旺角波鞋街項目勁收18意向

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 雖然接連有大型地皮流標或低價成交，但優質地皮依然成市場「搶手貨」。旺角波鞋街項目昨日截收意向，由於位處市區核心、地舖具投資價值，反應空前熱烈，共收18份意向，大中小型地產商無一缺席。項目將建290伙，商業樓面會重建成有地區特色的「體育用品城」，市場估值由16.8億至60億元，樓面呎價7,000至2.49萬元。

市建局年內「重頭戲」旺角波鞋街項目，昨日截收意向書，市建局表示共收18份意向，短期內會展開招標工作。綜合市場資訊，有份入意向的發展商包括長實、新地、恒地系、信置、新世界、中國海外、百利保、英皇、麗新發展、會德豐、金朝陽、永泰地產、嘉華、九建、南豐等，其中恒地系、百利保、新地均講明會獨資發展。消息指，有發展商計劃合資競投。

交通方便 地舖價值備受看好

百利保地產部總經理衛振聲昨日投標後表示，波鞋街地盤位處市區，交通方便，打算日後獨資競投，雖然近期有地皮流標，但無影響集團入標意慾，強調每幅地皮均有其獨特地方，會就個別地皮作研究。又坦言波鞋街項目最高價值在於其地舖價值，反而可供應住宅單位不多，因此限呎條款不影響出價，出價主要考慮項目市值及未來需求。

今次地盤吸引大部分地產商，最主要在於位置優越，尤其地舖潛力極高，不少發展商抱「博一博」的心態競投，希望趁近期樓市氣氛低迷及外圍不景氣因素下，趁低吸納優質土地，故先入意向，拿到「入門券」後再徐圖後計，待地盤正式招標後再研究是否競投。

據了解，07年底啟動重建的「波鞋街」項目，佔地約26,673方呎，住宅方面提供約186,712方呎樓面，日後將提供290個單位，當中約一半單位為實用面積501方呎的單位，預料興建1幢23層高的大廈。

旺角波鞋街項目資料

地皮位置	洗衣街、奶路臣街及花園街交界
地盤面積	26,673方呎
可建樓面	240,059方呎
商業樓面	53,346方呎
住宅樓面	186,712方呎
可建單位	290個 (50%實用面積500方呎以下)
預計落成年份	2017至2018年
意向書數量	18份
入意向財團	長實、新地、恒地系、信置、新世界、中國海外、百利保、英皇、麗新發展、會德豐、金朝陽、永泰地產、嘉華、九建、南豐等

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■英皇代表。 張偉民 攝

■金朝陽代表。 張偉民 攝

■百利保地產部總經理衛振聲。

■麗新代表。 張偉民 攝

「體育用品城」富有地區特色

地盤最特別的地方，因應位處波鞋街的歷史因素，日後會有約22.22%(53,346方呎)作商業用途，位於最底3層，將重建成富有地區特色的「體育用品城」，項目完成後，部分受影響的體育用品零售店舖可選擇遷回重建物業內以運動為主題的零售舖位繼續經營。由於地舖價值高昂，測量師估值範圍亦較闊，由16.8億至60億元，樓面呎價7,000至2.49萬元。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚早前指，該行估值地盤約值36.67億元，其中住宅部分每呎約7,200元，商舖則約43,800元，地盤價值高因為其商舖位置優勢，但位置接近旺角核心零售區，住宅部分價值反而下跌，售賣時亦會較吃力。另美聯估值僅16.8億至19.2億7,000至8,000，中原則估值由40至60億元不等。

二手盤搶手 創新高價成交頻現

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手盤搶手，令市場紛紛湧現創新高價成交。美聯物業方富義表示，淺水灣麗景園12座高層戶連車位，面積約為1,728方呎，成交價約為3,762萬元，呎價約為21,771元，為屋苑新高價。買家為換樓客。

淺水灣麗景園升值3.7倍易手

據悉，原業主於03年8月份以約790萬元連車位購入，是次轉售賬面賺約2,972萬元，物業升值高逾3.7倍。中原地產萬達人表示，麗港城3期38座高層C室，面積657平方呎，兩房間隔，現以570萬元易手，呎價8,676元，造價創屋苑分層戶新高。新買家為一名同區換樓客。據悉，原業主於2010年7月以399.8萬元購入，易手賬面獲利170.2萬元，單位升值42.6%。

中原地產陳世豪表示，海翠花園5座高層A室，面積734平方呎，成交價325.8萬元，呎價4,439元，為同類型單位近年新高。據悉，原業主於2010年1月以202萬元購入，持貨兩年半，現轉手帳面獲利123.8萬元，單位升值約61%。

美聯物業保耀倬表示，愉景新城11座高層C室，面積約為610呎，屬屋苑兩房則王，成交價約為391.5萬元，呎價約為6,418元，造價為屋苑同類型單位近年新高。買家為一名外區新婚客。據悉，原業主於08年1月份以約256.8萬元購入，是次轉售賬面賺約134.7萬元，物業升值約52%。

美聯物業徐偉業表示，荃灣萬景峰5座高層C室，面積約1,083方呎，屬四房間隔，成交價約為998萬元，呎價達9,215元。買家為同區換樓客。據悉，原業主於10年6月以約792.4萬元購入，是次轉售帳面獲利約205.6萬元，物業升值約26%。

中環威靈頓街53號意向1.25億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 中環全幢物業需求殷切，業主趁勢放售，中環威靈頓街53號全幢物業標售，意向價約1.25億元。

中原(工商舖)陳權威表示，中環威靈頓街53號，現址為一幢6層高商住大廈，地盤面積約726平方呎，總樓面面積約佔2,952平方呎，意向價為1.25億元，截標日期為8月20日(星期一)。

據了解，上址所有樓層現已全數租出，業主為加強靈活性，新近重整所有租客的租期至明年2月，屆時新買家可把樓面作自用或出租。同時，面對近期區內零售買賣氣氛熾熱，因而容許有興趣的投資者或用家洽購地庫、地下及1樓零售及商業樓面。

恒隆又沽貨 汀蘭居11億易手

香港文匯報訊 (記者 周穎) 恒隆近期頻頻沽出旗下非核心物業以套現投地。市場消息指出，繼早前長沙灣青山道476號百佳商業中心全幢以6.25億元易手後，日前低調放售的荃灣青山公路汀蘭居服務式住宅，亦以11億元沽出。

市傳，恒隆旗下青山公路汀蘭居服務式住宅以11億元沽出。資料顯示，物業總樓面約21.6萬平方呎，提供400多間房，房間面積介乎約440至800平方呎，設有開放式、一房、一房連露台單位等，屬服務式住宅，享有全海景，租務情況理想，現時呎租約26元。物業前身為酒店，及後轉用途為服務式住宅。

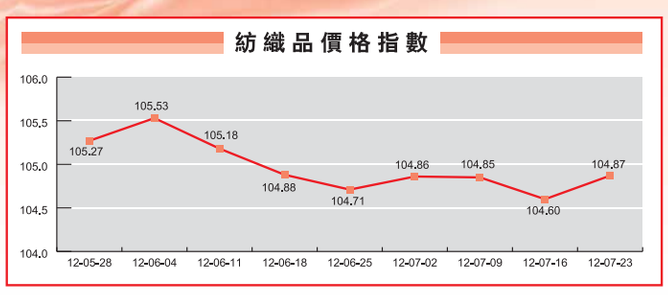
另外，恒隆早前以6.25億元沽出的長沙灣青山道476號百佳商業中心全幢予有「燈芯絨大王」之稱的紡織界名人江達可。物業樓高22層，總樓面面積149,395方呎。土地註冊處資料顯示，登記買家為麗匯發展有限公司。

夏市成交略顯增長 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

20120723期 價格指數簡評



一、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城傳統市場夏市營銷略顯增長，部分布業公司和規模性經營門市秋季訂單發貨尚有增長，整體市場成交量呈現震盪微升走勢。部分布業公司經營品種翻新周期加快，為市場銷售打下良好基礎，秋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。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國·柯橋紡織指數」20120723期價格指數收盤於104.87點，與上期相比上調了0.26%。

本期價格指數與年初比下跌1.77%，去年同比下跌3.92%。本期從一級分類品種中顯示：原料類、服裝面料類、家紡類、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。但坯布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。

三、本期價格指數運行情況分析：

1. 國際油價震盪上行聚酯原料價格震盪上揚，棉花價格呈現上漲走勢。近期國際原油價格震盪上行，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格震盪上行，例如PTA華東市場現貨較低商談價7月13日在7450元/噸，至7月20日在7620元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價7月13日在6800元/噸，至7月20日在7170元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價7月13日在9050元/噸，至7月20日在9550元/噸，價格重心呈現回升走勢。國內棉花價格呈現上漲走勢，例如國內328級棉7月13日收報18222元/噸，至7月20日收報18262元/噸，上漲40元/噸；229級棉7月13日收報19360元/噸，至7月20日收報19380元/噸，上調20元/噸。
2. 滌絲行情呈現上漲走勢。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲行情較前期呈現上漲走勢，滌絲市場營銷氣氛有所好轉，滌絲廠家報價多有上揚，漲幅在100元/噸以上。市場銷售壓力減輕，成交量較前期明顯上升，紡絲廠家產銷有所增長，產銷率基本在80%以上，但POY絲銷售相對不足。紡絲企業庫存率呈現下降走勢，庫存壓力相對減輕。因國際原油價格震盪上行，上游聚酯原料行情強勢推升，對滌絲市場行情上揚較為明顯。下游織廠在滌絲價格上漲的態勢下，對滌絲的採購有所增量，但多以囤貨為主。目前雖上游聚酯原料行情回暖，但下游市場銷售仍相對偏淡，行情仍缺乏實質性利好支撐。
3. 純棉紗報價基本僵持成交依然有限。近期，上游棉花市場價格繼續上漲，棉花期貨行情溫吞，棉花現貨市場成交仍相對不足。純棉紗市場行情努力維持，下游仍處觀望階段，成交狀況一般，紗廠仍有減停產舉措出台。雖部分織廠開工率小有回升，但下游廠家接單情況依然不佳，市場貿易商對原料採購仍較為謹慎，隨銷隨補，以銷定進。

蕭紹地區紗線市場行情大穩小動，市場成交氣氛仍相對不足，紗線價格有試探性上漲。中國輕紡城錢清原料市場純棉紗整體市場成交仍相對不足，廠家出貨一般，價格基本僵持。中國輕紡城錢清原料市場21S純棉高配紗山東天工產上/一等品7月13日主流報價25000元/噸，至7月20日主流報價25000元/噸（報價基本僵持）。32S純棉針織紗山東天工產上/一等品7月13日主流報價在24500元/噸，至7月20日主流報價在24500元/噸（報價基本僵持）。

4. 坯布成交小幅下滑。近期輕紡城坯布成交小幅下滑。近期坯布市場成交仍相對有限，大眾坯布庫存率仍有增加。目前面料銷售仍處夏日淡市，傳統市場大眾面料跑量銷售仍趨下降走勢，織廠坯布銷售行情走跌，大眾坯布產出仍有萎縮，部分小型織廠停機率仍相對較多。近期化學纖維坯布成交呈現一定幅度下滑走勢，價格局部小幅下滑，拉動坯布類價格指數小幅下滑；但天然纖維坯布、混紡纖維布成交呈現小幅上調走勢，價格局部小幅上揚，相對制約了坯布類價格指數的下跌幅度。
5. 服裝面料價格指數小幅回升，淡季面料成交仍有亮點。近期雖仍處夏日淡市，夏季大眾面料跑量繼續下降。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，秋季服裝面料掛樣上市品種有所增加，現貨上市量亦有所增長，連日成交款增量升，對口南北客商下單局部增加，整體市場成交較前期小幅放量攀升。秋裝面料多品種色澤花型搭配性認購頗為踴躍，創意面料時有中批量承購客戶下單。中外客商對秋用印花、染色面料廣泛認購，中小批量認購不斷，成交局部走暢。部分秋裝面料以改善面料質地檔次為宗旨且創造出產品新風格，提高產品附加值。服裝面料中的純棉面料、滌綸面料、滌粘面料、滌氨彈力面料、粘毛面料、時尚面料成交呈現不等量推升走勢，價格走勢穩中局部上揚，拉動服裝面料價格指數小幅回升。
6. 窗簾窗紗成交震盪小升。近期，輕紡城家紡市場營銷滯暢互現，裝飾面料成交震盪小升。窗簾布成交較前期有所增長，窗紗成交較前期略增。適銷對路的窗簾布批量發貨較前期略有增加，各成交批量較前期小幅增長，整體市場現貨成交量局部有增，成交品種較前期增加。部分新風格提花窗簾、印花窗簾現貨上市局部增加，成交量局部小幅增長，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市對口創意花型窗簾成交尚有放量成交，但部分中小經營戶大眾花型面料成交顯現不足，整體市場成交呈現震盪小升格局。窗紗中的提花窗紗、繡花窗紗、印花窗紗，整體市場掛樣品種增加，但現貨上市量相對較少，現貨成交價格基本穩定，訂單成交價格基本穩定，部分品種成交價格穩中有升。窗紗部分規模性經營門市採用提花、印花、繡花加工後的窗紗，成交局部小增，部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市新老花式品種各有動銷，但小本經營戶成交相對不足，整體市場連日成交震盪小升。
7. 全力推進市場拓展工程。為切實貫徹紹興縣委縣政府對中國輕紡城市場提升發展的各項部署，下一階段，輕紡城建管委將繼續全力以赴深化輕紡城「二次創業」，打造「實力輕紡城、創意輕紡城、網上輕紡城、和諧輕紡城」。要完善網上輕紡城線上交易功能建設，引導經營戶加入線上交易平台；要加快物流配套基地建設，確保物暢其流。將切實做好輕紡城開發公司融資和資產盤整工作，推進坯布市場國有股權處置工作以及柯北服裝家紡市場營業房整合工作。同時，將繼續致力於加快網上輕紡城建設，加強對外宣傳推介，加快引進高端專業人才，推動網上輕紡城向國內最權威、國際有影響的目標發展。將加快完善市場配套項目建設，加快完成北聯北側組卸貨設施改造，完成市場區亮化和濱河南北路的綠化改造工程，做好打卷服務中心招商工作。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	純棉面料類	1.96%	1	錦棉面料類	-1.37%
2	粘毛面料類	1.80%	2	化學纖維坯布類	-1.08%
3	花邊類	1.30%	3	滌毛面料類	-0.76%
4	線繩類	0.77%	4	日用家紡類	-0.70%
5	混紡纖維坯布類	0.58%	5	滌錦面料類	-0.68%
6	天然纖維坯布類	0.57%	6	麻粘面料類	-0.63%
7	混紡類	0.56%	7	帶類	-0.57%
8	襯料類	0.53%	8	滌棉面料類	-0.46%
9	服裝裡料類	0.49%	9	粘膠面料類	-0.46%
10	粘膠類	0.47%	10	純麻面料類	-0.45%

四、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夏裝面料成交仍將繼續不足，銷面仍將繼續萎縮，價格仍將呈現小幅下跌走勢。後市秋裝面料現貨成交繼續增加，南北客商下單仍將繼續增加，秋季服裝面料成交仍有所放量，但整體市場成交仍相對有限。

發布單位：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

美聯擴軍 加盟獎金歷年最高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 為迎接住宅市場商機，物業代理急擴張。美聯集團銷售總監黃子華昨日表示，集團預期2012年至2016年保守估計落成量將達約75,000伙，升幅逾5成。隨着預期一手供應增加，加上新一屆特區政府上場後，房策轉趨明朗，而目前所建議的房策措施對物業交投量有利，故未來將視乎市況，會不設上限增加營商優勢的分行據點及員工，以加快擴充步伐。

轉介獎金可高達萬元

據了解，美聯近日更推出「招兵擴軍計劃」，轉介、加盟獎金更是歷年最高，轉介獎金可高達萬元；加盟或現職其他代理行的從業員投身美聯，更有機會額外獲得萬五元獎金。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，新房屋政策之下，市場供應增多，短期內除非息口上升，樓價才有壓力；至於成交量，呼籲政府可將額外印花額由2年減至半年，以增加市場的流通量，樓價不至於「乾升」；而銀行方面亦應予換樓客借足七成，以大力支持換樓，不要阻礙正常流通。

■美聯集團近日推出「招兵擴軍計劃」，轉介、加盟獎金是歷年最高，轉介獎金可高達萬元；加盟或現職其他代理行的從業員投身美聯，更有機會額外獲得萬五元獎金。 周穎 攝

他又表示，現時整個美聯集團共有約600間分行及約8,000人，而單香港亦有約240間分行及約逾3,000人。本港下半年將會增加30至40間分行，人手將增加500至1,000人，預計未來平均每年將增加10%至20%的分行，人手每年增加10%至30%。

上海SOHO中山廣場簽4租客

香港文匯報訊 SOHO中國（0410）在上海虹橋的SOHO中山廣場昨舉行了該項目新一批的租戶簽約儀式。參加此次簽約儀式的租戶包括北京搜狐新媒體、上海東方廣播、中國商業聯盟和美國新陽光國際旅遊，四家公司簽約總面積約3,000平米。自去年6月啟動招商以來，目前辦公出租面積已超過60%。

SOHO中國董事長潘石屹表示，公司非常看好上海未來的發展，進入上海市場近三年來收購了11個項目，完成了在南京西路、外灘、虹橋交通樞紐、徐家匯、浦東等黃金商業區的佈局，累計收購金額約255億元（人民幣，下同）。

根據仲量聯行發佈的第二季度上海房地產市場報告，上海甲級辦公樓租金達到每平方米每天9元，環比上漲1.4%。在房地產投資市場，由於自用買家需求保持強勁，辦公樓資產交易量有所回升。預計經濟刺激政策將對市場需求產生正面影響，一些目前暫緩擴張的公司有望重啟擴租計劃。另外，央行連續兩次下調利率等寬鬆貨幣政策也增加了市場流動性，提振了投資者的信心。

地產熱線

信和逸瓏累沽百伙呎價近2萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 信和營業部總經理田兆源昨日表示，旗下逸瓏已經累積沽出100伙，平均呎價近2萬元，期間累積加幅8%，合共套現36億元。買家中80%為本地客，餘下20%為內地買家。樓盤將於9月收樓。

他又表示，項目現時餘下20伙待售，面積由1,352至3,100平方呎，呎價介乎1.75萬元至3.18萬元。市場估計，該批單位市值逾15億元。

內地客斥8510萬一手購名鑄相連戶

香港文匯報訊 中原地產九龍站營業董事李沛章表示，由新世界精心發展「名鑄」，特色大宅備受買家追捧。發展商早前特意打造的全新豪華裝修相連大宅，推出市場不足一星期，即透過中原地產售出。上述成交單位為高層D室，建築面積2,384平方呎，樓高約12呎2吋，採三房套房間隔，單位裝修耗資逾6百萬元，所有睡房連客廳皆享全維多利亞港海景，現獲內地商家斥資入市，成交價8,510.9萬元，平均呎價35,700元。新買家鍾情物業擁優越地段，亦看好本港樓市前景而入市單位自用。

嘉華滬嘉怡水岸首天售逾8成

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 嘉華國際(0173)昨宣佈，旗下上海閔行區大型商住項目嘉怡水岸開售後首天推出的266套多戶型單位，錄得逾8成單位成交。項目首次合共推出的單位為1房至4房不等的小高層公寓，面積介乎77至145平方米，售價每平方米逾15,000元人民幣。截至星期日止，項目累售220個單位。

嘉怡水岸坐落於紫竹高新科技園區，總建築面積約24萬平方米，其中商業面積約5萬平方米，住宅建築面積約19萬平方米，總住宅戶數約1,428戶。