

上月住宅買賣增54%

香港文匯報訊 土地註冊處昨日表示今年1月統計數字顯示，所有種類樓宇買賣合約共8,302份，較上月跌9.1%，同比則上升84.9%；錄得樓宇買賣合約總值501億元，較上月升20.7%，同比更大升80.3%。其中，住宅樓宇買賣合約佔5,430份，較上月上升65.2%，同比上升54.8%，而合約總值則為285億元，較上月上升66.3%，同比上升28.6%。期內市民查冊的次數共458,388次，與去年同期比較亦上升63.3%。

美聯物業引述土地註冊處資料顯示，首月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位等)註冊量錄得約8,302宗，同比大幅上升85%。

整體物業註冊同比上升85%

值得注意的是，去年首月整體物業註冊量為19年同期最低，在相比之下，導致上月宗數按年大幅急升。事實上，翻查紀錄過去20年(93年至2012年)的每年1月份計算，平均每年首月宗數約8,969宗，即上月

大幅急升八成半，但仍較該平均數少約7.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若與去年12月的按月相比，上月整體物業註冊量則按月回落約9.1%，惟預期受住宅物業的帶動，估計2月整體物業註冊宗數料可望回升至9,000宗水平。不過，劉嘉輝指，近期新盤熱賣，市場焦點集中一手物業。再者，部分購買力早於上兩個月已釋放，加上新一份財政預算案將於本月發表，市場憂慮政府再次出招，以上種種因素令近期二手物業交

交投慢下來。
一手市場交投或有突破

綜合美聯分行資料，過去一星期(1月28日至2月3日)全港35個大型屋苑共錄得90宗成交，比起前一周(1月21日至27日)162宗回落約44.4%，為6星期新低。預期上述情況短期內仍會持續，加上農曆新年的傳統樓市淡季臨近，相信待該假期過後，二手交投才會陸續回復。然而，二手業主反價，加上購買力早於上月已提早釋放出來，美聯估計二手住宅註冊宗數未必會大幅急升；反而，多個新盤部署推出，因此相信一手交投有所突破。

太地港島東中心租升51%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 太古地產(1972)昨公布，旗下辦公樓物業包括太古廣場、太古城中心、太古坊、港島東中心與科技中心，於截至去年12月止的租金升幅由20%至51%，以港島東中心升幅最高，達51%。

據了解，太古廣場租金為每方呎95元至110元，出租率為97%；港島東中心租金為每方呎50中位至60高位數水平，出租率為百分百。另外，旗下零售物業方面，包括太古廣場購物商場、太古城中心購物商場與東薈城名店倉，期內租用率均為100%，而該3項物業的去年全年零售銷售額，分別為增長0.3%、6%及21.2%。

物業買賣方面，截至今年1月底，西半山蔚然已售出108個單位，當中98個於去年完成銷售，不包括車位的平均售價為建築面積呎價22,462元。另外，西半山肆然售出6個單位，不包括車位的平均售價為建築面積呎價為28,117元。

皇后大道東8號悉數租出

此外，發展中投資物業及酒店方面，香港軒尼詩道28號項目物業業經落成，市推廣活動進行中，並錄得部分租務成交；而皇后大道東8號項今年第一季落成，目前全幢大廈已租出，新工程接近完成。

內地方面，三里屯VILLAGE南區及北區的零售額分別增長8.9%及43.2%。

金朝陽購聯發街舊樓逾90%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 金朝陽集團宣佈，於1月31日成功收購灣仔聯發街12至24號逾九成業權，拓展集團土地儲備。該地盤面積約7,000方呎，現時為9層樓高，合共51夥的住宅物業及7個地舖。該地盤若重建住宅項目，若以地積比率8倍計算，建成樓面面積約56,000方呎。集團表示，同區的灣仔喜帖街重建項目預計2014年落成，預料聯發街項目將與其產生協同效應。

英皇銷貨尾 新年送金釐印

遠東新盤「晉嶺」年關前急部署

香港文匯報訊 (記者 周穎、梁悅琴) 樓市剛性需求強勁，樓價升勢未止，英皇集團預期，政府再出招亦未必有效，今年樓價大跌機會不大。英皇國際執行董事張炳強指出，旗下港島·東18及九龍城御·太子餘下20個單位推出新春優惠，送黃金及釐印費。至於遠東發展於石硤尾住宅項目取名「晉嶺」，計劃農曆年後推售，面積約300方呎的開放式單位入場費約400萬元。

金 管局昨日表明不排除再出招壓抑樓市，張炳強指出，政府有自己立場，發展商對於出招只有「逆來順受」，隨遇而安。集團不會因此而加快推盤，而再出招亦未必有效，原因包括今年內熱錢記置，本地用家剛性需求大，樓市難以下跌。

舖價飆 英皇加碼預算

對於集團今年部署，他指出，去年集團動用約20億元入舖位市場，由於核心區舖位過去一年有近3成升幅，而核心區舖位亦可遇不可求，因此集團今年將入舖位預算提升至26億至27億元。住宅方面，全新項目為干諾道西188號項目，最快今年底推出，意向實用呎價3萬元。另外，張氏稱，英皇推出新春置業優

惠將由即日起至2月28日止，購買港島·東18指定單位買家可獲贈價值88萬元或128萬元十足黃金及釐印費(優惠均不適用於5D、6A及6B單位)；而御·太子餘下5伙，期間買家則可獲贈價值98萬元十足黃金，上述優惠總值約2,800萬元。上述兩個項目共23伙貨尾，市值約近4億元。另一發展商遠東發展，旗下於石硤尾西洋菜北街287至293號的住宅項目取名為「晉嶺」，計劃農曆年後推售，開放式約300方呎單位入場費約400萬元，建築呎價約1.33萬元，以72%實用率計，實用面積約216呎，實用呎價約1.85萬元。

石硤尾晉嶺實用率72%
遠東發展高級營業及市務總監方俊表



遠東發展執行董事及首席營運總裁陳志興(右)表示，未來3年將是集團入帳的高峰年。旁為遠東發展高級營業及市務總監方俊表。

示，晉嶺提供83伙，計劃本月推售，現時正準備示範單位及樓書。單位建築面積由約300方呎至600方呎，由開放式至2房戶，頂層有2個約800方呎的2房戶連約100方呎私家花園，實用率為72%，明年第四季入伙，售罄可套現5億元。他又稱，今年第三季將推售灣仔林山道住宅項目，此項目提供逾100伙。至於紅磡寶御尚有28樓以上最後高層4伙，將與晉嶺一同推售，會提價5%至8%，建築呎價約1.5萬元以上。對於政府推出買家印花稅BSD會否影響收購舊樓的影響，遠東發展執行董事

及首席營運總裁陳志興表示，遠東發展主力收購有80%或90%以上業權的舊樓，餘下業權的業主一般肯接受收購，而非一開始只有10%業權便收購，因此即使政府表示於入伙紙時才退回BSD稅款所造成的影響亦不大。其他新盤方面，新地於將軍澳天晉二期加推1伙，為3B座31樓A室，建築面積1,201方呎，訂價1,465萬元(連1個車位)，建築呎價12,198元。九龍建業於長沙灣奧城·西岸昨售出6伙，而恒基及新世界於元朗高悅則售出1伙。

休市前夕成交回落 價格指數小幅下滑

中國·柯橋紡織指數
20130204期 價格指數簡評

一、近期面料市場總體情況概述：
近期，隨著春節的臨近，中國紡織傳統市場對口商客已逐日返廠備貨，現貨成交批發相對不足，成交量亦不大，現貨成交局部零星，並時有優價搶購。整體市場成交量較前期下降，因織造廠放貨增多，印花廠家多數已放假，小批量訂單承接多有拒絕，較大訂單向春節以後推延。

二、紡織品主要價格指數分析：
「中國·柯橋紡織指數」20130204期價格指數收盤於106.07點，與上期相比下跌了0.39%，本期價格指數與年初比下跌0.42%，去年同月下跌0.91%。本期二級分類指數中顯示：原料類、坯布類、服裝面料類、家纺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. 聚醃原料價格回升，棉花價格強勁現貨。近期國際原油價格繼續震盪上行，上游聚醃原料PTA、MEG市場價格呈現回升走勢，例如PTA華東市場現貨較低價現貨1月25日在8740元/噸，至2月1日在8820元/噸；MEG華東市場現貨較低價現貨1月25日在8700元/噸，至2月1日在8800元/噸；江浙半光聚醃切片現貨現貨較低價現貨1月25日在10850元/噸，至2月1日在10850元/噸，價格重心呈現維持走勢。國內棉花價格呈現強勁現貨走勢，例如國內328級棉1月25日收盤19281元/噸，至2月1日收盤19280元/噸，下跌1元/噸；229級棉1月25日收盤20042元/噸，至2月1日收盤20044元/噸，上漲2元/噸。

2. 絲綢行情繼續走低。近期因春節臨近，江浙絲綢市場已處於年尾收關階段，市場波動不大，主流企業多平穩，價格中局部轉跌，成交時仍有優價搶購。各家企業出貨時較為謹慎，下游織廠放貨增多，年前備貨採購仍未大面積展開。下游絲綢織造廠多觀望，因資金回籠較為困難，限制放貨力度。近期中國輕紡城錢清原料市場絲綢行情疲軟，成交狀況略有分歧，就整體市場而言，POY行情繼續疲軟，DTY、FDY行情亦有所下滑。多種絲綢平均產銷率較前期多有下跌，個別廠家促銷力度較大。絲綢市場成交走勢持續下降，因下游織廠放貨增多，實際成交以剛需補貨為主，採購量持續下降，部分織廠多以消耗庫存原料為主，實際成交時優惠走貨仍較為普遍。絲綢企業庫存小幅上行，但目前庫存壓力仍不大。

3. 純棉紗下游採購繼續下降。近期，上游棉花行情強勁現貨，市場成交交易明顯不足。近期國內紗線市場行情難言樂觀，市場成交氣氛繼續冷淡，紗線廠家各種市場行情大動，局部轉中回軟。但因下游織廠放貨增多，需購多有下降，採購積極性明顯回落。純棉紗市場行情局部保持平穩，市場報價維持平穩，但多表現為有價無市。市場成交量明顯走低，因年終企業成交壓力繼續增加。高檔產品約成交量亦有下降。年終紗廠放貨有所增加，因棉紗原料成本仍相對較高，紗廠經營壓力依然較大。羅經地區紗線市場行情疲軟，市場銷售氣氛相對清淡，市場日氣氛漸淡，整體成交量明顯下降。紗線企業產出繼續下降，紗線剛需不足採購量繼續下降。純棉紗市場行情轉中有軟，成交量相對不佳，價格基本穩定，局部轉中有軟。中國輕紡城錢清原料市場紗線行情轉中有軟，部分產品價格保持基本穩定，紗線整體銷量明顯下降，因生產廠家放貨增加，市場商家已返廠，下游織廠採購多有走低，行情變得較為冷清。

4. 坯布成交小幅下滑。近期，因春節臨近，織廠、印花廠家放貨增多，面料現貨成交繼續回落，訂單發貨明顯下降，部分小批量訂單已放棄接單，較大訂單向春節後推延；噴織、梭織面料下單有所下降，市場經營商市補倉率有所下滑，拉動坯布市場成交小幅下降。天然纖維坯布成交呈現一定程度下降走勢，價格局部下跌，化學纖維坯布、混紡纖維坯布成交呈現小幅下跌走勢，價格局部小幅下滑；拉動坯布類價格指數小幅下跌。

5. 服裝面料價格指數小幅下滑。休市前夕市場成交多有下降。春節休市前夕，中國紡織傳統市場成交多有下降，整體市場現貨成交繼續下降，冬季面料現貨成交明顯走低；因織廠、印花廠家放貨增多，冬季面料小批量訂單已放棄接單，較大訂單向春節後推延。部分布業公司和規模性經營商市春夏創新創面料研發品種相對較多，為節後開市工作充分準備。一些節後開市布業公司、春夏服裝面料意向性訂單仍相對較多，染色、印花、提花、色織、塗層面料意向性訂單相對較多，準備在節後具體落實。因年終織

漲幅前十類

1 錦綸面料類	2.13%
2 時尚面料類	1.48%
3 滌綸面料類	1.08%
4 服裝裡料類	0.95%
5 花邊類	0.90%
6 其他化纖類	0.86%
7 床上用品類	0.57%
8 帶類	0.49%
9 滌綸面料類	0.21%
10 粘膠類	0.07%

跌幅前十類

1 襪料類	-2.57%
2 純棉面料類	-2.17%
3 錦綸面料類	-2.16%
4 日用家紡類	-2.02%
5 天然纖維坯布類	-1.81%
6 化學纖維坯布類	-0.64%
7 棉類	-0.49%
8 混紡類	-0.41%
9 窗紗類	-0.34%
10 滌綸面料類	-0.34%

四、後市價格指數預測
中國紡織傳統市場已於2013年2月3日(農曆十二月二十三)下午開始開市休市。2月17日(農曆正月初八)上午8時開市。這一休市時間與開市時間與往年基本一致。至目前，全國各地的各路商客已逐日返廠備貨，預計2月17日(農曆正月初八)開市後整體市場將逐日恢復。紹興紡織城將逐日恢復，部分布業公司和規模性經營商市春季創新創面料研發品種相對較多，為節後開市工作充分準備。一些節後開市布業公司、春夏服裝面料意向性訂單仍相對較多，染色、印花、提花、色織、塗層面料意向性訂單相對較多，準備在節後具體落實。因年終織

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：駱尉真 傅興：0575-84785651

中銀開紅盤 現樓按揭稱王

香港文匯報訊 今年首月中銀(香港)現樓按揭稱王，連續兩月登現樓按揭榜首，而渣打樓花按揭稱冠。據中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，土地註冊處數據顯示1月銀行現樓按揭登記共8,397宗，較12月回升1.1%。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，去年尾受「雙辣招」影響，交投偏軟，首季按揭市場表現會繼續因此受拖累，全年按揭將減少。不過隨着今年新盤上會增加，樓花按揭登記表現可望較突出。

四大行市佔率減少
中原按揭經紀研究部資料顯示，1月現樓按揭登記有8,397宗，同比增加1.1%，其中四大銀行市佔率共為68.3%，按月減少4.8個百分點，首四位排名兩個月相同，中銀(香港)連續兩個月超前匯豐銀行，1月中銀(香港)以市佔率20.1%佔榜首，匯豐17.8%排名第二，恒生銀

行依然位列第三，市佔率17.0%，位居第四的渣打銀行市佔率13.4%。

渣打190樓花按揭稱冠
樓花登記方面，中原資料顯示，1月樓花按揭登記有776宗，按月增加45.3%，大部分來自離門(288宗；佔37.1%)及尚悅(268宗；佔34.5%)。1月樓花按揭首五位與去年12月完全相同，只是排名有別，其中渣打銀行有190宗樓花按揭登記，市場佔有率達24.5%，第二至五位依次排序為：中銀(香港)市佔率21.8%、恒生銀行市佔率20.0%、匯豐銀行市佔率18.6%、東亞銀行市佔率3.9%。

王美鳳表示，目前銀行資金充裕度增加，資金成本回落，信貸風險低，加上在籌劃新年按揭增長目標的意慾下，銀行樓按揭取態將更為積極，令銀行調減按揭息機會大增。但金管局加息下限指引，目前P按息基本已無下調空間，故P按息仍會平穩維持目前低至2.15厘之水平，H按在樓按揭競爭下，料銀行將加大力度重新推廣H按計劃，加上資金流入令近日拆息已由年初約0.28%降至0.23%，相信今年H按選用比例將會增加，並推低整體平均按揭息率由目前2.2厘降至2厘水平。不過，銀行對減息仍克制，相信減息幅度不大，重現H按年代低於H+1%水平的機會始終微乎其微。

北角屋苑連錄破頂成交
香港文匯報訊 (記者 劉南漢) 市況向好，買家年前繼續積極入市市區樓盤，北角區內萬德閣及富雅花園呎價連創歷史新高。與此同時，屯門恒順園有業主選擇繳付5% (21.65萬元) 額外印花稅，賬面止賺133.4萬元離場。

北角萬德閣高層1室連車位新近成交，獲換樓客以1,800萬元承接，建築面積呎價12,220元，實用面積呎價14,975元，創歷史新高。世紀21北山地產嚴智賢表示，單位建築及實用面積1,473方呎及1,202方呎，4房另加工人房間，享煙花海景，連60萬元車位，以1,800萬元售出，建築及實用面積呎價12,220元及14,975元，成交價及呎價均創歷史新高。另一新舊個案為北角富雅花園，世紀21北山地產彭志偉表示，成交為金楓閣高層A室，建築面積727方呎，實用面積616方呎，3房開闊，成交價716.8萬元，建築面積呎價9,860元，實用面積呎價11,636元，成交價及呎價均創屋苑歷史新高。買家為區內換樓客。

恒順園業主付5%SSD
另一方面，祥益地產分行主管陳潔欣表示，屯門恒順園7座中層E室日前錄得成交，原業主於2011年7月以278萬元購入物業，原業主持貨不足兩年，單位需繳付5%額外印花稅，折合稅款21.65萬元，扣除該筆款項後，單位轉手賬面獲利約133.4萬元。

陳氏稱，單位實用面積710方呎，建築面積864方呎，三房兩廳，獲外區換樓客「即睇即買」，以433萬購入上址，實用面積計算呎價為6,099元，建築面積呎價則為5,012元，屬於市場價。

本港部分新高成交個案

單位	實用面積	成交價	實用面積呎價	備註
薄扶林寶翠園2座高層C室	668方呎	1,350萬元	20,209元	呎價同類單位新高
北角萬德閣高層1室	1,202方呎	1,800萬元	14,975元	連60萬元車位，呎價同類單位新高
北角富雅花園金楓閣高層A室	616方呎	716.8萬元	11,636元	呎價及售價屋苑新高
荃灣翠雲臺1座高層H室	437方呎	435萬元	9,954元	呎價同類單位新高
屯門卓爾居3座中層H室	512方呎	430萬元	8,398元	呎價及售價同類單位新高

資料來源：中原豪宅STATELYHOME、美聯物業、世紀21及祥益地產