朗屏站「雙限地」接8標書

反應見踴躍 估值調高12.5%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市前景備受地產商看好，昨日截標的西鐵元朗朗屏站(北)項目，雖然有限量限呎等條件，惟因入場費低，地皮估值只約15.7億元至19億元，樓面地價由3,000元至3,600元一呎，屬地鐵沿線地皮中的「平價之選」，故依然吸引眾多發展商入標。地皮昨截標共接獲8份標書，大中小型發展商均出動「搶地」，有測量師見地皮反應踴躍，更即日調高估值12.5%。

■消息指，有發展商選擇合資入標。圖為會德豐高級經理(物業估價及研究)何偉錦。 記者張偉民 攝

西鐵朗屏站(北)地盤早前截收16份意向，昨日逾半數的發展商入標。綜合市場資訊，入標財團包括恒地、會德豐地產、新世界發展、嘉華、長實、新地、麗展、中國海外等，其中恒地、新地、新世界、會德豐地產表明獨資入標。惟有消息指，亦有發展商決定合資入標，以減輕投資風險兼增強競爭實力。

長實新地新世界有份

多間發展商中，長實、新地、新世界等都曾經於區內有發展項目，中標呼聲最高。其中長實去年初以每呎地價3,629元投得鄰近的前元朗邨「限呎地」，業界估計長實會積極購入朗屏站(北)地皮，以發揮協同效應。

會德豐高級經理(物業估價及研究)何偉錦表示，該區鄰近工業區，而且需要興建公營設施等，但這些因素均已計算入出價之內，強調集團睇好地皮位置近地鐵站，雖然同區供應多及有興建居屋等，都對投標興趣影響不大。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，朗屏站(北)收到8份標書，入標反應踴躍，雖然地皮設有限呎及實而不華限制，大部分單位須為細單位及不可興建特色單位，令地皮剪裁靈活性降低，但由於地皮毗鄰西鐵站，而鐵路沿線物業一向受市場追捧，故是次地皮潛力值得看高。

隨着市況持續造好，近期多幅地皮均以理想價成交，其中同屬西鐵沿綫的荃灣西站五區灣畔項目，早兩個月前獲長實以每呎樓面地價4,309元高價投得，相信會對朗屏站地皮有一定的指標性。因此該行決定調高地皮估值，樓面地價調高至3,600元，較早前預測每呎樓面地價3,200元，調升幅度12.5%，地皮總值升至約18.9億元。

額細吸引小型發展商

有測量師指，地盤投資額不足20億元，大部分中小型發展商亦有能力負擔，故造成今次地皮競爭激烈的情況。然而，由於未來需求難以預測，而地皮又屬於「限呎地」，相信發展商亦會小心計算此類住宅需求何時達至飽和點，相關因素將會計算入出價內。而且地皮位置接近工業區，可能影響個別發展商投標意慾。

資料顯示，朗屏站(北)地盤佔地10.66萬方呎，可以近5倍發展，其中住宅樓面52.39萬方呎，預計興建4幢27層高住宅，提供不少於832個單位，當中75%單位(約624伙)實用面積必須少於538方呎。除住宅外，項目亦需附設1幢5層高政府綜合大樓，包括一個安老院舍及長者日間護理中心等，照顧當區長者的需要。

尚悅最快周末開價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤蓄勢待發，恒基地產及新世界合作發展的元朗尚悅於今日派發售樓書，有機會於本周末或下周初開價，最快月底推售，項目提供的24伙平台及天台特色戶呎價料逾萬元。

示範單位周末對外開放

恒基地產營業部總經理林達民表示，元朗尚悅設於尖少咀美麗華商場的示範單位明日開放予恒地會會員參觀，最快本周末開放予公眾參觀。發展商昨日介紹24伙花園平台及天台特色戶，包括11伙位於28樓單位，建築面積由1,100方呎至1,400方呎，另附天台及平台；4伙於第7至10座1樓A，建築面積1,946方呎連1,630方呎花園平台；9伙位於1樓，建築面積1,200方呎至1,500方呎，另設花園平台。他稱，售價將會參考屯門新盤瓏門同類型單位，料呎價逾萬元。

林達民指出，與新世界等合作的馬鞍山迎海已售出600伙，套現37億元，平均呎價9,000元，餘貨會加價3%至5%，至今最高成交價為第1座頂層單位呎價約1.1萬元。

此外，中原陳華勝表示，一香港買家昨以1.539億元向長實買入中半山堅尼地道4號君珀22樓A及B室，建築面積分別為2,478方呎及2,007方呎，呎價3.45萬及3.37萬元；另一名買家以即供價5,281萬元買入君珀6樓B室，建築面積2,007方呎，呎價26,315元。另外，永泰於西半山西摩道9號懿峰56樓B室亦以5,600萬元售出。

中原地產黃家全表示，一名商人剛以5,080萬元向南豐買入海桃灣天池屋，單位為第1座極高層A室，面積1,987方呎，4房雙套房間隔，擁泳池天台，呎價25,566元，買家為一名商人。

田兆源稱天賦海灣或加價

信置等於大埔滙玥．天賦海灣昨以原價加推3伙，包括1伙於第7座17樓A室的頂層天際花園大宅，建築面積2,006方呎，另設1,403方呎天台，售價2,892萬元，呎價14,417元，以及2伙於第16座單位，面積1,997方呎及1,446方呎，售價1,777.3萬元及1,286.9萬元。信置聯席董事田兆源表示，滙玥．天賦海灣餘下單位有加價空間，至於大埔天賦海灣第1期9座高層B室剛以3,000萬元售出，建築面積2,168方呎，呎價14,609元，滙玥．天賦海灣昨售出6伙，包括2伙4房雙套滙瓏大宅及4伙1,400方呎的3房戶。

華懋於九龍城御門．前測試水溫，市場流傳推出25、26、27及28樓的意向價單，呎價約1.1萬至1.2萬元，此批單位建築面積約650方呎至898方呎。

戴行：港樓年內再升半成

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) QE3出台滿月，市場集中投資「磚頭」保值，令本港樓價乾升情況似乎未有停下來的勢頭，當中以細價樓升幅最為明顯。戴德梁行表示，首三季中小型住宅樓價已累升23.7%，而截至9月底按年升幅為23.9%，是1993年以來第6高的按年升幅，升幅遠超於豪宅。該行並預期在現時低失業率，加上按揭利率亦處於約2厘的低水平等因素影響下，年底本港樓價將再升5%，明年上半年則升5至8%。

買家判斷置業抗通脹

戴德梁行數據顯示，第三季本港物業成交28,706宗，按季跌8%，但按年則升31%；季內平均每月成交近1萬宗，屬預期上限，主要是買家認為置業有助抗通脹。該行香港區董事總經理陶汝鴻表示，買家認為置業有助抗通脹；然而，他補充，上月臨時買賣合約宗數並未反映出QE3的影響，預料本月臨時買賣合約宗數仍可維持1萬宗以上，同時相信在不少一手新樓供應推出帶動下，至年底平均每月住宅成交宗數亦可維持於1萬宗。

陶汝鴻續指，近日預售樓花宗數上升，預期2013至2015年的供應將增加，相信屆時樓價升幅將放緩。而美國聯儲局低息承諾至2015年完結，他提醒投資者應小心息率風險，但不認為現時樓市有明顯泡沫現象。

投資者傾向細價樓投資

細價樓升勢明顯，但整體豪宅價格按年則只升5.6%。陶汝鴻指出，豪宅升幅較少，主要受到金管局收緊第二間物業的按揭貸款、全球經濟增長放緩及內地買家減少影響，令現時有不少投資者由豪宅轉戰細價樓市場，而且在大碼豪宅貨只可做5成按揭的限制下，投資者寧可分散於不同的細價樓投資。

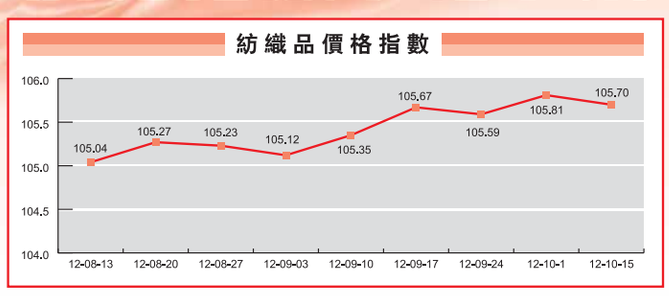
被問及該批投資者會否搶高意欲上車的人士的盤源，令金管局收緊按揭政策曲線影響上車人士，陶汝鴻解釋，上車用家仍可享用7成按揭，認為政府政策仍可對上車人士置業有幫助，但強調樓價則是自由市場而定，政府無力控制。

節期節後成交不足 價格指數小幅下滑

中國第一個紡織品指數

中國．柯橋紡織指數

20121015期 價格指數簡評



一、近期面料市場總體情況概述：

近期，中國輕紡城秋市成交顯現不足，中秋、國慶長假期間，傳統市場銷售顯現不足，市場成交量震盪下滑。長假後部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市適銷對路秋冬面料現貨成交和批量下單增加，創意花型面料局部成交增加，染色、印花、提花、繡花、塗層、色織等秋冬服裝面料成交小幅增長，但因外單不足，整體市場成交升幅緩慢，較節前仍相對不足。

二、紡織品主要價格指數分析：

「中國．柯橋紡織指數」20121015期價格指數收盤於105.70點，與上期相比下跌了0.10%。

本期價格指數與年初比下跌0.99%，去年同比下跌3.38%。本期從一級分類品種中顯示：原料類、坯布類、服裝面料類、家紡類價格指數不等量下跌，拉動總類價格指數小幅下滑。但服飾輔料類價格指數小幅回升，相對制約了總類價格指數的下跌幅度。

三、本期價格指數運行情況分析：

1. 聚酯原料行情震盪上行，棉花價格繼續小漲。近期國際原油價格漲跌互現，上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格震盪上揚，例如PTA華東市場現貨較低商談價9月28日在8350元/噸，至10月12日在8420元/噸；MEG華東市場現貨較低商談價9月28日在8210元/噸，至10月12日在8400元/噸；江浙半光聚酯切片現貨現款承兌較低商談價9月28日在10400元/噸，至10月12日在10400元/噸，價格重心呈現僵持整理走勢。國內棉花價格繼續呈現小幅上漲走勢，例如國內328級棉9月28日收報18671元/噸，至10月12日收報18683元/噸，上漲12元/噸；229級棉9月28日收報19594元/噸，至10月12日收報19602元/噸，上調8元/噸。
2. 滌絲行情繼續呈現先平後揚走勢。國慶長假後，國內滌綸長絲市場走勢逐漸得到恢復，市場氣氛表現回暖，市場報價暫無較大變化，個別品種的市場價格試探性上漲，但範圍較小。節後中國輕紡城錢清原料市場滌絲行情以平勢整理為主，至10月11日滌絲行情穩步上調，滌絲市場呈現先平後揚走勢，多數廠家報價基本穩定，銷售走勢略有分化，POY產銷狀況先揚後抑，DTY保持調整，FDY市場走勢有所上行。成交時優惠舉措較節前明顯減少。滌絲廠家產銷率略有起伏，POY先是超100%運行，後又有所回落。FDY和DTY後發制人。企業庫存量呈現下降之勢，庫存壓力在可控範圍之內。因國慶長假後下游企業開工率回升，下游織造企業採購量略有增加。因上游聚酯原料行情穩中震盪小漲和下游企業剛性需求增加，滌絲行情短期內平穩調整得到保障。
3. 純棉紗報價基本僵持，行情依然偏淡。近期，上游棉花市場價格較前期繼續小幅上漲，棉花現貨價格穩中堅挺，但市場人氣難以提升。因下游紡織企業外單不足，部分企業虧損銷售棉紗，停工企業有所增加，對棉花需求相應不足。純棉紗市場整體滯銷難改，價格保持基本穩定，成交持續不振，市場基本無熱點品種支撐行情。因下游市場行情難以樂觀，紗線市場行情平淡無奇，企業庫存壓力較大，虧損率明顯增加，減停產舉措較多，對後市信心不足。蕭紹純棉紗市場價格相對僵持，成交狀況相對一般，市場行情相對平穩。中國輕紡城錢清原料市場純棉紗整體市場行情表現依然偏淡，價格基本僵持，但成交量相對一般。
4. 坯布成交小幅下滑。中秋、國慶長假期間，輕紡城坯布市場成交震盪下滑，部分品種價格小幅回軟。長假後坯布成交升幅緩慢，整體市場銷量較節前相對不足。長假後成品面料銷售雖有回升但較節前仍顯不足，秋冬面料局部成交滯暢互現。節期節後成品面料市場秋冬坯布採購補倉相對不足，採購批次和批量較節前相對不足，多類坯布成交不足，拉動坯布成交小幅下滑。近期混紡纖維坯布、化學纖維坯布成交呈現小幅下滑走勢，價格局部小幅下滑。天然纖維坯布成交呈現小幅推升走勢，價格局部小幅推升，相對制約了價格指數的下跌幅度。
5. 服裝面料價格指數小幅下滑，節期節後面料成交相對不足。中秋、國慶長假期間，輕紡城服裝面料市場成交震盪下滑，國慶長假後傳統市場入市南北客商逐日增加，各面料品種大類現貨成交較節期有所增量，但整體市場成交較節前仍相對不足。市場營銷走勢滯暢互現，秋冬面料多品種色澤花型搭配性認購相對較為踴躍，節後創意面料南北客商批量下單局部小增。因國際經濟形勢不容樂觀，外單承接仍相對不足。因用工成本上漲，產品利潤仍有所萎縮。傳統市場大眾面料跑量仍相對不足，節期節後大眾現貨市場需求仍相對疲軟。因賒賬貨款難收，部分訂單批次仍被謝絕接單。服裝面料中的純棉面料、滌棉面料、滌毛面料、滌錦面料、滌氨彈力面料、錦綸面料、錦棉面料、時尚面料成交呈現不等量下滑走勢，價格走勢穩中局部小幅下跌，拉動服裝面料價格指數小幅下滑。
6. 家紡市場成交略有下降，床上用品成交繼續下降。因長假期間各地二級市場及加工企業前來認購的客商仍有下降，市場床用面料現貨成交繼續下降，長假後成交仍顯不足。純棉活性定位印花被套布、純棉活性整幅印花床單布、純棉色織多彩格被套布、純棉色織條格床單布、純棉色織格子被單布、純棉提花印花床單布、純棉提花印花被套布等品種成交節期下滑節後仍相對不足。但長假後窗簾成交小幅推升，價格走勢穩中局部小幅上揚；節後提花類窗簾布、印花類窗簾布部分創意花型面料現貨成交和定點接單發貨局部有所增長，保版註冊花型面料營銷優勢依然顯現。窗紗節後成交略有回升，價格走勢以穩為主，局部穩中微幅回升，提花窗紗、繡花窗紗、印花窗紗部分大眾面料節後成交局部回升。節後日用家紡面料成交呈現小幅回升走勢，價格小幅回升。
7. 頂尖智囊為紹興縣經濟轉型升級送上科技大餐。由紹興縣舉辦的2012中國工程院院士——紹興行科技合作活動，10月8日在柯橋啟動。近年來，紹興縣在經濟發展、轉型升級中不斷加大科技投入，加強政策扶持，優化創新環境，加快構建政府支持、企業主體、產學研緊密結合的區域創新服務體系。「十二五」是紹興縣加快轉型升級、推進科學發展的攻堅階段，當前，紹興縣正大力實施「工業強縣」和「服務業興縣」戰略，特別是在提升發展紡織印染產業，培育發展與之相關相鄰的裝備製造、高分子新材料等新興優勢產業，推動工業經濟轉型升級，實現工業大縣向工業強縣跨越的過程中，對科技創新的依賴越發突出，對人才智力的渴求越發強烈。此次院士專家紹興行活動，不僅開啟了中國工程院與縣級地方政府合作的先河，更重要的是為紹興縣企業特別是廣大紡織印染企業轉型升級提供了難得而寶貴的智力財富和創新資源。紹興縣將以此為契機，全面加強與中國工程院、東華大學等的溝通交流，拓展合作領域，構建合作機制，豐富合作成果，推動院地雙方合作不斷深入。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	天然纖維坯布類	0.90%	1	時尚面料類	-1.93%
2	服裝裡料類	0.75%	2	錦棉面料類	-1.64%
3	純麻面料類	0.71%	3	襯料類	-1.50%
4	帶類	0.69%	4	滌毛面料類	-1.22%
5	滌綸面料類	0.65%	5	混紡纖維坯布類	-0.96%
6	麻粘面料類	0.63%	6	錦綸面料類	-0.91%
7	滌綸類	0.32%	7	床上用品類	-0.74%
8	粘膠面料類	0.27%	8	粘膠類	-0.70%
9	粘毛面料類	0.27%	9	滌棉面料類	-0.69%
10	線繩類	0.26%	10	其他化纖類	-0.64%

四、後市價格指數預測

預計後市傳統交易區和公司化交易區成交將逐日增長，秋冬面料動銷品種將有所增加，創意面料營銷優勢繼續凸顯，價格走勢基本穩定，俏銷面料局部將呈現小幅上揚走勢。服裝面料、家紡面料、服飾輔料成交將呈現小幅增量態勢。但中小經營戶銷售形勢相對欠佳，在歐債危機、美債危機陰影下，世界經濟整體下滑，對外需依賴性強的紡織品服裝出口受到沉重打擊。與此同時，國內經濟增速回落，勞動力成本上升等因素導致紡織行業生產減速、企業效益下降、大眾產品競爭力減弱，「金九銀十」行情將顯現不足，與往年同期相比市場銷售旺季難旺。

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

QE3滿月 一手勝過二手

■美聯物業首席分析師劉嘉輝(左)與科技總監馮浩陞介紹全新「美聯筍盤」手機應用程式。 記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 美國QE3推出達一個月，加快資金流入住宅市場。美聯物業指出，本港樓市過去一個月出現一、二手表現背馳，一手市場在發展商積極推盤下呈現有價有市的局面，而二手成交則價升量跌，預期未來9個月樓價有8%至10%升幅；中原地產預計，第四季CCL可望再升5%，達至115點水平。

指標屋苑成交回落12%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，根據美聯物業分行紀錄，在QE3推出後五周時間裡，全港35大指標屋苑成交量錄得769宗，較QE3推出之前五周錄得的875宗，回落約12%。而反觀樓價則持續上升，美聯「樓價走勢圖」9月底平均呎價約6,523元，按月上升約0.9%，而今年已經累積升逾15%。未來9個月推盤量將增加近6成至1.4萬伙，而樓價升幅將因此放緩，不過料仍有8%至10%，甚至雙位數字升幅。

一手方面，他指出，QE3後的一個月，市場推出的新盤多達1,800伙，並且銷情理想。惟發展商並沒有減慢申請預售樓花的步伐，9月份新申請預售樓花的私人住宅單位數目突破3,000伙，為今年按月新高，而今年首9個月該數字達到11,159個，同比增加約85%。在此情況之下，雖然政府已加快審批，但發展商亦加快申請，所以令每月累積待批預售樓花同意書的私人住宅單位數目仍維持高企，於9月錄得8,705個。

陳永傑指未見瘋狂現象

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，美國推行QE3滿一個月，但香港物業市場未見出現瘋狂現象，市場仍見理性，只是於一二手供應依然匱乏下，維持「量跌價升」之局面。預期全球主要央行推行量寬，刺激香港房價反覆續升，不斷上試歷史新高，估計第四季CCL可望再升5%，達至115點水平。

港島指標商廈或再升20%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨着美聯儲局推新一輪量化寬鬆措施，美聯預期，明年首半年核心區商廈呎價可望看升15%以上；至於租賃表現，呎租亦可望看升6%以上。中原亦預料今年底前，港島區指標商廈的呎價會再有20%升幅，而租金走勢平穩向上。

據香港置業工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，9月份商廈摸貨註冊量共錄得17宗，涉資約1.56億元，按月分別下跌約10.6%及上升約7.6%；以季度計算，去季摸貨註冊量達62宗，涉及4.38億元，按季上升約31.9%及下跌約34.5%，走勢呈「量升價跌」局面。

東九龍葵荃區或有突破

香港置業至尊商業營運總監翁鴻祥指出，值得留意，第3季摸貨比率為8.5%，數字除較本年第1季的5.8%為高，亦是連續兩季錄得上升走勢，可見投資者對「入市」商廈市場步伐逐步加快。該行預期，隨着QE3措施，採取「無限額」購債，將會大大增加市場資金的流動性，預料本季摸貨數字將保持平穩發展，個別焦點區域如東九龍、葵荃區等或有突破發展。

兼任美聯商業董事的翁氏指出，核心區蘊藏濃厚的反彈空間，資金積極入市，不論高、中低價的商廈物業亦成為覬覦目標，但由於市場供應短缺及憧憬後市表現，QE3後亦普遍錄得5%反價空間，部分業主更憧憬商廈後市表現遂將物業封盤。另外，中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事黃瑋琮預料今年底前，港島區指標商廈的呎價會有20%升幅，而租金走勢則會平穩向上。

會德豐油塘補地價5.6億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署公布，9月錄得兩宗較大型補地價個案，其中會德豐就油塘東源街5號油塘貨倉重建項目完成換地，補地價5.6423億元。油塘貨倉佔地4.26萬方呎，可建樓面25.57萬方呎，折合每呎補地價2,207元，其中21.31萬方呎屬住宅樓面，計劃興建一幢33層高住宅，提供約256伙，主打700方呎至1,000方呎單位，最快兩年後預售。

西貢大涌口亦有地皮完成換地補地價，佔地約17,093方呎，用途為私人機構參建居屋，補地價6,254萬元。

大嶼山長沙嶼地續拒勾

另外，地政總署9月再錄得1宗拒勾紀錄，位於大嶼山長沙嶼南道，連續第3個月被拒勾，該地自今年3月份起供市場申請試勾，佔地約1.55萬方呎，可建樓面只得6,192方呎，單位數目不可超過5伙。

地政總署上月亦再錄2幢工廈獲批改裝而簽立特別豁免書，其中由「舖王波叔」鄧成波於去年初以1.78億元購入的觀塘偉業街164號觀塘凱康大廈，改裝後用途為酒店，成功拓展其酒店王國。而觀塘偉業街213號建生工業大廈，改裝後用途為食肆、辦公室、私人會所、商店及服務行業。