

# 現崇山貨尾盡快公布價單

## 嘉里：一定不會減價賣樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自今年4月一手住宅銷售條例實施後，逾千萬元的馬頭角新盤港圖灣熱賣，嘉里建設趁勢於上週上載及派發黃大仙現崇山貨尾售樓書。嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，會盡快公布現崇山最後30伙貨尾價單，並直言未來推售樓盤一定不會減價。

現崇山尚餘單位一半為特色戶，基於大銀碼單位受辣招影響較大，會考慮提供稅務優惠。其他新盤方面，綜合一手住宅銷售網及消息顯示，一手盤昨售出10伙，其中元朗尚悅佔5伙、粉嶺逸峯佔3伙、洪水橋漆林及馬頭角港圖灣各佔1伙。

朱葉培指出，現崇山尚餘30伙主要分佈於第1及2座，會於稍後開放現崇山的現樓未售出單位予準買家參觀，現崇山開售以來售出的938伙，已套現90億元。

他續稱，馬頭角港圖灣已推出未賣的單位尚有6伙，另有5伙從未推售過，整個樓盤已售出165伙，套現近19億元，集團會盡快推出最後5伙價單。

### 興漢道項目冀年內現樓推售

朱葉培指出，年內亦會爭取西半山興漢道住宅項目取得入伙紙，以現樓形式推售，此盤由2座大廈組成，共有168伙，主攻2房及3房單位，呎價一定高於系內的繙城峰。此項目嘉里佔股71%。

至於嘉里夥信置及萬泰合作於2011年8月以55億元底價投得的沙田第56A區九肚



嘉里發展執行董事朱葉培(前排左)及嘉里物業管理服務物業服務總監蔡若蕙(前排右)介紹現崇山的宴會廳。

限量地，由嘉里負責策劃及銷售，朱葉培稱，此項目提供900多伙，由4座住宅組成，主打2房及3房中型單位，希望今年內申請預售樓花同意書。

對於本月底截標的2幅分佈於沙田九肚

住宅地及元朗東頭非工業用地，他稱，集團正研究中。至於10月11日截標的沙頭角順隆街與順昌街交界住宅地，朱葉培稱，由於集團對此地區不太熟悉，並非優先考慮的地皮。

# 新元朗中心賣455萬創屋苑新高

香港文匯報訊 美聯物業新元朗中心分行首席聯席區域經理徐榛(Wen Tsui)表示，區內新盤發力，搶走不少二手客源，故近日二手交投疏落。該行日前促成一宗新元朗中心成交，一名外區換樓客以約455萬元承接，價格創屋苑新高紀錄。剛成交的新元朗中心單位為4座高層A室，建築面積約為599呎，實用面積約為485呎，兩房間隔，望米埔及后海灣，折合建築面積呎價約為7,596元，實用面積呎價約為9,381元，屬屋苑新高呎價。原業主於11年3月份以約323.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約131.2萬元，物業升值約41%。

## 地產快訊

### 投資者繳稅20萬購藍天海岸收租

香港文匯報訊 中原地產賴敏菁表示，東涌區終打破悶局，本月成交漸見加快。其中藍天海岸於周末錄得6座高層G室的成交，成交價413萬元，平均實用呎價10,644元。買家考慮作長線收租，因本身已持有物業，故是次入市須付雙倍印花稅，涉及稅款20.6萬元。參考同類單位市值租金每月約1.2萬元計，料上址回報約3.5厘。原業主帳面獲利95萬元，單位升30%。

### 大埔舊墟直街地舖月租3.3萬

香港文匯報訊 民生消費區人流暢旺，舖位承租力不俗，因而深受長線投資者垂青。大埔舊墟直街舖位因夾「食街」優勢而成為投資者追捧對象。中原(工商舖)鄭明表示，大埔舊墟直街30號美利大廈地下13號舖，其建築面積約1,100平方呎，租約成交價約1,750萬元，平均呎價約1.59萬元，該舖現由酒吧承租，每月租金約3.3萬元，按此計算，回報逾2.2厘。鄭氏補充，新買家為何姓資深投資者，活躍區內舖位市場，因看好該段人流而再度入市，原業主則於1982年物業入伙時一手持有至今，持貨約31年。

### 私樓缺盤 買家即睇即買村屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大型屋苑樓價高企，缺乏盤源下，有部分買家轉向物色一些較方便既村屋，卓昇地產鄧卓文表示，最近一組租住私樓客人買入村屋，買家由睇樓到簽約只用了一天，物業於粉嶺孔嶺村一個連天台單位，面積700呎，原業主叫價278萬元，最終讓價約3%，成交價268萬元，呎價3,828元。鄧氏指，買家居住北區多年，私樓缺少選擇下，轉至睇村屋，見單位裝修簡潔，亦有露台及入契天台等，往來粉嶺東鐵站的交通工具亦班次頻密，決定購入自用。

# 蔚藍灣畔累減12%獲承接



圖為將軍澳坑口蔚藍灣畔。資料圖片

香港文匯報訊 二手觀望氣氛濃厚，買家入市態度審慎，交投步伐明顯放緩；中原地產伍錦基表示，蔚藍灣畔5座高層E室，以510萬元易手，平均建築呎價7,533元，實用呎價10,000元。上址放售逾半年，於1月份時叫價480萬元，及後即調升叫價至580萬元，直至近日遇上誠意買家，議價後才以510萬元沽出單位，累減70萬元，議幅達12%。原業主賺幅311.1萬元或1.56倍。

### 太古城兩房減價65萬元易手

中原地產張光耀表示，太古城成交步伐加快，繼月末錄2宗成交，分行剛又促成一宗細則戶買賣，令本月成交累積至10宗，平均實用呎價12,700元，平均建築呎價11,000

元。最新成交為洞庭閣中層D室，為屋苑最細則放盤。原業主八月初叫價620萬元，經買家多番還價，又有感市況不佳，遂減價至555萬元將單位沽出，減幅達1成，折合實用呎價11,350元。原業主轉手賬面獲利130萬元。

### 嘉亨灣兩房戶微減20萬沽出

中原地產馬忠強表示，該行剛促成嘉亨灣2座高層E室買賣，原業主6月叫價750萬元，新近見市靜，終減價至730萬元沽，減幅約2.7%，折合實用呎價13,544元，仍屬市價。原業主轉手賬面獲利289.2萬元，單位升值66%。中原馬忠強補充，近日嘉亨灣睇樓人流轉趨活躍，買家開始積極物色單位入市，交投氣氛比上月為佳，本月初已錄數宗成交。

### 上車客入市沙田中心兩房戶

中原地產林祖傑表示，沙田中心本月暫錄約4宗買賣成交，分行最新錄得B座(海寧大廈)高層B室成交，業主開價368萬元，見市況低迷，願減價20萬元，將單位以348萬元易手，建築面積折合呎價約8,900元，實用面積折合呎價約11,717元。原業主轉手賬面獲利240萬元，單位升值約2.2倍。

# 滬房價十年調控至今累漲382%



圖為上海金融區。法新社

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)據CRRC(中國不動產研究中心)最新數據統計，自2003年初步實施商品房價格調控以來，上海房價從調控之初的每平方米5,118元(人民幣，下同)，漲到如今約24,687元，漲幅達382%之多。10年調控間，管理層相繼出43輪政策，但土地市場也被帶熱，可以說地價的高漲是催生房價高漲的溫床，尤其是在上海這樣的一線大城市，土地市場成為各房企必爭之地。

CRRC在8月統計得出，7月上海出讓經營性用地13幅，中海、萬科、保利、融創綠城四大品牌房企在滬土地市場共砸下131.24億元，佔上海土地市場7月土地出讓金總額的72%。面對高燒難退的搶地趨勢，房價還會繼續上揚。

# 虹橋商務核心區首個項目入市

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)日前，作為上海「十二五」期間重點發展的六大功能區之一的虹橋商務區的首個商辦項目已入市，核心區一期的10個地塊19個街坊26個項目已全部開工，重大項目正加快推進，虹橋商務區管委會方面表示，預計整個核心區將於2015年基本建成。

### 料2015年基本建成

據悉，虹橋商務區已出讓經營性用地228萬平方米，出讓總金額達到653億元人民幣。核心商務區從2010年成立以來已經合計出讓了21幅土地，其中包括兩幅招標地塊，出讓總面積為99.29萬平方米，土地

出讓金額達到328.68億元。截至目前，核心區內土地幾乎出盡。專家預測，到2020年，虹橋商務區將形成一個聚集人流、物流、信息流與大量資本的比肩陸家嘴CBD的中央商務區。

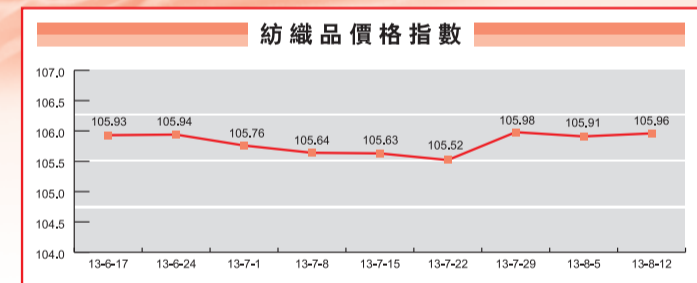
從網上房地產獲悉，此次首個入市的項目為寫字樓，名為虹橋綠谷，坐落於虹橋商務區核心區一期08號地塊，總面積21,042.85平方米。網上房地產報價為35,000-38,900元/平方米。據地產測繪數據顯示，預計在未來一段時間內，虹橋商務區一期將有約160萬平方米的寫字樓項目集中入市，出售和出租型項目都有。

# 內地二十城新房庫存持續增加

香港文匯報訊(記者 單寧 上海報導)對比供求兩端的力量，內地樓市三季度庫存仍有攀升的可能。上海易居研究院在最新發佈的《7月新建商品住宅庫存報告》中指出，截至7月底，內地20個城市新建商品住宅庫存總量環比增長1.3%，呈現了高位盤整的狀態。與此同時，7月份的存銷比也再次攀

升，達到9.6。分析指出，未來部分具備預售條件的樓盤將逐漸入市，從而繼續增加供應量。而對於成交而言，淡季效應下的行情疲軟，仍將主導三季度的樓市格局。因此，對比供求兩端的力量可以看出，三季度庫存仍有攀升的可能，而庫存去化周期亦有可能進一步擴大。

# 行情提前熱身 指數橫盤微升



「中國·柯橋紡織指數」20130812期紡織品價格指數收報於105.96，環比上升0.05%，較年初下降0.14%，較去年同期上升0.88%。

本期輕紡行情概述 進入本期，氣溫時高時低，行業淡中趨旺，紹興中國輕紡城上下道漸向正常化調整。以本期原料市場而論，紗類仍處弱勢，滌絲新有表現；生產企業積極性有所轉強，開機率開始回升，產量穩中微增；流通市場客戶逐步回流，小批零售量擴大，部分率先出現忙季。本期由於輕紡業上下道動作有所放開，熱身開始擴大，從而有效助力價格指數止跌走穩，呈現整理向上走勢。

### 一、原料能量初現，價格向上調整

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期原料價格指數收報於92.74點，環比上升0.05%，較年初上升0.22%，同比上升0.95%。

#### 1、滌絲活力略增，多數小幅漲價

本期原料市場受下道產業支撐略強，市場心態逐漸向正常過渡，價格調整中小幅上揚。其中，滌綸長絲DTY75D國產中心價約為14000元/噸，較上期保持一致；DTY100D國產中心價約為12100元/噸，較上期上漲約50元/噸；POY150D國產中心價約11000元/噸，較上期上漲約50元/噸；POY150D國產中心價約10500元/噸，較上期上漲約100元/噸；FDY68D國產中心價11800元/噸，較上期上漲約50元/噸；FDY200D國產中心價10600元/噸，較上期上漲約100元/噸。本期滌絲市場活躍度繼續加大，價格部分穩定，多數上漲50-250元/噸，總體滌絲價格繼續整理中小幅上揚。

#### 2、紗類弱勢未改，價格穩中有跌

本期原料市場紗類受下道仍缺乏支撐，市場心態繼續謹慎，價格走勢疲弱向下。其中，全棉紗汽流紡安徽華聯一級品16S品種約在19000元/噸，較上期基本平穩；全棉紗山東天工高配一級品21S品種約在25800元/噸，較上期下跌約200元/噸；全棉紗針織豐源海成一級品32S等不同產地品種約在25800元/噸，多數較上期下跌約300元/噸；本期整體棉紗由於銷量缺乏增長，價格穩中現跌；而本期純棉原料由於貨少需求增長，價格不同上漲，部分漲幅加大；本期粘膠紗貨足、銷售平淡，價格穩中現跌；混紡紗貨足、需求分散零星，價格穩中走軟。本期總體紗類銷路弱勢未改，價格恢復乏力。

### 二、坯布產銷上升，助力價格振盪

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期坯布價格指數收報於103.20點，環比上升0.04%，較年初下降0.96%，同比上升0.61%。本期以來，天然纖維純棉坯布上半年品種價格中顯軟，下半年品種產量小有增長，供求略現活躍，但由於棉紗新貨價，坯布供大於求，總體價格仍有所下跌；天然纖維中的純麻坯布貨少、產量限於於求，整體坯布維持為主，部分來樣定做要價上漲較大，總體價格有所上漲；化學纖維坯布下半年常規坯布，新款坯布產量均現增長，需求開始放開，部分新款開始加大要價。由於滌絲多數上漲，而坯布需求有所增長，故總體坯布價格明顯趨漲。本期輕紡紡織總坯布庫存量有所下降，產銷開始增長，但由於天然纖維坯布、混紡纖維坯布動能仍顯疲弱，導致坯布總體價格上漲不大。

### 三、面料活躍延伸，價格欲漲乏力

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝面料價格指數收報於117.90點，環比上升0.01%，較年初下降0.20%，同比上升0.99%。本期純棉面料需求繼續多數放淡，價格多跌少，總體價格因需求不多而小幅下滑；純麻面料現貨供應局部，需求清淡為主，價格穩中有跌，部分來樣定做價格有所上漲，總體價格基本穩定；滌綸面料上半年

### 四、家纺小批活躍，價格表現堅挺

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期家纺類價格指數收報於98.99點，環比上升0.14%，較年初上升0.35%，同比下降0.05%。本期家纺類織物床上用品市場多貨少，需求多數偏淡，總體價格微有下跌；日用家纺織物多面廣，現貨多顯過剩，價格明顯走弱；本期新款現貨成交價格中現升，中小批零售量增加，要價小有上漲，總體價格小幅上漲。本期家纺類中以圍圍織物表現較好，市場老款貨少、價格多顯穩定；新款圍圍貨增，價格穩中現升，部分來樣定做新款要價上漲較大，總體圍圍織物價格明顯上漲。本期服飾類織物價格由於新款小批提前要貨廣泛，要貨量增多而推升價格繼續小幅上漲。

### 五、輔料活力漸大，價格延續漲勢

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期輔料類指數收報於117.65點，環比上升0.32%，較年初上升1.24%，同比上升2.11%。本期服裝輔料中的襯料類老款不多，價格穩中顯軟；新款陸續有少量現貨和訂單，小批量訂單價格上漲較大。總體類老款少，價格穩中顯軟；新款現貨少，價格穩中現漲，小批訂單要價上漲較大；織帶類上半年品種少銷淡，價格穩中現漲，下半年新款推出多款多量，現貨價格穩中有漲，接單定做有增有漲，總體價格微漲；本期花邊類多貨少，需求放淡，總體價格微跌；裡料類現貨推出增多，部分需求上升，總體價格小幅下降。本期服飾類輔料織物主要由於中小批零售略增，部分新款定做增多而推升價格繼續小幅漲勢。

### 六、後市價格指數預測

據本期輕紡業整體來看，行業產銷狀況開始有所改觀，紹興對紡織業調結構、促轉型、求提升、謀跨越，供求雙方積極性新有催生，前後紛紛開始熱身。由此，預計下期輕紡紡織品行情淡中現活，銷量以震盪放大，價格指數將可能受部分滌絲及紗類的推動和超前新款面料動能的加大而穩中微升。

漲幅前十位		跌幅前十位	
1 線纜類	2.16%	1 錦綸面料類	-2.18%
2 錦綸面料類	1.76%	2 粘膠面料類	-1.7%
3 襪類	1.35%	3 日用紡織類	-0.67%
4 滌毛面料類	0.85%	4 粘膠類	-0.55%
5 棉類	0.6%	5 混紡纖維坯布類	-0.45%
6 化學纖維坯布類	0.5%	6 其他化纖類	-0.41%
7 圍圍類	0.39%	7 滌綸面料類	-0.38%
8 時尚面料類	0.16%	8 天然纖維坯布類	-0.32%
9 滌綸類	0.11%	9 滌綸面料類	-0.28%
10 滌綸面料類	0.11%	10 服裝裡料類	-0.21%

## 中國第一個紡織品指數

## 中國·柯橋紡織指數

20130812期 價格指數簡評

## 上海8月開盤總數達38個

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)統計顯示，今年8月上海將有32個住宅項目、4個商辦樓以及2個商舖開盤或加推房源，至此，8月上海全物業開盤總數達38個。在8月開盤公寓戶型分類中，90平方米以下戶型新推房源量佔16%；90-120平方米的改善戶型佔56%，120-150平方米、150平方米以上中高端改善公寓佔比分別為12%和16%。

從市場需求來看，90平方米以下戶型消化量較強，供應數量遠不足於市場需求量。近期推盤的樓盤，皆大量去化小戶房產，相比之下之，100平方米以上的3房，去化速度較慢。從開盤物業面積佔比數字來看，8月樓市仍以消化較大戶型房產為主，剛需及少量中高端新盤也入市，8月上海住宅開盤節奏仍較慢。