

## 地監局檢討租用辦公室

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地監局昨日舉行董事局會議，就租用辦公室一事進行討論。當局已成立專責工作小組跟進有關事宜，並委任一間地產代理公司深入研究市場趨勢及租金水平，在考慮多方面因素，包括各區租金水平、搬遷費用、對各界包括公眾人士的影響等不同因素後，再決定續租抑或搬遷。

## 美聯：屋苑成交挫逾2成

香港文匯報訊 踏入5月，歐債危機惡化，本港股市大跌，加上金管局再有官員表示樓市風險與日俱增，有需要時會再推出新措施，令二手樓市觀望氣氛濃厚。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合該行數據，過去四星期(4月30日至5月27日)全港35個大型屋苑成交量合共517宗，比起前四星期逾22%。按此估計，本月全港二手住宅成交量有機會跌破6,000宗水平，料創4個月新低。

## 重返「小陽春」前水平

劉嘉輝續稱，月初至今二手交投已持續回落，以35屋苑計算，成交量連跌3星期，上周(5月21日至27日)更只錄得77宗，按周下跌約30.6%。不僅創17個星期以來新低，並且重返至「小陽春」前的不足百宗水平。

按港、九及新界劃分，九龍區交投跌勢急勁，該區10屋苑上周成交量按周下跌約49%至僅23宗，相信因區內即將有新盤推出令市場焦點集中一手物業有關。九龍區10屋苑中，上周共有3個錄「零成交」，分別為維港灣、又一居及德福花園。

新界區方面，17屋苑亦跌32%至38宗。愉景新城按周大跌逾8成，新港城及嘉湖山莊則分別少成及58%。反觀港島區交投卻按月上升6成至16宗，最主要是前一周基數太低，僅得10宗。

## 陽明山莊複式1億放售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趕港島豪宅受追捧下，由袁姓用家持有的大潭水塘道88號陽明山莊4座18及19樓31室及貝沙灣4期9座42及43樓B室委託第一太平戴維斯以私人協議方式一併放售，意向價合共1.3億元，前者約值1億元，呎價約2,375萬元，後者約值3,000萬元，呎價約18,587元。

市場營銷繼續分化  
價格指數小幅下滑

## 一、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城市場營銷走勢繼續分化，大宗跑量產品成交依然不足，價格穩中有軟；部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市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。夏季時尚創意面料風格翻新周期加長，秋季創意面料局部推出，新款創意面料和家庭面料互動，為市場營銷打下良好基礎。因國際市場需求較軟，外貿紡織服裝出口接單不足，因勞動力成本上升部分服裝訂單向成本更低的東南亞國家轉移，致使部分採購商觀望心理增濃，傳統市場部分中小經營戶對後市信心不足，一些現貨實業的經營戶優惠出貨繼續增加。

## 二、紡織品主要價格指數分析：

「中國柯橋紡織指數」20120528期價格指數收盤於105.27點，與上期相比下跌了0.42%。

本期價格指數與年初比下跌1.40%，去年同比下跌4.97%。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下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但家庭面料指數小幅上調，相對約制了整體價格指數的下跌幅度。

## 三、本期價格指數運行情況分析：

1. 國際油價繼續下跌，棉花價格繼續呈現下跌走勢。近期國際原油價格繼續下跌，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格仍有下跌，例如PTA華東市場現貨較低商談價5月18日在8460元/噸，至5月25日在8270元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價5月18日在7410元/噸，至5月25日在7300元/噸；江浙光亮聚酯切片現貨現款承兌較低商談價5月18日在10300元/噸，至5月25日在10175元/噸，價格重心繼續出現下跌走勢。國際棉花價格繼續出現下滑走勢，例如內32支棉5月18日收報19006元/噸，至5月25日收報18853元/噸；下跌153元/噸；229級棉5月18日收報20298元/噸，至5月25日收報20122元/噸，下跌186元/噸。

2. 滌絲行業繼續呈現下跌走勢。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲行情較前期繼續呈現下跌走勢。市場成績氣氛不佳，滌絲廠家報價下跌，成交量繼續呈現下跌態勢。滌絲市場滌絲價格偏淡，FDY分級品高價品價格下跌較為明顯，成交量小幅下降。滌絲廠家產銷率依然不足，多在70%左右。紡絲廠家庫存下降，尤以FDY分級品庫存壓力相對較高。因國際原油價格繼續下跌，上游聚酯原料市場行情繼續呈現弱勢下滑格局。下游織廠訂單不足，銷售淡季逐漸偏弱，開機率下降，對滌絲的採購量明顯不足。目前下游市場行情普遍看弱，下游織廠滌絲採購較為謹慎，隨著滌絲庫存率的繼續增高，廠家出貨意願增加。又因上游滌絲原料市場對滌絲價格支撐力度繼續下降，下游織廠對滌絲採購意願不足，部分滌絲企業仍處於保本或虧本狀態。

3. 純棉紗價格穩中有軟，繼續疲軟。近期，上游棉花市場現貨價格繼續呈現下跌走勢，市場成績相對平淡，成交量仍顯不足，下游企業觀望心態仍存。國內紗線市場仍是處於供大于求的狀態，致使國內紗線市場行情依然疲弱，市場信心欠佳，採購較為謹慎，銷售較為冷清，紗線報價仍顯疲弱，廠家庫存壓力增加，多以出貨為主。下游織廠訂單承接不佳，開機率不足，對紗線的需求依然有限。純棉紗市場銷售有限，下游採購以觀望為主，成交量多以小單為主，紗線企業限產保價，行情調整整理。滌絲和純棉紗市場銷售偏淡，成交不足。中國輕紡城錢清原料市場純棉紗批發銷售狀況欠佳，整體市場成交顯現不足，廠家出貨一般，價格穩中有軟；中國輕紡城錢清原料市場21S純棉高配紗山東天工廠上/-等品5月18日主流報價25000元/噸(報價基本僵持)。32S純棉紗山東天工/-等品5月18日主流報價在24800元/噸，至5月25日主流報價在24500元/噸(下跌300元/噸)。

4. 布匹成交小幅下滑。近期輕紡城坯布成交小幅下滑。自近期以來，輕紡城傳統市場大宗面料成交不足，部分中小經營門市成交顯現不足，市場經營戶對坯布倉儲貨率有所下降，致使坯布成交現小幅下降走勢。今次化纖維坯布、混纺坯布成交現呈一定幅度下滑走勢，價格穩中局部小幅下跌，拉動坯布類價格指數小幅下滑；但天然纖維坯布價格穩中局部回升，成交量現呈一定程度回升走勢，相對制約了坯布類價格指數的跌幅。

## Neway荃灣店 3億租轉買

## 英皇娛樂廣場「拆摸」 業主累賺4.5億元

香港文匯報訊(記者 周穎) 近期工商物業炒風交投旺盛，4月工商舖摸貨買賣合約登記總值和宗數同創9個月以來新高。當中舖位炒風最濃，張姓資深投資者和「磁帶大王」陳秉志斥資14.5億元購入荃灣英皇娛樂廣場全幢後即時「拆摸」，兩周內已經火速套現近19億元。其中，Neway以2.98億元購入現時租用的四層樓上舖。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上月工商舖摸貨買賣合約登記總值9.83億元，涉及宗數達112宗，同創9個月以來新高，分別按月急升57.6%及33.3%。數字反映3月間工商舖短線炒賣市況相當暢旺，摩售成交處於偏高水平。期內工商舖摸貨買賣合約登記總值5.55億元，涉及宗數30宗，分別創13個月及10個月新高，按月上升74.9%及30.4%；工業摸貨買賣合約登記總值2.02億元，創8個月新高，按月上升14%，錄63宗，創9個月新高，按月上升34%。寫字樓摸貨買賣合約登記總值2.26億元，涉及19宗，分別按月上升75%及35.7%，後者亦創8個月新高。

## 工商舖摸貨9個月新高

市場消息指出，荃灣英皇娛樂廣場四層樓上舖位以2.98億元摸出，買家為現時租戶Neway，四層樓上舖，涉及總面積34,800方呎，呎價8,563元，較上手購入呎價7,387元升約16%。

事實上，兩周前自張姓資深投資者和「磁帶大王」陳秉志斥資14.5億元購入的荃灣英皇娛樂廣場全幢後，已經迫不及待拆摸，除上述Neway租轉買摸出外，其餘樓層亦錄得摸貨成交，包括地庫及一至三樓商場以6.5億元摸出；商場地面樓層亦獲陳秉志的

親友，以八折親友價8億元摸出，物業面積約12,667方呎，呎價達63,156元，是購入呎價的8.5倍。總括近日成交計算，陳、張二人已經火速套現近19億元。

同時，張姓資深投資者早於今年3月底時以2,750萬元購入的佐敦吳松街23號地舖，亦剛以2,880萬元摸出，是次成交賬面獲利130萬元，2個月物業升值4.7%。舖面900呎，現租戶為食肆，月租約6.5萬元，租金回報2.7厘。

## 跑馬地舖2個月升6.3%

此外，市傳資深投資者蔡伯能於3月以5,500萬元購入的跑馬地成和道9號地舖以5,850萬元摸出，舖位面積約1,800方呎，成交賬面獲利350萬元，約2個月物業升值6.3%。

土地註冊處資料顯示，旺角砵蘭街61至63號Portland Place全幢商廈，以1.86億元易手，物業樓高15層，總樓面24,342方呎，呎價7,641元。其登記買家為恒安投資發展有限公司，公司董事為洪東群及施麗猛。洪氏與福建長盛集團董事長同名。原業主於2007年7月以6,400萬元購入，是次易手獲利1.22億元或1.9倍。



■ Neway以2.98億元購入現時在英皇娛樂廣場租用的四層樓上舖。

資料圖片

## 投資者蝕讓捉縉庭山

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 歐債危機惡化，環球經濟前景未明，拖累近期港股大幅波動，投資者信心持續低迷，連帶樓市交投轉靜，不少業主叫價態度開始軟化，荃灣區有投資者沽出緝庭山特色戶，蝕讓68萬元離場。

中原地產黃騰達表示，緝庭山2座低層連平台花園單位，建築面積770方呎，另連619平方呎平台花園，業主為區內投資者，有感近期外圍環境較波動，加上住宅轉售受到額外印花稅措施限制，於是重整物業投資策略，以570

萬元沽出單戶，呎價7,403元。業主於2009年6月以616萬元購入上址，早前開價600萬元放盤，經買家還價後，降價30萬元沽出單位，轉手賬面蝕讓46萬元，連同釐印、律師費等開支，蝕約68萬元離場。他指出，近期緝庭山普遍業主傾向接受買家議價，議價空間由3%擴闊至5%。

## 97盤業主寧損手離場

另一方面，部分97盤業主憂慮後市下滑，未待物業價格

「上岸」便選擇沽出。中原地產柯勇表示，近日一手新盤成市場焦點，搶去部分二手客源，該行近日促成將軍澳新都城1期6座高層D室交投，面積724方呎，屬三房套房間隔，以428.8萬元成交，呎價5,923元。新買家為一名同區換樓客。原業主於1997年以501.1萬元入市上址，現轉手賬面蝕讓72.3萬元離場。另外，新都城本月暫錄28宗成交，平均呎價繼續保持在6000元水準。

藍田匯景花園同樣錄得97業主蝕讓個案，利嘉閣地產湯炳強透露，成交涉及匯景花園7座高層B室，單位兩房間隔，建築面積680方呎，作價432萬元，呎價折合6,353元。據了解，賣方在1997年3月以483萬元購得物業，持貨至今賬面蝕讓約51萬元離場。

## 御太子參與九龍新盤混戰

累積預留約80伙，當中內地客佔10%。他指出，若內地客入市比例升至逾20%時會作出限購。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南表示，現時區內單幢新盤翠峰28的二手呎價亦是9,000元至1萬元，坦言景怡峯首推50伙，主攻370方呎細單位，售價為400萬元以下計，的確會搶走部分計劃選購喜雅的準買家，此批單位亦是近日預留時最受捧的單位，相信周四周簽約時有機會沽清，至於666方呎的客源會與喜雅有所區別。

## 御太子或周內接受預留

至於英皇於太子道西的御太子計劃本周四開放示範單位及接受預留，602方呎單位的入場費由540萬元起。此盤共有36伙，3樓至20樓每層2伙，建築面積602方呎及704方呎，21至27樓每層1伙，建築面積1,248方呎。

## 溱岸8號或開放示範單位

此外，已獲售樓紙的沙田車公廟站的溱岸8號，發展商新世界亦計劃本周內開放示範單位，最快6月初推售。據悉，該盤擬先推售向城門河景的1250方呎及1650方呎的3、4房單位，料以御龍山的馬場景大單位作開價參考，呎價料介乎9,000元至1.2

單位	建築面積	實用面積	定價
12C	370方呎	269方呎	353萬元
25D	372方呎	270方呎	375萬元
30E	370方呎	270方呎	389.6萬元
30F	666方呎	484方呎	668萬元
30G	544方呎	395方呎	535.3萬元

資料來源：九龍建業



■ 景怡峯至今累積預留約80伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 九龍新盤展開混戰，趁香港房屋協會於長沙灣的喜雅收穫逾1,600票之際，九龍建業於深水埗的景怡峯昨日公以貼市價平均即供呎價9,717元首推50伙，主打370方呎及372方呎的1房戶，於本周四推售。同時，英皇於太子道西的御太子突然截擊，最快本周四開放示範單位及接受預留，呎價9,000元至1.2萬元，入場費540萬元起。

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，景怡峯首推50伙，分布於12樓至30樓C、D、E及G室，建築面積370方呎至666方呎，平均建築期呎價9,966元，售價由353萬至668萬元。發展商昨推出即供付款，可照定價減2.5%，平均即供呎價9,717元，即供售價由344萬至651.3萬元。楊氏指出，稍後有加價空間，加幅料1%至2%。

## 景怡峯不排除內地客限購

他稱，該盤累積錄得逾18,000人次參觀，當中逾30%為內地客。市傳該盤昨日再預留4伙中高層戶，以370方呎及544方呎為主，售價由370萬至400萬元，該盤至今

## 香港測量師學會物業設施管理組主席 郭岳忠測量師

## 管理費之釐定

筆者從事物業、資產及