## 啟德大廈終申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)坪石大型舊樓群啟德大廈收購 過程冗長,昨日終於向土地審裁處申請強制拍賣,收購之路望到 終點。據資料,4幢舊樓分別已集齊82.93%至89.03%業權,而且 樓齡已滿50年,可以八成強拍。然而,大業主王新興一直向城規 會申請將地皮興建一幢「超高」(202.9米至219.4米)大廈,由於阻 力重重,即使強拍成功,相信通過城規會甚有難度。

啟德大廈屬近年罕有的大型收購項目,位於觀塘道53至55A 號,涉及4幢7層高舊樓,288個單位,另有100個車位及16個商 舖,總業權多達328份。4幢大廈樓齡都已超出50年,佔地約 61.500方呎。申請文件顯示,王新興透過3間公司持有4幢住宅大 厦分別超過80%業權,答辯人多達32名,消息指,當中不少為 「落釘」,王新興因無法統一業權而需引例強拍,亦有不少小業主 不願離開老家,預料強拍過程需時約一年半。

#### 收購期近3年 波折重重

根據呈交的估值報告顯示,大廈估值僅10.7878億元,但王新 興之前就已斥資超過12億元至13億元購入上述八成業權,收購金 額較市場估值高出39.05%。大廈的收購過程相當複雜,經過至少 2年至3年時間進行收購,之後又用了2年時間興訟與城規會打官 司。

## 辣招生效 內地客降至6.7%

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴) 政府自去年10月27日推出買家印 花税BSD後,內地人來港購房數字大跌,中原地產研究部高級聯 席董事黃良昇指出,內地個人買家佔香港整體私人住宅市場的宗 數比例,由去年10及11月佔逾10%以上,急降至12月只有6.7%, 由於11及12月份大部分數據反映9月及10月中上旬市況,他相 信,今年第一季的數據會更真實反映BSD對住宅市況的實際影 響。

事實上, 近期部分新盤仍有內地客入市, 如元朗尚悦、西半山 天匯等,黃良昇認為,隨着內地及香港融合,有更多內地人在港 工作或經商,有需要在港購房自用,相信內地個人買家佔香港整 體私人住宅市場的宗數比例的數字不會降至零。

#### 實際需要 數字不會降至零

根據中原研究部的數據顯示,去年第4季,香港私人住宅市場 登記買賣合約中,已知內地個人買家比例,佔宗數10.7%,按季 微跌0.6個百分點;佔金額16.5%,按季微升0.1個百分點。其中, 一手市場佔宗數20.6%, 跌2.9個百分點;佔金額30.0%, 跌1.4個 百分點。二手市場佔宗數8.3%,跌0.3個百分點;佔金額10.9%, 升0.3個百分點。

去年全年,香港私人住宅市場登記買賣合約中,已知內地個人 買家比例佔宗數10.6%,按年跌0.4個百分點;佔金額16.9%,按 年跌2.0個百分點。其中一手市場佔宗數24.5%,跌3.8個百分點; 佔金額33.3%,跌3.6個百分點。二手市場佔宗數8.0%,跌0.7個百 分點;佔金額10.5%,跌2.1個百分點。

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 樓價持續高企,負資產時代漸漸遠去。金管局最新調查 顯示,繼去年第三季錄得零負資產住宅按揭貸款個案後,零負資產在第四季延續;而截 至去年底,新造按揭的平均供款與入息比率(供樓負擔比率)為36%,與第三季度持平;至 於新造按揭的平均成數,由09年9月的64%下降至去年底的52%。金管局表示,會繼續密 切留意按揭市場發展,並因應樓市周期的演變推出適當的措施,保障銀行體系穩定。

事 實上,負資產個案自去年第一季78宗,大減 至第二季的5宗,第三季進一步減至零,去 年第四季繼續沒有錄得任何負資產住宅按揭貸款 個案。

#### 新批貸款價量同跌

然而,本港樓市近年來一直呈現「價升量跌」 的現象,在業主普遍惜售單位下,盤源短缺情況 嚴重,成交量減少下,連帶新批出的貸款的價和 量同告下跌。金管局指,去年12月份新取用按揭 貸款額較11月份減少10.8%,至189億元。而12月 份新批出的按揭貸款額較11月份減少37.1%,至 152億元。當中,涉及一手市場交易所批出的貸款 減少44.7%,至31億元;涉及二手市場交易所批出 的貸款減少38.4%,至95億元。

此外,去年12月份新申請貸款個案較11月份按 月減少29.9%,至7,449宗。而去年12月底的未償還 按揭貸款總額按月增加1.3%,至8,683億港元。按 揭貸款拖欠比率由去年11月份的0.01%輕微上升至 12月份的0.02%。經重組貸款比率在去年12月份維 持於0.01%。

#### 去年底安老按揭316宗

金管局並表示,去年年底安老按揭共批出316宗 申請,平均每月年金為1.34萬元,年金年期分別有 10年、15年、20年及終生。各佔比例為35%、 19%、12%及34%。借款人平均年齡為71歲,平均 樓價為370萬元。於去年11月,金管局將借款人的 最低年齡由60歲降至55歲,再將用作計算年金的 樓價上限由800萬元調升至1,500萬元,並提高一筆



■去年12月份新取用按揭貸款額較11月份減少 10.8%,至189億元 資料圖片

過貸款的金額上限。

措施生效後,截至2012年12月底,已收到6宗由60 歲以下長者遞交之安老按揭申請,佔同期申請總數 的26%。此外,7宗相關合資格的安老按揭貸款中, 有4宗已選擇調高用作計算年金的樓價,從而收取 較高的每月年金,平均增加28%,即約13,000元; 整體增幅約16%至56%,即3,700元至接近30,000元。

補地價金額約

費4億元,分紅則

由發展商提出。

發展,天榮站將

會臨時搬遷到附

工程有機會影響

發展進度,增加

考慮因素。同



中

品

指

中

或

柯

橋

紡

織

指

20130128期

價格指數簡評

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府 為增加土地供應馬不停蹄,港鐵公司 旗下天水圍輕鐵天榮路項目,昨日正 式推出招標。市場消息指,今次項目

時,會德豐已講 明會入標,嘉華亦表示會研究。 港鐵發言人表示,天水圍輕鐵天榮 路項目昨日起招標,2月20日截標。

消息指,項目的招標條款列明,補地 價約26.863億元,按照總樓面計 算,即每呎補地價為2,735元, 入場費(前期平整工程費用)4億 元,分紅方面則由發展商提 出,意味分紅比例成為日後項 目由哪個發展商中標的關鍵

### 輕鐵站工程明年底前完成

一名有份入標的發展商透露,項目 工程有時間限制,因應物業發展,天 榮站需要臨時搬遷至附近地方,惟影 響發展進度多少仍要詳細研究招標條 款內容。資料顯示,因為搬遷工程, 現有月台將會拆卸,臨時月台興建及 現有月台拆卸工程預計於2014年底前

#### 會德豐嘉華同表有意競標

據了解,天水圍輕鐵天榮路上周三 截收意向,共接到16份意向書,會德 豐副主席梁志堅透露,公司將獨資入 標競投天榮站項目,又指地產建設商 會不會再就買家印花税與政府磋商, 今日會將相關報告提交政府。嘉華國 際董事(營業及市場策劃)陳玉成亦 稱,集團會因應市況考慮入標天榮站 項目,又指荃灣西站6區地皮的售價 不算高出市價很多,暫時不考慮與內 房企業合作。

天水圍輕鐵天榮路項目位於天城 路、天榮路及天恩路交界,佔地約 196.249方呎,總樓面982.280方呎, 其中住宅樓面約980,073方呎,估計 日後可提供約1,500伙,項目亦供應 2,207方呎的商業樓面,預計整個項 目2018年落成。

## 馬鞍山兩地擬改供364伙

另外,政府去年打算改劃馬鞍山鞍 駿街臨海地,由「政府、機構或社區」 (GIC)改劃住宅,提供228伙,但因地 區阻力而延期處理,規劃署火速於該 區另覓兩幅土地代替,分別位於恒光 街及馬錦街,合共提供364伙,本周 五將交由城規會審議。

兩地均申請由GIC改劃住宅,其中 恒光街地盤規模較細,以3.3倍發 展,可建樓面約95,907方呎,提供 126伙,平均單位面積約761方呎。馬 錦街地盤規模較大,並以5倍發展, 可建樓面約166,842方呎,提供約238 伙,平均單位面積約701方呎。

## 年終市場下單增加 價格指數川幅推升



### 一、近期面料市場總體情況概述:

近期,隨着農曆年終的臨近,中國輕紡城傳統市場冬季加厚型面 以初、四個看展信士系の超短」・下國報節が得別に多で子加厚生国 料成交繼續下降,但春夏面料局部動銷品種仍相對較多,春夏面料下 單局部增加,部分前店後廠式布業公司和規模性經營門市適銷對路的 創意面料繼續暢銷,質優創意面料內需外貿業務局部性仍有增加。因 年終賒賬發貨繼續下降,面料現貨跑量繼續不足。

### 二、紡織品主要價格指數分析:

「中國·柯橋紡織指數」20130128期價格指數收盤於106.08點, 與上期相比上調了0.13%,本期價格指數與年初比下跌0.03%,去年 同比下跌0.53%。本期從一級分類品種中顯示:坯布類、服裝面料 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 幅推升。但原料類價格指數小幅下跌,相對制約了總類價格指數的推

### 三、本期價格指數運行情況分析:

1. 聚酯原料價格下跌,棉花價格漲跌互現。近期雖國際原油價格繼續 震盪上行,但上游聚酯原材料PTA、MEG市場價格繼續呈現下跌走勢,例如PTA華東市場現貨較低商談價1月18日在8850元/噸, 至1月25日在8740元/噸;MEG華東市場現貨較低商談價1月18日在8850元/噸,至1月25日在8700元/噸;江浙半光聚酯切片現貨現款承兑較低商談價1月18日在10900元/噸,至1月25日在10850元/ ,價格重心繼續呈現震盪下跌走勢。國內棉花價格呈現漲跌互現 走勢,例如國內328級棉1月18日收報19287元/噸,至1月25日收報 19281元/噸,下跌6元/噸;229級棉1月18日收報20039元/噸,至1 月25日收報20042元/噸,上調3元/噸。

2. 滌絲行情繼續下降。近期江浙滌絲大盤穩中走軟,價格局部報跌, 成交時多有不同幅度優惠,商談空間進一步加大。下游採購縮手觀 望,市場成交不振,銷量多以下滑為主。因上游聚酯原料行情疲弱下行,對滌絲產品的成本支撐力度下降。年終下游織廠開機率繼續 下降,對滌絲需求明顯不足。近期中國輕紡城錢清原料市場滌絲行情走勢繼續下滑,POY行情下滑幅度相對較大,DTY、FDY基本維 持穩定格局。滌絲價格有穩有跌,實際成交時優惠商談較為普遍。 各品種產銷率較前期有所下跌,DTY、FDY平均產銷率在60%左右,POY產銷率在50%左右。滌絲市場成交量明顯下滑,下游織 。受資金限制,織廠年後備貨仍未大面積展開。

3. 純棉紗下游採購有所下降。近期,上游棉花行情漲跌互現,市場成 交量仍顯不足。近期國內紗線市場行情難言樂觀,市場成交易圍繼續平淡,紗線廠家各種市場價格大穩小動,局部穩中回軟。但下游 職下次,即除成公百種11%與同任內(經7)到「周印經年日報、這下加 織廠停機率上升、剛需多顯不足,採購積極性有所下降。純棉紗市 場行情局部性保持平穩,市場價格繼續平穩,但市場成交成交量有 所下滑,成交阻力增加,高端產品的成交狀況相對略好,32S品種 有所增加,因稱數的原料成本 經報,但與對於一點,如實施學用人條件數本,數有與用原始等。 仍相對較高,紗廠經營壓力依然較大。蕭紹地區紗線市場行情弱勢 調整,市場營銷氣氛相對清淡,整體成交量有所下降。下游市場銷 售阻力較大,企業生產積極性繼續下降,紗線剛需有限採購量有所 下降。純棉紗市場行情呈現盤整格局,成交量相對不佳,價格基本 穩定,局部穩中有軟。中國輕紡城錢清原料市場紗類行情穩中有

軟,部分產品價格保持基本穩定,約頻整體銷量相對不足,商家謹 慎觀望,下游織廠採購量下降,行情較為清淡。 4. 坯布成交小幅回升。近期以來,冬季大眾面料現貨成交繼續回縮, 春季純棉面料、錦棉面料下單明顯增加;噴織、梭織創意面料下單 有所增加,市場經營門市補倉有所增加,拉動坯布市場成交小幅回 然而無理之所之至。 安布類價格指數小幅回升。但混紡纖維坯布成交呈現小幅下跌走 勢,價格局部小幅下滑,相對制約了總類價格指數的回升幅度。

 服裝面料價格指數小幅推升,春夏創意面料價格穩中有漲。近期, 中國輕紡城傳統市場成交局部小幅推升,整體市場冬季面料現貨成 交繼續下降,但部分布業公司和規模性經營門市春季面料訂單承接 繼續增加,春季創新創意面料局部多品種推出,內需外貿訂單局部 增加。產品創新、營銷創新市場營銷份額有所拓展,質優創意面料 國際市場營銷份額逆勢推進,部分紡織品公司外單有所增長。 前店後廠式的布業公司和規模性經營門市,春季服裝面料訂單承接 及發貨發前期仍有所增加,夏裝面料局部訂單批量承接,春夏染色 面料營銷繼續拓展,印花、提花、色織、塗層面料銷量亦有小幅推 升,創意面料營銷優勢仍存。因年終織廠和印染、繡花等加工企業

停機率上升,部分外地操作工已返鄉,產出顯現不 足,傳統市場現貨上市量較前期有所下降,訂單交 貨延後,價格有所上揚。服裝面料中純棉面料、滌 棉面料、滌粘面料、粘膠面料、錦綸面料、錦棉面 料成交呈現不等量推升走勢,價格走勢穩中小幅推 升,拉動服裝面料價格指數小幅推升。

家紡市場成交小幅回升,床上用品、日用家紡成交量價回升。近期輕紡城日用家紡面料成交呈現一定 印花窗紗和提花剪花窗紗、提花印花窗紗創意 花型品種近期成交量價小幅回升,創意花型品種批 量成交款增量升。近期窗簾成交微幅下滑,價格走 勢穩中微幅下跌;適銷對路的花型面料局部性成交 仍顯走暢,保版註冊花型面料營銷優勢仍存,滌綸 提花類窗簾布成交批次依然較多,印花類窗簾布成 交品種較多批量有限,繡花類窗簾布銷售繼續平淡,大眾花型面料局部成交依然不足。

7 傳統布商借電子商務迎來「暖春」。 1日22日 「中國輕紡城杯」2012中國紡織十大新聞發佈會在 北京舉行。這是我國紡織界首次評選「網上輕紡城 北京學行。這是我國助藏於自然計選;網上輕的城 十大風雲電商」,其中浙江梅盛實業股份有限公司 等紹興縣8家紡織企業名列其中。「網上輕紡城」目 前擁有入駐商戶近6萬家。「網上輕紡城十大風雲電 商」均是入駐網上輕紡城的會員企業。作為重點打

造紡織行業的電子商務平台,「網上輕紡城」不斷優化網站平台功能建設,努力做好國內外的宣傳推介工作,吸引國內外採購商通過 能建成、另分加收到國內/內部自己時程/工厂,吸引國內/內探測的過程 該平台進行便捷、誠信、安全的在線交易。這種以電子商務的模式 改變傳統紡織行業,帶動紡織行業在困境中轉型升級,成為紡織行 業新的經濟增長點。作為獲評首屆「網上輕紡城十大風雲電商」的 企業,都有着包藏公營。每應從主機必經的工作為 當地主營坯布的龍頭企業,在傳統市場的領跑下,十分重視電子商 器的發展。科旺紡織成立了一支8人的電子商務團隊,分工合理, 職責明確,通過多渠道、多方式主動推廣「網上輕紡城」商舖, 2012年,在「網上輕紡城」平台收穫了1.1億元在線交易額。此次 獲評「網上輕紡城十大風雲電商」的企業,有些已從事電子商務數 年,有些已通過「網上輕紡城」在線交易喜獲豐收。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	天然纖維坯布類	2.96%	1	時尚面料類	-2.07%
2	純棉面料類	2.79%	2	滌氨面料類	-0.79%
3	錦棉面料類	2.51%	3	滌綸面料類	-0.76%
4	線繩類	1.99%	4	棉麻類	-0.69%
5	日用家紡類	1.26%	5	花邊類	-0.63%
6	襯料類	1.25%	6	混紡纖維坯布類	-0.35%
7	服裝裡料類	0.92%	7	粘毛面料類	-0.29%
8	帶類	0.70%	8	滌綸類	-0.28%
9	錦綸面料類	0.70%	9	滌錦面料類	-0.24%
10	床上用品類	0.57%	10	滌毛面料類	-0.15%

### 四、後市價格指數預測

預計後市營銷將呈現下降走勢,因農曆年關已逐日臨近,傳統交 易區和公司化交易區營銷仍將呈現下降走勢,春夏新風格面料部分前 店後廠式布業公司和規模性經營門市仍有批量下單,創意面料內需外 買業務將有所拓展。隨着農曆年關休市日期的逐日臨近,織造和加工 企業停機率將繼續上升,春夏面料產出將繼續鋭減,價格將繼續堅 挺;傳統市場收賬經營戶將繼續增加,因資金鏈緊張除賬發貨將繼續 下降,冬季加厚型面料現貨成交仍將呈現下降走勢,大眾面料成交仍 將繼續回縮,價格走勢穩中回軟。

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 

**香港文匯報訊 (記者 梁悦琴)**春節假期前夕,新盤 戶的買家可獲額外3%折扣,此盤共有104伙,其中27 仍然搶攻吸客,消息指九龍建業於大角咀奧城.西岸 已於昨晚派發及於網頁上載售樓書並計劃今日下午開 價,最快下周初推售,此盤至今已收到10多宗預留。 另一邊廂,長實於荔枝角的一號‧西九龍今日約見地 產代理,或會為買家提供新付款方法來促銷。

奧城·西岸計劃首推4房戶,建築面積1,016方呎, 意向呎價1.6萬元,入場費約1,700萬元,首10名買4房

樓以上樓層命為UPPER CLASS,提供34伙,當中一 半為4房戶,至於頂層2伙複式戶的意向呎價2.5萬元。

其他新盤方面,新地於將軍澳天晉2期昨日售出2 伙,分別為第1B座18樓B室,建築面積893方呎,售價 850.04萬元,呎價9,519元;及第3B座6樓C室,建築面 積860方呎,售價878.6萬元,呎價10,216元。恒基及新 世界合作的元朗尚悦售出4伙。

# 一城本月成交破百

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場盤源緊缺,市場紛 現極速沽貨的新高價成交。中原地產黎宗文表示,沙 田第一城36座高層G室成交,建築面積389平方呎,實 用面積307平方呎,連租約以333萬元易手,建築平均 呎價8,560元。沙田第一城1月暫錄約102宗成交,屋苑 對上一次破百宗成交已為去年2月;屋苑現錄約350個 放盤,不少業主心雄,反價封盤。

### 漁暉苑藍天海岸呎價破頂

呎,實用面積419平方呎,成交價390萬元,創屋苑 11,123元,呎價創屋苑新高。

成交價新高,建築呎價7,769元,實用呎價9,308元, 由用家購入。屋苑E座低層6室,建築面積460平方 呎,實用面積374平方呎,以360.8萬元成交,建築及 實用呎價分別為7,843元及9,647元,呎價創屋苑新

中原地產彭少忠表示,青衣藍澄灣2座高層D室,建 築面積961平方呎,實用面積690平方呎,成交價645萬 元,創屋苑分層單位新高。買家為外區換樓客。中原 地產鍾慧儀表示,藍天海岸1座高層G室,建築面積 香港仔居屋漁暉苑新近連環錄得新高價成交,中 550平方呎,實用面積399平方呎,放盤僅3日獲買家承 原地產周世康表示,E座中層5室,建築面積502平方 接,成交價443.8萬元,建築呎價8,069元,實用呎價

# 維京中心短炒賺542萬

旺,萊斯物業周遠香表示,早前已經接手摸貨葵涌 打磚坪街93號維京商業中心7樓9樓的李姓資深投資 者再以3,240萬元增購額外多三層,各層面積約3,870 方呎。原業主持貨短短三個月帳面合共獲利542萬

土地註冊處資料顯示,投資者詹洪良、詹榮良及詹

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商用物業成交持續暢 耀良兄弟繼以1.598億元沽出北角城市花園商場第1至3 座地庫一籃子舖位後,於早前以4.068億元換貨,購入 由香港興業持有31%業權的東涌藍天海岸商場,成交 呎價約1.36萬元。買家是MAYCAROL LTD.。該處資 料又顯示,橙天嘉禾娛樂主席伍克波及執董伍克燕以 1.7127億元購入灣仔安盛中心24樓全層連3個車位,成 交價呎價1.65萬元,創該廈新高。

# 黄建業:全年樓價「虎頭『蛇』尾\_

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴) 美聯集團主席黃建業 昨於美聯物業成立40周年晚宴活動上表示,雖然本港 樓市受政府房策影響,但購買力強勁,近期積壓的購 買力爆發,料將推高首季樓價,惟下半年供應料將逐 漸增加,因此預期下半年樓市呈「正常化」發展,全 年樓價將現「虎頭『蛇』尾」的局面。

需求強大,政府一系列打壓物業需求措施只可令用 家暫緩入市,但當累積購買力一旦爆發,樓價升幅 便會相當顯著。不過,潛在供應已在逐步增加,發 展商「不得不賣樓」,樓市在下半年有望呈正常化發