

### 遠東酒店：農地起樓 最後考量

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 遠東酒店(0037)董事總經理邱達偉於股東會表示，現時仍未向政府申請改變元朗十八鄉的農地用途，正密切留意土地開發的相關政策。因地皮位處較偏僻，最後才會考慮在農地上興建樓宇。



遠東酒店董事總經理邱達偉。

邱達偉指旗下長洲華威酒店現時內地遊客佔入住人數一半，利潤較高的一家數口自遊。陳楚倩攝。行住客在近年有增長趨勢。為迎接十一黃金週，房間價格跟隨市況略有上調，酒店亦有定期更換佈置。他續指，現時行業走勢仍見平穩增長，自去年酒店業務達頂峰後，今年情況就有所回落。

### 京甲廈放租補酒店虧損

全年業績報告披露，北京華威酒店營業額按年減少35%，其分部虧損約450萬元，公司計劃長期放租北京部分寫字樓物業。邱達偉指，華威酒店酒店共有兩幢建築，打算放租的是樓高六層的寫字樓，目前仍在洽談階段。

### 中海下月售前海別墅

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 市場憧憬深圳前海日後成為香港中環的翻版，想到寸土寸金的盛況，有地產商把握機會在當地推盤。



中海·九號公館首批預推50套至100套。左四為中海地產副總裁曲冠海。

黃嘉銘攝。產商把握機會在當地推盤。內房龍頭中國海外旗下中海地產將於下月推售前海項目中海·九號公館，第一期共有200套全別墅，首批預推50套至100套，發展商將於香港及內地兩邊同步推出，但暫未有定價，參照鄰近洋房物業，現時售價每平米約10萬元(人民幣，下同)。

中海·九號公館位於前海尖崗山，為中海地產於去年11月以48.6億元投得之地塊。公司營銷總監朱桂華表示，連地價在內，項目總投資額約70億至100億元。項目共設三期，總樓面合共18萬平方米；第一期明年年底入伙，當中洋房原裝間隔為3套房，面積約203平米至245平米，但使用面積可達500平米至600平米；第二期將於明年下半年推出。

## 二手淡靜 一手搶推 外圍陰霾

# 內地客劈500萬甩天巒

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 二手交投淡靜，3D辣稅無望短期取消，而一手盤空群而出，搶盡市場購買力，加上內地經濟及美國退市等不明朗因素，有內地業主決定劈價「棄磚頭」。涉及單位為上水天巒2期日內瓦大道東單號屋，物業原本叫價5,300萬元，後因為市況回軟，接連減價至4,800萬元，終於獲一名內地商人承接，前後劈價高達500萬元，減幅9.43%。

美聯物業助理聯席董事潘曉民表示，該宗上水天巒洋房成交，單位實用面積2,792方呎，三房三廳連花園及車位，成交價4,800萬元，折合實用面積呎價17,192元。原業主於2010年10月以4,667萬元購入物業，持貨3年轉售，賬面只微賺約133萬元，賺幅2.85%，大幅落後大市的升幅。本月至今，天巒暫錄得約2宗成交，而今年首8個月則錄得約7宗成交，目前實用面積平均呎價17,566元。

### 海峰園2個月減92萬

二手樓業主為求出貨，減價成為唯一有效的出路，北角海峰園有業主於短短2個月劈價92萬元，最終以1,008萬元易手，將軍澳維景灣畔亦有業主於短短1個月減價65萬元，最終以570萬元易手。

中原地產表示，北角海峰園南峰閣中層B室，2個月前以1,100萬元放盤，有感樓市疲弱，加上屋苑正進行大型翻新工程，故願擴大減價幅度至8.3%，最終減價92萬元，以稍低於市場水平價1,008萬元沽出單位，實用呎價12,679元，較市價低3%。至於

將軍澳維景灣畔9座高層H室，原業主7月時叫價635萬元，買賣雙方議價後，最終減至570萬元易手，議幅逾10%，以570萬元成交，實用呎價11,446元。

### 上月樓宇買賣減少7%

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，美國「收水」及加息憂慮擴散下，暑假期間樓市氣氛沉悶，不僅換樓流轉顯著放緩，「白居二」搶購熱潮亦同時冷卻，導致8月樓宇買賣登記有所下跌。根據土地註冊處數據所得，8月全港僅錄5,100宗樓宇買賣登記(反映7月市況)，較7月的5,489宗減少7%。不過，鑑於8月出現一宗逾10億元的酒店物業轉讓，令成交總值倒升9%至301.64億元，出現「量跌值升」。

周滿傑指出，美國宣布「退市」，買方不願買入市，賣方不願割價吸客，價格拉鋸下二手買賣愈見萎縮；隨着發展商加快推售大型項目應市，一手住宅成交料可從目前低位彈升數倍。因此，一、二手住宅市場出現「背馳」，預期9月樓宇買賣登記宗數仍可維持在5,000宗。

內地業主沽出上水天巒2期洋房，持貨3年賬面賺幅2.85%，大幅落後大市。資料圖片



## OCEAN ONE加價加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 一手盤銷情轉旺，發展商加快推盤步伐。根據一手住宅銷售網顯示，麗新發展於油塘OCEAN ONE昨日加價加推16伙，平均實用面積呎價15,746元。另外，綜合市場消息及一手住宅銷售網顯示，元朗漆柏昨日售出2伙、粉嶺逸峯及元朗尚悅各售1伙。

麗新發展副總裁潘銳民表示，OCEAN ONE新加推16伙，除B單位外，已因應市況把其他單位加價2%至5%，付款方法及入伙優惠不變，包括提供即供付款(照訂價減10%)、1年成交付款(照訂價減5%)及二按(照訂價減9%)等。根據價

單顯示，新加推的16伙分佈於22至32樓，實用面積由531方呎至762方呎，售價由790.62萬至1,296.01萬元。潘銳民坦言，近日一手市況向好，用家入市意慾回升，因此提價加推單位。至今OCEAN ONE已售出45伙，套現逾5億元，以本地用家為主，內地客佔數個百分點。

### 濠柏新貨明日發售

另外，新世界於上周末加推的元朗漆柏167伙及抽出首批48伙合共215伙，計劃於明日發售。市場消息，截至昨日累約180票。

## 市建局2.79億購觀塘4舖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 市建局觀塘市中心重建計劃再有新進展，該局以平均呎價64,983元收購裕民坊國泰大廈4個舖位，涉資2.789億元。另一方面，銀聯通寶被證實為早前以7,000萬元購入觀塘宏基資本大廈5樓3至7號單位的買家。

### 平均呎價64,983元

土地註冊處顯示，市建局收購裕民坊26至32號國泰大廈4個舖位，分別為地下A、B舖，以及低層地下A、B舖，收購金額2.789億元，以4個舖位合共面積4,292方呎計算，折合呎價64,983元。



觀塘市中心重建計劃將裕民坊一帶舊樓區重建為新觀塘市中心。資料圖片

據了解，原業主為裕捷國際有限公司(SMART RICHEST INTERNATIONAL LIMITED)，於2001年8月16日以7,450萬元購入，持貨12年易手帳面約賺2.045億元或2.74倍。公司註冊處資料，公司董事包括吳錦青、黃海燕等，而吳氏為新世紀行董事長。

### 銀通7千萬購觀塘商廈

至於觀塘宏基資本大廈5樓3至7號成交，土地註冊處顯示新買家為銀聯通寶有限公司(Joint Electronic Teller Services Limited)，總成交價為7,000萬元，按單位總建築面積7,334方呎計算，平均呎價9,545元。同時，買家需支付雙倍印花稅7.5%至8.5%，金額約548.24萬元。

作為管理香港和澳門最大的銀行櫃員機網絡系統的公司，銀通過去多年較少於本港購買辦公室，今次購入單位估計自用。翻查資料，原業主為一名投資者，於今年2月以9,890萬元購入宏基資本大廈5樓全層，至今已售出1號室、3號至7號，合共套現8,673.7萬元。是次轉售的3號至7號單位，當初買入價約6,400萬元，現出售帳面獲利約600萬元，物業5個月升值9.37%。

### 百利冰室月租16萬拓上環

另外，以沙翁和卡通曲奇聞名的筲箕灣老舖百利冰室，剛以月租約16萬元承租上環柏廷坊一個地舖作為全港首間分店，呎租約38元，其前租客同為食肆，租金大致相若。中原(工商舖)商舖部高級營業董事鄭得明表示，百利冰室所租用為上環文咸東街22-26號柏廷坊高層地下，建築面積4,180方呎。

## 中銀按揭市場續居首

香港文匯報訊 土地註冊處數據顯示，本港8月銀行按揭按揭登記有5,375宗，較7月減少10%，創下2012年4月以後19個月新低。其間，中銀(香港)連續4個月囊括現樓、樓花按揭市佔率冠軍。

中原按揭經紀研究部資料顯示，8月銀行按揭按揭登記共5,375宗，四大銀行佔據份額58.9%，按月輕微增加0.9個百分點，但仍較近年佔60%以上水平為低。四大按揭按揭銀行的排名與7月完全相同，中銀市佔率升至19.2%，按月增加2.1個百分點，連續9個月高踞榜首；恒生銀行市佔率減少0.6個百分點至15.8%；匯豐銀行及渣打銀行分別佔14.7%及9.2%。

### 市場樓花按揭減55%

至於樓花登記方面，受制於一手住宅物業銷售條例，發展商按兵不動暫緩推盤，8月樓花按揭登記有93宗，較7月的208宗減少55%，大部分來自逸峰(31宗；33%)，Residence 88(16宗；17%)，一號，西九龍(12宗；13%)。其中，中銀持有21宗按揭，市佔率22.6%，連續4個月全冠冠軍。至於渣打(市佔率

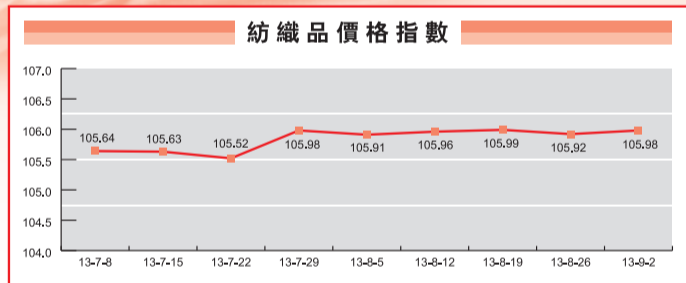
21.5%)、恒生(市佔率19.4%)、匯豐(市佔率9.7%)及花旗(市佔率7.5%)分別排及第2位至5位。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，由5月開始，銀行已陸續將按息回調至加息前水平，將會影響未來按揭市佔率變化，料大銀行按揭市佔率將可回升。同時，近月H按選用比例顯著增加，所以積極提供H按銀行優待。

## 富力8月銷售額升27%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 富力地產(2777)昨宣佈，公司8月錄得協議銷售額35.64億元(人民幣，下同)，銷售面積約28萬平方米，按年上升27%及10%。年度累計至8月底，總銷售收入251.1億元，銷售面積合計212萬平方米，同比增長均為27%。其中，公司在4個聯營項目的權益部分累積共15.01億元，權益銷售面積6.77萬平方米。

## 清季開始激活 指數穩中微揚



「中國·柯橋紡織指數」20130902期紡織品價格指數收報於105.98點，環比上升0.06%，較年初下降0.12%，與去年同期增長0.82%。

### 本期經紡行情概述

進入本期，淡季正式結束，秋市活力漸增，前來中國紡織的客戶廣泛湧現，要貨品種繼續擴大，下單訂購中現貨，連日銷量逐步放大。從本期原料市場來看，銷量回升仍顯不足，價格走勢分化明顯；本期生產企業開機率增長較大，產量相應有所上升；流通市場秋市活力逐漸擴大，前後連日開始形成，市場氣氛明顯轉暖，從而有效推動本期指數穩步上揚。

### 一、紗類弱漲強，總體價格微跌

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92.49點，環比下降0.03%，較年初下降0.05%，與去年同期上升0.26%。

1、紗類延續弱勢，價格穩中微跌。本期原料市場紗類需求依然平淡，成交價格穩定為主，部分仍有優惠銷售。其中，全棉紗汽流紡安徽華聯16S品種約19000元/噸，較上期保持不變，要貨量略大的小有優惠；全棉紗山東天工高配21S品種約25500元/噸，較上期基本一致；全棉針織紗曹縣海成32S品種約25500元/噸，部分要貨略多的批發約有60元/噸優惠。本期純原原料質量基本延續，銷量限於部分，價格穩中微跌；粘膠紗產量不大，銷庫存為主，價格穩中有跌；混紡紗需求略升，價格多數穩定，部分小量成交批發價小有上漲；滌紡紗需求微升，價格多數微升，價格小幅震盪。

2、滌絲需求微升，價格小幅震盪。本期滌絲市場活躍度延續，需求量穩中微增，價格多數小有上漲，部分品種上漲較大。其中，DTY紹興越州一級品75D/36F品種約在14300元/噸，較上期基本維持；而DTY杭州鑫洪一級品100D/36F品種約在13700元/噸，較上期上漲約100元/噸；DTY桐鄉鳳鳴一級品150D/48F品種約在12600元/噸，較上期上漲約200元/噸；DTY桐鄉鳳鳴150D/48F一級品約為12600元/噸，較上期上漲約300元/噸；而其它化纖類如陽離子絲及部分特殊種絲漲幅略大，少的上漲約200元/噸，多的上漲約400元/噸。

### 二、坯布過剩漸大，價格略現回落

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102.92點，較上期環比下降0.19%，較年初下降1.23%，與去年同期下降0.10%。

本期織造企業開機率繼續提升，坯布產能新增有增長。但由於市場流通量不大，坯布過剩漸大，總體坯布價格繼續弱勢。其中，天然纖維純棉坯布價格穩定為主，部分要貨量略大的批發價格略有讓讓；天然纖維棉麻、全毛坯布價格多數穩定，僅部分品種小有升跌。化纖坯布常規品種由於產量上升，價格穩中有跌，部分要貨量較大的批發，價格讓讓較大；新款品種價格穩定，部分略有回落。本期混紡纖維坯布常規產品價格多數穩定，部分要貨量略大的批發價格有所漲讓，部分連續要貨的品種，價格小幅讓讓。本期總體坯布由於新老品種廣泛、產量上升，坯布過剩漸大而繼續影響價格小幅陰跌。

### 三、成交款量增升，面料小幅漲價

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118.21點，環比上升0.20%，較年初上升0.06%，與去年同期上升1.47%。

本期服裝面料市場活力加大，處來客戶接踵而至，新老面料推出款增面，要貨涉及品種漸趨廣泛，連日銷量穩中現升，市場自本期開始正式步入淡季，整體市氣回暖明顯，價格指數小幅上揚。其中，純棉面料雖然銷量增長不大，但由於要貨批發量大，再加印染費中現漲，價格呈現微漲；純麻類面料要貨少，銷售淡，價格基

## 中國第一個紡織品指數

## 中國·柯橋紡織指數

20130902期 價格指數簡評

本平穩，其它如滌綸面料、滌綸面料、粘膠面料、粘毛面料由於要貨增多，但要貨量多數不大，促使價格相應上漲。但由於滌棉面料、滌毛面料、滌粘面料、滌絲面料等營銷繼續放寬，價格小有回落，限制本期總體面料價格指數上漲幅度。

### 四、需求品種趨廣，家纺要價反彈

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99.30點，環比上升0.16%，較年初上升0.66%，與去年同期上升0.34%。

本期雖然淡季結束，市場氣氛明顯轉暖，但表現在家纺流通領域仍然淡熱不一，雖然要貨批發開始增多，銷量多數仍然不大。其中，床上用品全棉類需求淡中微升，由於上市款增面，價格小有回落；日用家纺類品種多數銷售仍顯清淡，部分價格仍有較大優惠。但本期面紗需求增長明顯，不少通銷品種需求有所放大，尤以部分急於要的新款，價格上漲較大。本期家纺中以窗簾布最受矚目，連日銷量穩中有升，新款價格升漲相對較大。本期雖然床上用品、日用家纺類物總體行情仍顯不振，但基於窗紗及窗簾布行情的上升，從而推動總體家纺類價格指數小幅上揚。

### 五、短期需求回落，輔料價格偏弱

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期輔料類價格指數收報於117.89點，環比下跌0.39%，比年初上升1.45%，與去年同期上升2.71%。

本期雖然淡季過去迎來秋市，但服飾輔料類物由於淡季時不乏銷路，再加上前期需求已湧現小幅上升，進入本期需求反不如上期，呈略有回落趨勢，故價格較上期有所下跌。其中，服飾輔料中的織料類老款貨少，新款現貨有限，連日陸續開始受客戶小批量試銷，由於貨量不多而需求回升，要價出現小幅上漲，部分小批發訂購批發要價上漲較大；而本期線纜類品種上市量有限，需求中小批發漸多，形成價格小有上漲；但如帶頭、花邊、裡料類品種，本期雖不乏有貨源，但總體由於上市品種擴容，而要貨增長仍然不大，促使價格較去年同期不同下滑。本期總體服飾輔料類價格指數主要因供不應求調整而形成價格略有下跌。

### 六、後市價格指數預測

隨着本期秋市的正式展開，市場前後連日開始協調，原料市場及面料市場活躍度將繼續擴大，產量和銷量繼續不同增長。但由於原料和坯布將仍顯過剩，面料成交遞增不會太大，故預計下期價格指數將呈小幅攀升。

漲幅前十類			跌幅前十類		
1	粘毛面料類	0.97%	1	花邊類	-0.79%
2	粘膠面料類	0.79%	2	棉麻類	-0.74%
3	滌綸面料類	0.71%	3	日用家纺類	-0.64%
4	其他化纖類	0.55%	4	服裝裡料類	-0.64%
5	混紡類	0.46%	5	時尚面料類	-0.60%
6	線纜類	0.44%	6	化學纖維坯布類	-0.54%
7	窗簾類	0.36%	7	絲綸面料類	-0.46%
8	窗紗類	0.29%	8	粘膠類	-0.35%
9	混紡纖維坯布類	0.29%	9	滌棉面料類	-0.26%
10	滌綸面料類	0.18%	10	滌絲面料類	-0.26%