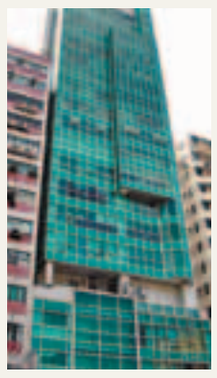
工商舖熱線

藍馬一籃子物業12億求客



香港文匯報訊 中原(工商舖)李婉琪表示，新調控樓市措施滿月，工商舖物業交投銳減，藍馬集團旗下的太子藍馬之城(**見圖**)全幢商廈、沙田嘉御山獨立屋及尖沙咀名鑄複式單位，業主決定三組物業一併出售，意向價約12億元，預料整個項目每月收取200萬元租金收入。

日企呎租36元駐尖東康宏

香港文匯報訊 美聯商業助理區域營業董事許少娟表示，該行剛促成兩宗租賃成交。葵芳新都會廣場1座中層，面積4,003方呎，成交呎租29.1元，由電子行業公司承租，每月租金11.6萬元。另外，尖東康宏廣場高層，面積1,973方呎，成交呎租36.3元，由日本公司承租，每月租金7萬元。許氏續稱，其中剛移往尖東的日本公司租戶表示，因尖西核心段商廈租金較高，故落址尖東，並減低搬遷帶來的成本。

文咸西街巨舖索價億四

香港文匯報訊 受惠於西港島線通車在即，令港島西區的物業呎價急升，利嘉閣(工商舖)地產獲業主委託獨家代理出售上環文咸西街13-19號，極罕有三連舖，舖面面積4,131方呎，現由海味批發自用，業主意向價1.4億元。

廟街樓上舖呎價8395

香港文匯報訊 佐敦單幢式遠期住宅樓花珀．軒開售，吸引同區著名旅遊景點廟街舖放售，港置方猶輝表示，獲業主委託代理廟街123號時勝大廈一樓至二樓A及B號舖，面積共4,622方呎，意向呎價8,395元，涉及金額3,880萬元。物業目前每月收租86,500元，租約期至2017年年初。

首季批售樓花 1285伙跌42%

萬三樓花待批 積壓10年最多

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 特首梁振英去年上任後推出的「梁十招」，曾提到加快批出預售樓花同意書，可惜今年首季度批出預售單位僅1,285伙，按季急跌42.4%，更創1年新低。同時，新申請預售項目不斷增加，令上月待批預售單位推高至13,494伙，創近10年的新高外，更加為4個月內第3度創下新高紀錄。業界認為港府審批速度應要加快，新單供應才能進一步「到位」。

■美聯物業表示，屋宇署2月施工量亦升至5個月新高，顯示發展商動工步伐加快，為市場提供新供應。 資料圖片

地政總署公布，3月再有4個住宅項目申請預售，包括中國海外與市建局合作的西營盤第三街及正街、新地旗下粉嶺聯和墟粉嶺樓路項目、信置及嘉華旗下大埔白石角D1和D2地盤，合共提供1,490個單位。不過，同期只有1個項目批出預售樓花同意書，所涉單位更只得92伙，即時推高待批數量至13,494伙，創2002年11月以來逾10年的新高。

按季度計算，獲批預售樓花的步伐亦明顯減慢。根據資料，首季只有1,285個單位獲批，較去年第4季2,231個單位大跌42%，並創1年新低。走勢與累積待批數目呈背馳，3個月的總批出數量，甚至較上月單月的新申請1,490伙更少。

美聯：推盤動工相應加速

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，多重辣招之下，二手樓市供應不多，假若審批樓花速度能夠加快的話，有助加快新盤推出市場發售，彌補二手供應。另外，近期多個新盤申請預售樓花同意書，繼2月新增1,170伙後，3月再新增1,490伙，足見發展商推盤意慾相當強。值得注意的是，屋宇署2月施工量亦升至5個月新高，顯示發展商得以補充土地儲備，動工步伐跟隨加快，推盤亦相應加速，為市場提供新供應。

「加快」口號恐為「出口術」

業界指，去年新政府上台後推出的「梁十招」，言明會加快批出預售，但事實上申請預售文件過程繁瑣，審批需時兼要顧及樓宇安全及周邊設施等問題，所謂「加快」批預售，似乎「出口術」的性質居多，可以壓縮的時間有限。再者，近年政府加快推地，不斷有新項目加入待批預售文件的行列，反映政府近年積極增加土地供應的政策見效。

地政總署資料，上月獲批預售的住宅項目，為太古、恒地合作發展的筲箕灣西灣臺1至10號，提供92伙，樓花期約1年，預計明年3月底落成。項目可建樓面面積約151,958方呎，發展商打算上半年開賣，單位建築面積約1,500至2,500方呎。

上月增4住宅預售申請

至於新申請預售的4個樓盤，最大規模要數信置旗下大埔白石角D1和D2地盤，其中D2地盤與嘉華合作發展。兩個地盤均位處科進路23號，毗鄰信置同系天賦海灣，提供總樓面面積逾144萬方呎，住宅樓面涉約135.14萬方呎。按預售文件顯示，單位數量分別545及536伙，兩盤均預計2015年3月31日落成。

其他申請包括中國海外與市建局合作發展的西營盤第三街／餘樂里／正街項目，提供255伙，將提供約500方呎的小型單位，預計明年12月11日落成。另外，新地粉嶺聯和墟的住宅項目亦申請賣樓，位於粉嶺樓路、和睦路及聯興街交界，商住用途，提供約144伙，預計明年12月1日落成。根據新地所指，單位類型主要為2至3房，預計最快今年可以發售。

越減越狠 僑冠大廈劈百萬

香港文匯報訊 受辛辣招及禽流感影響，樓市交投繼續冰封，部分業主為求出貨，在價錢上越劈越狠，北角僑冠大廈、屯門海典軒及元朗錦繡花園出現雙位數減幅成交個案。

世紀21北山地產彭志偉表示，北角僑冠大廈A座高層3室，業主以730萬元放售，劈價102萬元或14%至628萬元易手，建築及實用面積呎價為7,850元及11,214元，創同類型單位新高。單位建築面積800方呎，實用面積560方呎，3房間隔。原業主於2009年4月258萬元購入物業，至今帳面獲利1.43倍。

祥益地產巫嘉露亦表示，該行促成一宗屯門海典軒成交，業主於2008年7月以190萬購入該兩房單位，業主擴大議價幅度，於個半月內累積減價達16%，以351萬元沽出，以實用面積計算呎價為7,681元，若以建築面積計算呎價為5689元，稍低市場價成交。另外，中原地產指出，元朗錦繡花園F段4街雙號屋業主於政府出招前叫價760萬元，日前見市況淡靜，於議價時決定將單位以680萬元成交，單位累減80萬元或10.5%。

屯門兆麟苑3小時秝價14萬

至於屯門兆麟苑出現放盤3小時秝價14萬元買賣，祥益地產林英傑表示，屯門兆麟苑G座低層5室，實用面積401方呎，建築面積515方呎，以246萬(自由市場價)沽出，實用面積呎價6,135元，若以建築面積計算呎價為4,777元。

珀麗灣本月平均呎價跌13%

叫價硬淨的中價大型屋苑同樣要減價求售。中原地產溫明峯表示，辛辣招出台後，馬灣珀麗灣本月暫錄3宗成交，因普遍業主議價幅度擴大，成交呎價回落，本月建築呎價為6,010元，較上月減少13%。美聯物業姚潤淇表示，珀麗灣三房單位獲減價50萬元或7.6%，以600萬元成交，單位為3期22座中層A室，建築面積915方呎，實用面積為709方呎。

中原地產洪泉清表示，東涌東堤灣畔2座中層H室，建築面積748方呎，實用面積544方呎，業主原先叫價530萬元，累減30萬元後，至500萬元獲買家承接，建築呎價6,684元，實用呎價9,191元。洪氏續指，東涌區本月至今僅錄得兩宗買賣。

康怡花園減價30萬易手

在港島區，中原地產表示，鰂魚涌康怡花園4月迄今為止錄得5宗買賣成交，全部屬於減價成交，現時業主一般願提供約5%至8%議價空間。新近錄得E座高層2室成交，業主放盤1個月，最終減至600萬元沽出單位，累減30萬元或4.7%。

減價盤湧現 屋苑交投回升

■沙田第一城本月首周成交增1.2倍至9宗。 資料圖片

香港文匯報訊 隨着復活節長假期完結，加上部分二手業主擴闊議價空間吸引用家入市，上周二手交投略回升。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合美聯分行資料，4月1日至7日一周全港35個大型屋苑共錄62宗成交，較前一周3月25日至31日僅36宗有所增加。

不過，縱使上周宗數顯著回升，只不過是前一周的基數太少所致。劉嘉輝稱，實際上一周成交僅得60多宗左右水平，淡靜情況僅較之前略有改善。再者，連同上周一併計算，不足百宗的紀錄已延長至10星期，比起去年10月下旬雙辣招出台後連續6星期低於百宗水平更長，近期淡靜情況可見一斑。若與去年平均每周約143宗相比，上周只有62宗，仍少近57%。

美聯：零成交屋苑減至11個

港、九及新界三區交投有所回升。美聯資料顯示，港島區8屋苑由7宗升至14宗，升約一倍；九龍區10屋苑更由8宗增至17宗，升112.5%；而新界區17屋苑亦錄47.6%升幅，由21宗增至31宗。個別屋苑方面，天水圍嘉湖山莊上周成交重上「雙位數」，錄11宗成交，升57%；沙田沙田第一城亦增約1.25倍至9宗。同時，「零成交」屋苑數目大減，由19個回落至11個；惟仍佔35屋苑逾3成水平。

居屋買賣創五季新低

香港文匯報訊 本港3月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得339宗，總值10.22億元，較2月的470宗及14.14億元，分別下跌27.9%及27.7%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映白表免補地價居屋申請熱烈，影響二手居屋市況連續兩個月下調。宗數是創去年1月後的十四個月新低，而金額是創去年12月後的三個月新低。

按季方面，今年首季二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得1,326宗，總值39.30億元，較2012年第四季的1,475宗及40.57億元，分別下降10.1%及3.1%。宗數是創2011年第四季1,150宗後的五個季度新低，而金額是創2012年首季36.53億元後的四個季度新低。

按金額分類方面，首季價值四百萬元以上及三百萬至四百萬元的二手居屋買賣錄得升幅，分別錄133宗及439宗登記，按季上升77.3%及10.6%。相反，價值一百五十萬元或以下、一百五十至二百萬元及二百萬至三百萬元的居屋交投錄得跌幅，分別錄39宗、129宗及586宗，按季減少2.5%、38.6%及22.2%。

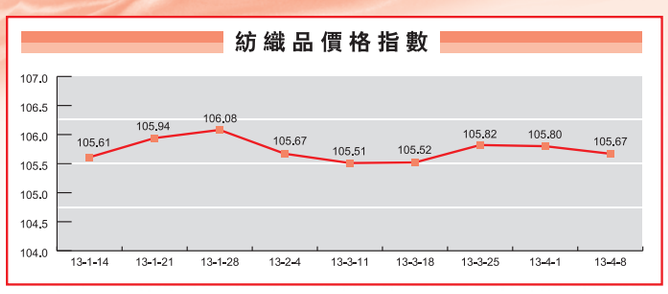
樓價上升 高價買賣增多

首季以鰂魚涌康山花園5座高層C室成交金額最高，涉及695萬元，兼創歷年新高。次高是深水埗樂年花園2座高層B室，成交價錄642萬元，創歷年第四高。另外，屯門兆康苑錄得44宗買賣登記稱冠首季，總值1.03億元。九龍灣麗晶花園以39宗居次，總值1.18億元。屯門兆禧苑錄35宗，排名第三位，總值7,243.1萬元。

產品交替出現 指數欲揚又抑

中國第一個紡織品指數 中國．柯橋紡織指數

20130408期 價格指數簡評



「中國．柯橋紡織指數」20130408期紡織品價格指數收報於105.67點，環比下降0.12%，較年初下跌0.42%，較去年同期持平。

本期輕紡城市場行情概述

本期以來，中國輕紡城清明節前客流量有所回落，往來車流相應減緩，布匹流動趨於下降，但動銷品種新老互現，要貨批次緩中有急，緊俏現象時有再現，成交價格微現回調。近期，多數輕紡企業生產加工照常運轉為主，整體紡織品出貨增長但需求有所縮減，故本期價格指數形成欲揚又抑走勢。

本期價格指數變動分析

一、原料出貨漸強，價格部分走穩

據「中國．柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期原料指數收報於92.65點，較上期環比下跌0.05%，較年初上升0.12%，與去年同比下降1.13%。

1、滌絲流通遞升，部分要價趨平

本期原料市場前道PTA內外盤價格持穩現漲，聚酯切片價格穩中顯軟。隨着上游原料價格回升反彈願望的顯現，原料市場部分適銷滌絲流通量有所加大，部分要價出現止跌，但不少品種仍有不同回落。本期原料市場DTY75D/72F微網杭州榮盛產一等品要價約在14100元/噸，較上期價格趨於一致；FDY150D國產優等品中心價約為10650元/噸，較上期10900元/噸下降250元/噸；DTY150D國產一等品中心價約為12100元/噸，較上期下降約200元/噸；本期原料市場滌絲銷售稍有好轉，但由於多數品種庫存仍然偏高，商家重在出貨，除已有部分價格穩定，不乏仍有部分價格繼續下跌。

2、紗類預期向好，棉紗開始止跌

本期原料市場上游國際棉價穩中微幅上漲，國內棉價窄幅整理後基本平穩。隨着前道內外棉價格波動影響的減弱，原料市場紗類受春用面料需求繼續上推，整體成交穩步增長。本期原料市場全棉精梳紗32S一級品山東陵縣產約為29500元/噸，較上期價格未見升跌；全棉針織紗32S一級品山東天工產約為26000元/噸，較上期價格趨於一致；但純滌紗、人棉紗需求繼續疲弱，價格仍處弱勢整理。本期原料市場整體原料由於銷量推升不足，價格指數仍以橫向微調。

二、坯布平穩運行，價格穩中微軟

據「中國．柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期坯布指數收報於102.91點，較上期環比下降0.08%，較年初下降1.24%，與去年同比增長0.04%。

本期坯布常規品種面市略少於上期，外貿放大乏力，成交微現縮減，價格部分下跌，部分過季坯布有所促銷，整體天然纖維坯布價格小幅下滑。本期人造纖維坯布產出小有遞增，銷量有所上升，坯布流通加大，價格以穩為主；本期化纖坯布推出貨增、要貨涉及款多，成交價格多數平穩；本期混紡纖維坯布貨增量升，部分品種過剩增多，整體價格有所下降。本期整體坯布流通緩多急少，行情走勢趨於一般。本期主要由於部分偏厚型純棉坯布及棉氨坯布價格的小幅波動向下，導致總體坯布價格指數微現下跌。

三、面料需求款增，部分價格微跌

據「中國．柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝面料指數收報於117.48點，較上期環比下降0.14%，較年初下降0.56%，與去年同比增長0.68%。

本期服裝面料上市溫和放大，內外貿需求均現增長。其中服裝面料春夏型純棉優質品種及新款需求淡中現活，價格穩定為主，部分常規品種、過剩品種價格穩中有跌；本期純麻面料成交淡多熱少，部分滯銷品種價格有所下降；本期滌綸面料成交一般偏上，價格多數穩定部分微跌；本期滌粘、粘毛、錦棉、人棉類面料推出貨量有所增多，連日營銷款增量升。本期面料價格在上述品種的不同升跌之餘，另如滌錦面料、滌氨面料、粘膠面料、錦綸面料等由於需求小幅減退，價格呈現小幅不一回調，從而使本期總體服裝面料價格指數繼續小現陰跌。

四、家紡現貨加大，價格微顯下滑

據「中國．柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期家紡類指數收報於98.84點，較上期環比下降0.19%，較年初增長0.19%，與去年同比下跌0.40%。

本期家紡類床上用品床單布、被套布，陸續小批成交為主，偶有外商直接來人以小批現貨試購再下單定做，斷續有二級市場來單以多款搭配放大成交，但本期整體床用品貨增、過剩面大，成交不如上期，價格有所回落。本期窗紗常規品種上市貨量繼續增加，連日要貨大小互現，整體營銷略有過剩，部分品種小有讓價；家紡類窗簾布中小批量需求反覆，時有搭配性放大成交，整體銷量基本維持，少數批次微現讓價。本期由於家紡當中的床上用品類需求過剩增多，累及總體家紡類價格指數小有回落。

五、輔料多顯過剩，價格再現疲態

據「中國．柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝輔料類指數收報於116.6點，與上期環比下降0.72%，較年初增長0.34%，與去年同比上升1.74%。

本期服裝輔料中的襯料庫存略現下降，常規品種走勢小現升勢，新款成交基本維持，部分量小的新款跟隨印染費小有漲價，本期整體襯料營銷平淡，價格穩中有升走勢。本期織帶庫存基本維持，新款樣多貨減，需求穩中微跌，整體成交少於上期，價格小幅退減。本期花邊上市樣多貨增，要貨分散湧現，放量仍顯不足，整體價格有所下滑。本期服裝裡料營銷如常、庫存上升，部分偏厚型過季庫存因冷遇而促銷。本期服飾輔料價格受多種品種的小幅不同下滑影響，導致總體服飾輔料價格指數小幅下跌。

六、後市價格指數預測

據本期市場表現，行業人士分析認為，下期輕紡城紡織品營銷上升傾向未改，行情繼續向好成為主流，但局部小幅波動仍存。預計未來一周隨著天氣好轉，市場訂單增量貨物流通加快，價格指數將快速回升。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	錦棉面料類	3.67%	1	純棉面料類	-2.19%
2	日用家紡類	2.34%	2	線繩類	-1.73%
3	滌粘面料類	1.09%	3	混紡纖維坯布類	-1.28%
4	粘毛面料類	1.05%	4	床上用品類	-1.25%
5	襯料類	0.97%	5	純麻面料類	-1.10%
6	化學纖維坯布類	0.67%	6	服裝裡料類	-1.05%
7	時尚面料類	0.66%	7	錦綸面料類	-0.98%
8	滌棉面料類	0.39%	8	滌錦面料類	-0.85%
9	滌毛面料類	0.38%	9	花邊類	-0.78%
10	混紡類	0.18%	10	帶類	-0.46%

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