長，部分紡絲企業庫存壓力略有緩解。但最近因國際油價大跌、外圍市場繼續偏空，滌絲行情反彈結束，至周末市場觀望情緒加重，成交減弱，產銷開始明顯走跌。相對以DTY絲成交尚可，POY、FDY絲產銷已出現下滑。下游織廠經過一輪採購後，對滌絲的採購量明顯減弱，因需求不旺滌絲短期內銷量仍難有較大提升空間。

3. 蕭紹純棉紗報價繼續下跌，市場行情依然疲軟。上游棉花現貨價格仍有下跌，市場行情依然疲弱，現貨市場成交低迷。國內紗線市場行情依然偏弱，因下游織廠訂單明顯不足，開機率繼續不足，對紗線需求量依然有限。純棉紗成交量依然不足，價格疲弱，紗廠和貿易商看空心態增濃，高支紗成交低迷。蕭紹地區紗線市場行情依然疲弱，成交不佳，庫存壓力增加，價格繼續走跌。蕭紹純棉紗市場銷售仍處弱勢，成交繼續偏低，價格仍有下跌。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉高配紗山東天工產上/一等品3月23日主流報價25600元/噸，至3月30日主流報價25500元/噸（下跌100元/噸）。32S純棉針織紗山東天工產上/一等品3月23日主流報價在25100元/噸，至3月30日主流報價在25000元/噸（下跌100元/噸）。

4. 坯布成交繼續小幅下滑。近期輕紡城坯布成交繼續小幅下滑。自近期以來，輕紡場傳統市場大眾面料跑量繼續不足，中小商戶接單依然有限，市場經營戶補倉備貨率仍有下降，致使坯布成交繼續小幅下滑，部分企業庫存率仍有增加。近期天然纖維坯布、化學纖維坯布、混紡纖維坯布成交呈現不等量下滑走勢，坯布價格價格局部回軟，拉動坯布類價格指數小幅下滑。

5. 服裝面料價格指數小幅回升，整體市場成交走勢震盪回升。自近期以來，輕紡城傳統市場適銷對路春夏面料成交繼續走暢，部分前店後廠式布業公司和規模型經營大戶佔據市場營銷優勢，創意服裝面料多品種上市，局部成交依然走暢。創意面料營銷活力繼續顯現，上市款式風格求新求異，面料色澤花型以新取勝，成交呈現局部活躍走勢。夏裝面料上市款式增加，成交呈現局部放量走勢。多款創意面料分別備受多家服裝廠採購商不斷成交，二級市場經銷商亦有較大批量成交。部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市營銷優勢顯現，春夏滌綸仿真絲女裝印花面料和錦棉、時尚面料染色、印花品種互動，滌綸針織兩面彈T恤布成交局部增量。連日來，多家布業公司和規模性經營門市上市花型品種有增，創意面料連日成交穩中有升。服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌棉面料、滌氨彈力面料、粘毛面料、麻粘面料、錦棉面料、時尚面料成交呈現不等量回升走勢，價格穩中有升，拉動服裝面料價格指數小幅回升。

6. 「跨國市場」初露崢嶸。繼首個中國輕紡城境外辦事處在迪拜設立並運作後，今年中國輕紡城將啟動意大利米蘭、美國紐約、日本大阪、俄羅斯格林武德四大境外辦事處。這意味着中國輕紡城「戰略版圖」，開始向歐、美等西方國家擴張，「跨國市場」初露崢嶸。

從與北京、上海、深圳、溫州等國內各個面料、服裝產業基地和貿易中心的對接，到日本大阪、意大利米蘭、美國紐約、俄羅斯格林武德等國際市場的拓展，中國輕紡城「佈滿全球」的範圍越來越大，涉及的領域將更深更專業。跨出去可以完善海外營銷渠道，發揮母市場效應帶動一批產業鏈和產業集群。各個地區都有他們各自的優勢，通過深入全球市場腹地，構建「跨國市場」，中國輕紡城能強者愈強。

五、後市價格指數預測

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，拉動整體市場成交繼續震盪推升。但因清明小長假部分客商返鄉離場，市場成交局部性尚有不足。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	時尚面料類	2.37%	1	襯料類	-2.96%
2	服裝裡料類	1.64%	2	床上用品類	-2.35%
3	花邊類	1.20%	3	棉麻類	-1.37%
4	純棉面料類	0.99%	4	粘膠類	-1.34%
5	滌綸面料類	0.97%	5	粘膠面料類	-1.07%
6	麻粘面料類	0.88%	6	錦綸面料類	-1.02%
7	線繩類	0.87%	7	日用家紡類	-0.84%
8	滌棉面料類	0.32%	8	天然纖維坯布類	-0.64%
9	窗簾類	0.24%	9	混紡纖維坯布類	-0.56%
10	錦棉面料類	0.15%	10	純麻面料類	-0.49%

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

首季現樓按揭年挫67%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 去年底樓市交投持續偏淡，加上受聖誕及農曆年節日氣氛影響，今年首季現樓按揭登記有12,477宗，按季減少40%，亦較去年同期顯著減少67%，同時創出有紀錄以來的季度新低。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳表示，根據土地註冊處及中原按揭經紀研究部數據顯示，3月登記現樓按揭有4,323宗，按月增加12.4%。由於2月樓市交投急增逾倍，料可帶動4月樓按登記數字出現可觀增幅。總括今年首季，現樓按揭登記有12,477宗，創下有紀錄以來的季度新低，按季減少40%，亦較去年同期顯著減少67%，相信隨着農曆年後樓市反彈，第二季現樓樓按登記數字會顯著回升。

中原按揭經紀研究部資料顯示，大型銀行在現樓按揭市場佔盡優勢，三大銀行於3月現樓按揭市場取得63.1%的佔有率，按月增加4.9個百分點。其中，中銀(香港)連續5個月穩守現樓按揭一哥位置，市佔率高達22.6%，按月增加1.7個百分點；恒生銀行排名第二佔21.3%，按月增加1.2個百分點；匯豐銀行緊隨其後，市佔率19.2%。

樓花登記方面，該行指出，受惠焦點新盤上會帶動，期內樓花按揭登記430宗，按月大增313.5%，80%登記來自天晉佔45.8%及盛世佔34.2%。恒生連續兩個月踞榜首，市場佔有率27%，而中銀(香港)及匯豐銀行則同樣以市場佔有率24.4%，並列3月樓花按揭登記第2位。

銀行次季難靠減息爭客

王氏指出，目前整體平均按息已由年初約2.5厘降至2.25厘，部分銀行在競價方面亦表現積極，為目標優質客戶提供低至2.15厘至2.2厘之息率，現金回贈亦高達貸款額之1%，相信按息再下調空間有限。因此，不少銀行近日進一步增加產品的多元化特性、加強配套服務及周邊優惠以提升競爭力，相信這亦會是第二季銀行間面對競爭的對策。

經絡研究部認為，銀行展望第二季，多個新盤項目即將登場，一手市場將成焦點所在，相信按揭市場表現可維持正面。

茂名政協約道大屋批重建

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 屋宇署昨公布，該署2月批出20份圖則，包括廣東省茂名市政協常委梁平持有的九龍塘約道8號，獲批建1幢3層高洋房(建於1層地庫之上)，住宅樓面6,343呎。另外，資本策略持有的伊榮街1-5號及邊寧頓街14號，亦批重建1幢26層高商廈(建於1層地庫之上)，可建商業樓面81,192呎。

中區警署活化方案放行

此外，中區警署亦獲批活化方案圖則，批建2幢建築物，包括於現有建築物上改建1幢2層高商業及機構建築物，以及另1幢7層高(建於1層地庫之上)商業及機構建築物，所涉樓面56,788呎。而銅鑼灣中央樓經重大修訂後批出圖則，樓層減少5層至26層(建於1層地庫之上)，較前圖則微增樓面至22.85萬呎。

香港科技大學及香港浸會大學於將軍澳唐賢里的地盤獲批建1幢10層高聯合宿舍，住宅樓面約101,281呎，非住宅樓面約9,756呎。2008年曾於勾地表內的何文田忠孝街81號前警察宿舍，現改作機構用途，批建1幢14層高建築物，涉及樓面230,612呎。

地產熱綫

舖市資金轉戰二線

香港文匯報訊 (記者 周穎) 特首選舉後政治前景明朗加上零售業前景秀麗，美聯工商舖預期，商舖第二季市況繼續理想，核心區商舖可望看升5%至10%。其中，近年備受投資者積極追捧的二線區更獲看高一線，估計可望看升逾一成。

核心區舖次季看升10%

美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日表示，跨國零售業積極搶駐核心區，區內盤源早已歸邊，投資者轉移至二線區尋寶成近年大趨勢。事實上，近年投資者積極吸納二線區商舖物業，資金湧入，推動成交金額佔整個物業市場比率明顯增多。另一方面，內地資金以及本地消費加強，零售業前景更備受看好，綜合土地註冊處及美聯工商舖研究部資料顯示，二線區註冊金額佔市場比率由07年錄得約69.7%上升至2011年的72.9%水平，創歷史新高，同時亦是連續5年錄得遞升。

他又指出，旅業及零售前景對吸引知名零售業進駐亦有催化作用，本年內亦先後吸引金飾店、連鎖化妝品零售店以及連鎖科技產品專門店承租二線區商舖，部分租客開價亦甚進取，而位於荃灣、上水以及元朗等以往集中民生消費為主，亦隨着優質租客積極搶駐帶動租金看高一線，估計今年第二季核心區可望看升5%至10%，二線區商舖租金可望上升10%。

摸貨成交按月升逾3倍

美聯旺舖董事盧展豪表示，歐債危機呈好轉跡象、銀行放寬借貸以及低息環境持續，舖位市道急速反彈，上月截至30日為止，商舖註冊價量分別為536宗以及約71.8億元，按月分別急飆逾2倍及逾1.25倍，註冊金額更創自97年9月高峰期後新高。反映短炒氣氛的「確認人身份」註冊價量方面，單月份摸貨表現分析，3月投資氣氛急速升溫，全月合共錄得25宗以及3.23億元，按月錄得超逾3倍飆升。

■美聯工商舖行政總裁黃漢成(右)及董事盧展豪對商舖市道上半年表現樂觀。 香港文匯報記者周穎 攝

廖偉麟增持信德中心

香港文匯報訊 (記者 周穎) 資深投資者廖偉麟看好上環信德中心為內地公司在港選辦公地點首選，繼上月中以約4,600萬元購入西翼單位後，近日再斥約4,100萬元購入東翼單位，合計半個月斥資近9,000萬元。

美聯商業陳麗屏表示，上述信德中心東翼成交單位為9樓15室及16室，合共面積2,915呎，成交額4,100萬元，呎價逾1.4萬元，以交吉形式交易。廖氏考慮將上述單位分拆出租或出售，15號單位面積約1,057呎；16號單位面積約1,858呎，估計租金回報可做至3厘左右。

柯士甸道舖一年升37%

另外，中原(工商舖)鍾浩文表示，尖沙咀柯士甸道105號E1號舖，面積1,000呎，成交價4,150萬元，現月租金約6.7萬元，回報1.9厘。原業主2011年2月以3,020萬元購入，持貨約一年賬面獲利1,130萬元或37%。