灣仔道地舖1.67億連約售

香港文匯報訊（記者 周穎）中原集團旗下中原基金持有的灣仔道93號至99號聯泰大廈地下A及B號舖，市傳以1.67億元連租約售出。當中A舖，面積565平方呎，新近以13萬元獲零食店租用，呎租約230元；毗鄰B舖，面積約1,000平方呎，則由電訊公司以呎租近270元租用，租約期至2013年底。以此計算，上述兩個舖位月租金共40萬元，租金回報2.87厘。據悉，中原基金於2010年8月以1.33億元購入該舖位，是次成交賬面獲利3,400萬元，物業升值20.35%。

消息指，資深投資者「藥房張」張偉強以5,600萬元，購入灣仔駱克道161至165號地下B2號舖地下入口及一樓，面積2,800平方呎。原業主於09年底以2,730萬元購入，是次成交賬面獲利2,870萬元，物業升值1.05倍。

張順宜1600萬「換馬」旺角舖

資深投資者「物流張」張順宜頻頻換貨，連環沽出兩個舖位後再購入旺角物業。北角渣華道28號地下6號舖，面積750平方呎，以交吉形式售出，成交價2,550萬元。據悉，「物流張」於2010年3月，以1,200萬元購入，是次賬面獲利1,350萬元，持貨2年，物業升值約1.13倍。另外，銅鑼灣糖街1至5號地下B1舖，面積600平方呎，以7,500萬元沽出，現由電訊公司承租，月租金16萬元，租金回報2.56厘。據悉，張順宜於去年6月以6,500萬元購入，是次賬面獲利1,000萬元，持貨不足一年，物業升值約15.38%。

張順宜又以1,600萬元購入旺角新填地街162至170號地下D舖，面積800平方呎，物業以交吉形式成交。

企業廣場中層2058萬易手

消息指出，土瓜灣九龍城47至53號地下D及E號舖以1,930萬元摸出，炒家早前以1,580萬元購入，摸出賬面獲利350萬元，升值22%。

中原(工商舖)陳權威表示，九龍灣企業廣場一期三座中層06室成交，建築面積4,068平方呎，成交價約2,058萬元，呎價約5,060元，物業以交吉形式交易。買家為用家，從事物流行業，原租用同區物業。據悉，原業主於2007年5月以約1,477萬元購入，今番易手賬面獲利約581萬元，物業於5年間升值接近4成。

One Island South 16樓拆售

獨家代理拆售的中原(工商舖)梁錦和表示，黃竹坑One Island South 16樓全層，業主率先推出當中的14個單位，其中01至06室(不包括04室)，建築面積由883至1,254平方呎，單位擁海景景觀，意向呎價約1.1萬元，倘若單位成功沽出，其呎價將會創該廈新高紀錄；至於山景景觀的21至30室(不包括24室)，建築面積由704至1,389平方呎，意向呎價由8,708元起，將以交吉形式出售。據悉，現業主為外資基金，早前向發展商購入該全層單位後，現分批推售全層單位。

「發水尾班車」 估值達145億
大圍站上蓋問鼎鐵路地王

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵正式開展新財年的推地部署，今日推出大圍站上蓋項目招意向，地皮極具規模，按港鐵之前已批出的圖則，可興建8幢40層至52層住宅，總樓面達287.9萬方呎，提供約2,900伙，測量師估計，樓面地價約5,000元，市值可達145億元，有機會成為近5年最高地價的鐵路上蓋項目。而港鐵更估計地皮的總投資額高達290億元。

港鐵發言人指，即日起推出旗下大圍站上蓋項目招意向，11日(周五)截意向，地盤面積約52.1萬方呎，可發展總樓面為287.9萬方呎，其中住宅部分面積約205.03萬方呎，商業樓面約66.74萬方呎，專上教育學院面積約16.15萬呎，估計日後補地價連同建築費等，總投資額將高達290億元。而目前地盤的補地價尚等待地政總署批出。

港鐵：總投資額料290億

資深測量師陳東岳預計，地盤樓面地價可達5,000元，以總樓面287.9萬方呎計算，則市值達145億元，他表示，上述的估價並未反映地盤的真正市值，因為地盤涉及投資額太大，總括之前荃灣西站第五區灣畔及城畔的招標反應，由於競爭少，發展商出價亦會較低，故對於今次大圍站上蓋地皮的估價會偏向保守。

陳東岳又指，若每呎建築費3,000元，地盤單計建築費已經86.37億元。業內人士指，若以此計算港鐵的估計投資額290億元，則港鐵預計的補地價可能達到200億元。

可建住宅樓面205.03萬呎

翻查資料，以總樓面計算，該地盤為5年來推出的最大型鐵路上蓋項目，若以市場估計的145億元成功售出，將為5年來最高地價的單一項目，較南昌站的118億元更高。另一邊廂，地盤於去年中曾經趕及「發水尾班車」，而受到環保團體的批評，按當時批出的圖則顯示，地盤可建8幢40層至52層高大樓，其中住宅樓面205.03萬方呎，商業樓面則約66.74萬方呎，預算可建2,900個單位，為5年來推出的第二大鐵路上蓋項目。

按政府新財年的推地計劃，鐵路所佔的項目多達7個(不包括之前流標的荃灣西站五區灣畔)，其中由港鐵公司擁有的物業發展項目包括大圍站，天水圍輕鐵總站和將軍澳86區第4a期，所涉及的單位數量多達6,200伙，而西鐵物業發展項目包括朗屏(北)站、朗屏(南)站、荃灣西站(六區)和元朗站等，料提供4,300伙。

■大圍站上蓋項目可興建8幢40層至52層住宅，總樓面達287.9萬方呎，測量師估計，市值達145億元。 Google街景圖圖片

鐵路上蓋項目近5年招標結果

地點	總樓面(萬呎)	補地價(億元)	單位數量(伙)	截標時間(月/年)	中標財團
荃灣西第五區城畔	83	26.0001(地價)	942	1/2012	華懋
南昌站	260.9	118(地價)	3,313	10/2011	新地
柯士甸站	128.21	117.07	約1,200	2/2010	新世界、會德豐合組財團
荃灣西站TW7	121.7	26.63	1,776	9/2008	長實
車公廟站	97.58	36.6	1,240	4/2008	新世界
日出康城3期	138.36	33.35	1,648	11/2007	長實、南豐
將軍澳站56區	175.59	33.4	1,150	2/2007	新地
屯門站	155.55	38.83	2,161	8/2006	新地

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

喜帖街項目申預售 涉1299伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合和與信置等合作發展的灣仔利東街/麥加力歌街項目(俗稱喜帖街)，屬港島區明年推出最大型的商住項目，提供多達1,299個單位，項目分成A、B兩個地盤，上月已正式向地政總署申請預售文件，估計可趕及2013年推出發售。而嘉里旗下土瓜灣旭日街地盤亦申請預售，提供175伙。

港島明年最大型商住項目

利東街重建項目由市建局推出招標至今，一直受到外界關注，除地盤發展具規模外，其「喜帖街」的歷史背景更為項目添上一層雋永的魅力。地政總署昨公布，該項目分成兩個地盤，於上月申請預售樓花同意書，分別為利東街A地盤，提供1,118伙，預計2014年9月30日落成，另一個麥加力歌街B地盤，提供181伙，預計2014年2月10日落成。

按已批圖則顯示，其中地盤A會在5層平台及3層地庫之上，興建3座29至39層高的商住大廈，而地盤B則建1座30層高的商住大廈。項目的重建特色，包括一些以「姻園」為主題的零售店舖，於保育歷史建築內設「中西婚嫁傳統文物館」，以及部分樓面用作社會企業。發展商曾表示會以83億元打造項目，希望成為國際旅遊地標。

嘉里土瓜灣單幢樓或下季推

另外，嘉里土瓜灣旭日街9號單幢新盤亦申請預售，提供175伙，預計明年6月30日落成。項目因前臨海心公園，望海景觀遮擋少，據發展商所指，標準戶面積約650至1,200平方呎，亦提供逾2,000方呎特色戶，最快第3季推出發售，意向呎價約1萬元，入場費近至少600萬元，有機會創土瓜灣住宅新高價指標。

由於上述3個地盤於4月申請預售樓花同意書，令待批預售的住宅項目增加至20個，涉及的單位數目多達9,102個，較3月增加12.5%。而4月批出預售的住宅項目只得1個，為信置等旗下大角咀奧柏．御峯，涉及462伙。

覓地難 南豐商廈或改建酒店

香港文匯報訊 南豐發展董事總經理蔡宏興接受路透專訪時表示，南豐首家酒店將於今年年底在港試業，公司看好香港旅遊業發展暢旺，有興趣在港投資更多酒店，亦會積極拓展內地酒店業務。

穗建五星酒店 料明年開業

不過，蔡宏興表示，在港尋覓土地有一定困難，未來亦不排除將個別寫字樓項目改建為酒店的可能，他透露，旗下九龍灣傲騰廣場的地契可以做寫字樓或酒店，現時雖為辦公樓用途，由於項目鄰近港鐵觀塘線及計劃興建的沙田至中環線，以及鄰近國際郵輪碼頭，待啟德發展區發展成熟，郵輪碼頭及其他旅遊設施發展配合下，將來有可能改為酒店用途。

蔡宏興指，集團有見內地及香港旅遊業發展蓬勃，尤其內地相信商機更多。蔡宏興透露，除了將於年底試業的酒店外，公司於廣州琶洲國際會議展覽中心毗鄰，亦正興建一家五星級酒店，料於明年開業。

首家酒店四星級 提供539房間

南豐在港的首家酒店將由萬豪國際管理，位於沙田，屬四星級酒店，設539個房間，蔡宏興認為，香港應提供更多元化的酒店，「不是所有遊客來港都要住五、六星酒店，不少旅客希望住得舒服，交通方便，但價錢合理的酒店，我們認為這市場很大。」

為回應市場對不同類型土地的需求，政府近年開始主動推出更多的商用及酒店用地，在2012/13年度的賣地計劃中，就包括了兩幅酒店用地和四幅商貿商用地。另外，根據旅遊發展局數字顯示，今年首季訪港旅客人次約1,122萬，按年增長15.6%，較去年同期增速12.6%為快，顯示香港旅遊業增長仍然強勁。

君頤峰頂層複式近億易手

香港文匯報訊（記者 周穎）最近特色單位受市場追捧。土地註冊處資料顯示，何文田君頤峰1座35樓A室頂層複式單位連雙車位，以9,980萬元成交，新買家為嘉威投資(香港)有限公司，該公司董事包括李德榮、李凱文及麥美玲等。據悉，該公司投資有道，曾經持有旺角豉油街36號至42號及通菜街3號至7號交界的榮高樓，包括地下1、2、5、6、7號舖、1樓全層、2樓全層及3樓B和D單位「一籃子」舖位，持貨6年，最後沽出舖位，賬面獲利約2.68億元。

紅山半島洋房呎售1.95萬

美聯物業李嘉偉表示，紅山半島洋房松柏徑單號洋房，單位面積約為3,075呎，以約6,000萬元，即每呎約為19,512元成交。買家為用家，看好港島洋房潛力，加上單位質素不俗，故斥資入市作自住之用。據悉，原業主為長線投資客，於09年7月份以約4,280萬元購入，持貨至今，物業賬面賺約1,720萬元，物業升值約40%。

第一城凶宅未到價收回

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價愈升愈高，就連凶宅亦不乏追捧客，資深凶宅投資者伍冠流亦坦言過去數月凶宅售價上升了10%，與市價的折讓減少，令入市變得愈來愈困難。昨日忠誠拍賣行推出1個沙田第一城燒炭凶宅拍賣，減價推出但反應亦一般，經過6口價後被收回。

昨日拍賣的沙田第一城凶宅，位於17座低層F室，面積約562呎，拍賣開價240萬元，現場所見，約3至4組買家舉手競投，經6口至261萬元未到價收回，其中伍冠流僅承接第二口價，他指物業最後的叫價折讓只得8成，於現市況下造價合理，但他希望折讓至少低市場7成，故超過250萬元已未再承價。

忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，現市況下業主現時均相當進取，如上述的凶宅，業主底價就未見退讓，最終未到價收回。不過，大銀碼物業則表現相反，昨日推出的旺角金輪大廈地舖及大圍金山樓地舖，由於開價銀碼太大，前期反應較遜，昨日開價均調低至4,150萬及1.3億元，減幅2.4%及9.7%。

市場營銷局部走暢 價格指數小幅回升

中國第一個紡織品指數
中國．柯橋紡織指數
20120507期 價格指數簡評

一、2012年4月份中國輕紡城成交情況概述：

據統計月報顯示：2012年4月份中國輕紡城紡織品市場成交量為40500萬米，環比下跌17.63%，去年同比增長14.08%；1—4月份累計總成交量151088萬米，去年同比增長12.03%。4月份中國輕紡城紡織品市場成交額為495390萬元，環比下跌7.38%，去年同比增長16.28%；1—4月份累計總成交額1723980萬元，去年同比增長11.19%。

二、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城市場營銷局部走暢，適銷對路的夏裝噴織面料與針織面料互動，多款創意面料銷面繼續拓展。夏季花布研發力度增加，創意花型面料成交頗為走暢。部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市面料經營品種已逐日翻新，夏裝面料以多品種推出，創新面料附加值較大路貨產品尚有提振，兼具差異化的創意面料市場營銷優勢凸顯。

三、紡織品主要價格指數分析：

「中國．柯橋紡織指數」 20120507期價格指數收盤於105.84點，與上期相比上調了0.32%。本期價格指數與年初比下跌0.86%，去年同比下跌4.73%。本期從一級分類品種中顯示：原料類、坯布類、服裝面料類、服飾輔料類價格指數不等量上調，拉動總類價格指數小幅回升。但家紡類價格指數小幅下跌，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. 國際油價震盪下滑聚酯原料價格震盪推升，棉花價格呈現下滑走勢。近期國際原油價格震盪下滑，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格震盪推升，例如PTA華東市場現貨較低商談價4月28日在8700元/噸，至5月4日在8720元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價4月28日在7520元/噸，至5月4日在7600元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價4月28日在10350元/噸，至5月4日在10475元/噸，價格重心呈現震盪回升走勢。國內棉花價格呈現下滑走勢，例如國內328級棉4月28日收報19351元/噸，至5月4日收報19328元/噸，下跌23元/噸；229級棉4月28日收報20669元/噸，至5月4日收報20595元/噸，下跌74元/噸。
2. 滌絲行情呈現震盪回升走勢。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲行情較前期呈現震盪回升走勢。「五一」節期間，滌絲市場成交相對平緩，紡絲廠家報價基本穩定，產銷呈現分化格局。節後市場銷售有所好轉，FDY絲價格局部小幅上揚，產銷明顯回升；POY絲成交上升，下游需求局部顯現。受外圍市場好轉的影響，上游聚酯原材料價格震盪上揚，下游織廠節後顯現補倉採購動作。但至5月4日，因國際原油價格明顯回落，外圍市場偏空，滌絲市場交易氣氛減淡，大多數滌絲企業詢盤氣氛明顯回落，但滌絲市場行情局部仍相對走穩，少量FDY絲適度補漲，因下游織廠短暫備貨即將結束，局部滯銷DTY絲仍有走跌，滌絲廠家庫存壓力仍存。
3. 純棉紗報價相對僵持成交小幅推升。近期，上游棉花市場現貨價格呈現下跌走勢，市場成交清淡，成交量不大，觀望心態較濃。國內紗線市場行情以基本穩定為主，下游織廠家採購仍較為謹慎，紗廠報價基本僵持，市場成交量局部稍有好轉，紗廠成交情況在「五一」節後略有改善，但廠家庫存壓力仍存。因下游織廠訂單承接未見明顯增長，銷售仍有一定阻力，開機率仍相對不足，對紗線需求量增加仍不明顯。下游織廠實際需求不足，市場行情仍顯平淡，紗廠出貨心理仍濃。純棉紗市場以觀望為主，成交以小單為主，紗線廠家限產保價，內銷市場稍有起色。蕭紹地區紗線市場行情僵持，成交壓力仍存，紗線價格穩定；純棉紗市場整體一般，報價相對僵持，成交量出現小幅推升走勢。中國輕紡城錢清原料市場純棉紗局部銷售狀況稍有好轉，但整體市場成交仍顯不足，廠家出貨一般，價格基本僵持。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉針織紗安徽華陽產上/一等品4月28日主流報價24000元/噸，至5月4日主流報價24000元/噸（報價基本僵持）。32S純棉針織紗安徽華陽產上/一等品4月28日主流報價在25000元/噸，至5月4日主流報價在25000元/噸（報價基本僵持）。
4. 坯布成交小幅推升。近期輕紡城坯布成交小幅推升。自近期以來，輕紡城傳統市場夏季創意花型面料成交繼續增量，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市成交仍有所增長，市場經營戶對坯布補倉備貨率有所增加，促使坯布成交呈現小幅推升走勢。近期混紡纖維坯布成交呈現一定幅度回升走勢，天然纖維坯布成交呈小幅推升走勢，價格穩中局部小幅上揚，拉動坯布類價格指數小幅推升；但化學纖維坯布價格穩中局部小幅回軟，成交量呈現小幅下滑走勢，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回升，創意面料市場營銷優勢凸顯。近期輕紡城市場，夏季服裝面料掛樣上市品種繼續增加，現貨上市量亦有所增長，連日成交依然走暢。輕紡城傳統市場營銷繼續拓展，適銷對路夏裝面料成交繼續增長，服裝面料多款互動，時尚創意面料多品種推出，小批量多批次成交繼續走暢。就整體市場而言，多數布業公司和規模性經營門市掛樣品種仍相對較多，現貨上市量局部有增，夏裝面料營銷活力繼續顯現，上市款式眾多，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仍存，夏裝滌綸女裝面料噴織印花雪紡、針織印花兩面彈和人棉印花布成交仍有增量，純棉、滌棉、錦棉面料染色、印花品種互動，成交繼續震盪推升，多家花布公司和規模性經營門市上市花型品種有增，創意花型面料連日成交穩中有升。連日來，服裝面料中的純棉面料、滌棉面料、滌毛面料、滌氨彈力面料、錦棉面料、時尚面料成交呈現不等量增長走勢，拉動服裝面料價格指數小幅推升。
6. 春季紡博會5月6日開幕，展位數首次過千。2012中國柯橋國際紡織品面輔料博覽會（春季）於5月6日上午開幕。據介紹，春季紡博會設室內和室外兩個展館，室內為面料展區，室外為窗簾窗紗布藝展區。其中面料展區設標準展位856個，比計劃數增加56個；窗簾窗紗布藝展區設200個展位。合計展位數首次逾千，達1056個。 國（境）內外知名企業將亮相春季紡博會。除「紅綠藍」、「永利集團」、「越欣數碼」等國內453家知名企業前來參展外，來自墨西哥、意大利、韓國等國家和地區35家境外企業前來參展。本屆紡博會展區看點較多，根據參展企業的不同性質，展館內還細分韓國創意展區、台灣展區、楊汛橋經編展區、中國輕紡城圍巾市場展區等。紡博會期間，紹興縣還將舉行服裝設計師與面料企業零距離沙龍、2013面料流行趨勢發佈會、面料設計與開發創意論壇等豐富的配套活動。目前，書面確認前來參展的專業客商達2872人，比上屆春季紡博會增加105人，其中境外客商達1103人，比上屆增長55人。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	時尚面料類	2.66%	1	床上用品類	-2.57%
2	純棉面料類	2.19%	2	錦綸面料類	-1.69%
3	線繩類	2.08%	3	襯料類	-0.89%
4	混紡纖維坯布類	1.21%	4	粘毛面料類	-0.77%
5	錦棉面料類	1.02%	5	純麻面料類	-0.68%
6	滌棉面料類	0.90%	6	日用家紡類	-0.50%
7	花邊類	0.63%	7	麻粘面料類	-0.41%
8	混紡類	0.49%	8	滌錦面料類	-0.39%
9	服裝裡料類	0.40%	9	滌綸面料類	-0.38%
10	窗紗類	0.38%	10	窗簾類	-0.25%

五、後市價格指數預測

2012中國柯橋國際紡織品面輔料博覽會（春季）於5月6日至8日在中國輕紡城國際會展中心舉行，借春季紡博會東風，中外客商局部跟進，下單局部增加。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，夏季女裝面料仍將成為市場銷量推升的主要增長點，拉動整體市場成交繼續震盪推升，創意面料附加值較大眾產品繼續提振，拉動價格指數震盪推升。但市場營銷繼續分化，大眾面料跑量繼續不足，部分中小經營戶市場成交仍相對有限，價格走勢欲升仍顯乏力。

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