

大窩坪靚地改住宅 市值70億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府積極透過改劃「綠化地帶」增加住宅地皮,最新改劃一幅位於大窩坪延坪道以北的用地,地盤規模龐大,佔地已達2.84公頃,建議改劃為「住宅(乙類)1」用途,最多供應約88.04萬方呎,預料可提供超過700個單位,有望加入下一個財政年度的賣地表面。業界預測地皮可發展豪宅,樓面地價最高約8,000元,估值超過70億元。

該幅土地可經延坪道到達,南面鄰近九龍塘帝景峰、畢架山花園等,設高限在主水平基準以上210米。規劃署文件透露,發展已諮詢政府部門,確定發展不會對交通、環境、通風及視覺等產生重大影響,3月初會到區議會上徵詢意見,之後會將意見遞交城規會考慮,城規會若通過,則會修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖》,並諮詢公眾2個月。

居屋第二買賣半年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,1月居屋第二市場買賣成交暫時錄得227宗,總值6.29億元,較去年12月的83宗及2.39億元,分別大幅上升1.73倍及1.63倍。1月的數字是自去年7月的247宗及7.03億元之後,創六個月新高。

該行認為,居屋第二市場交投結束六個月連跌,明顯反彈回升。反映第二批白表准許證在去年12月底發出後,白表客陸續入市,刺激居屋第二市場氣氛暢旺。

1月成交金額最高的居屋第二市場個案是筲箕灣東旭苑一高層單位,成交價錄570.0萬元,兼創歷年第二高。香港仔雅濤閣一中層單位,成交價錄458.0萬元,排名第二。大角咀富榮花園一低層單位,成交價錄455.0萬元,位列第三。期間,天水圍天盛苑錄得最多第二市場成交,錄10宗,總值2,242.3萬元。沙田倫翠苑、黃大仙慈愛苑、將軍澳富康花園及屯門富健花園各錄8宗成交,分別總值2,559.0萬元、2,351.0萬元、2,142.1萬元及1,663.5萬元。

工廈上月錄蝕讓摸貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)每逢年尾工廈承接疏落,「摸貨」買賣亦見低迷,利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,綜合土地註冊處數據所得,1月全港錄錄3宗工廈「摸貨」買賣登記,較去年12月的3宗齊齊,單月登記量創2004年來次低;物業成交總值僅1,384萬元,環比增加44%。

工廈「摸貨」成交不僅疏落,而且獲利表現亦低迷,上月3宗「摸貨」成交當中,只有2宗帳面上可獲取利潤。至於唯一帳面虧損個案,涉及葵涌青山公路403至413號中層B室,投資者於2012年11月中以792.3萬元購得物業,持貨13個月後僅以650萬元「摸出」,帳面損失142.3萬元或18%。

周滿傑指出,環球經濟近期出現震盪,加上財政預算案即將公布,投資物業市場買賣氣氛較為淡薄,相信未來半年每月「摸貨」登記難望超越10宗關口,而且蝕讓個案比例亦會攀升。

撤辣無望 港九新界二手齊減

賽西湖劈520萬 珀麗灣月減7.5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雙辣印花稅草案正式通過,港府繼續實施辣招立場明確,買賣雙方不再觀望,港九新界二手樓業主叫價心態轉,同時買家見價錢回軟亦加快入市決心。北角半山賽西湖大廈有業主於辣招通過後,勁劈16.25%(約520萬元),以2,680萬元易手。



■賽西湖大廈14座高層A室短短1個月減幅高達16%易手,成交價2,680萬元。資料圖片

中原地產李兆霖謂,北角半山賽西湖大廈14座高層A室,實用面積1,297方呎,三房連套房另工人房間隔,連車位,今年初開價3,200萬元,因見樓市辣招最終獲得通過,回歸現實,劈價520萬元至2,680萬元將單位易手,短短1個月減幅高達16%,實用呎價20,663元,買家為同區換樓客,見業主願意大幅減價,遂放棄觀望,斥資入市自住。原業主2007年10月以1,700萬元連車位購入,獲利980萬元,升值57.6%。

另外,利嘉閣張嘉榮指出,西半山福苑第2座中層A室,實用面積1,397方呎,業主原於去年底開價2,600萬元沽售,經雙方議價,減125萬元(減幅4.8%),以2,475萬元連車位轉手。原業主早於1989年8月斥資245.3萬元購入,升值逾9倍。

淺水灣洋房3.28億放售

與此同時,港島區有豪宅在樓市轉勢之際而趁早放售,涉及淺水灣道56號3號及5號相連洋房,負責銷售的仲量聯行表示,物業現由一本地著名家族持有,連3個有蓋車位出售,意向價3.28億元。該相連單位實用面積5,076方呎,連1,544平方呎雙天台花園,採6房(包括4間套房)間隔。

君匯港高層低市價3%

在九龍區,置業18張永諾指,大角咀君匯港5座高層E室,實用面積

484方呎,間隔屬2房1廳,業主原開價730萬,經議價後業主願意減價35萬,減幅4.8%,以695萬元易手,低於市價3%成交。據悉,原業主於2010年8月以500萬元購入。

北上新界,馬灣珀麗灣亦有減價個案,涉及第11座高層F室。中原地產溫詩雁表示,該單位實用面積531方呎,業主1月原叫價438萬元,上周五辣招通過立法前已減至420萬元,辣招通過後再減15萬元,短短1個多月累減7.5%(約33萬元),獲買家以405萬元承接,實用呎價7627元。原業主於2004年6月以197萬元買入單位,升值1.1倍。

灝景灣累計減價70萬

另一方面,中原地產陳輝麟表示,青衣灝景灣5座低層H室,實用面積863方呎,去年放盤原叫價960萬元,近日獲買家洽購,議價一星期,見上周六辣招通過,答應再減40萬元至890萬元沽出,累減7.3%(約70萬元)。原業主於1999年4月買入單位,是次賬面獲利448.17萬元。

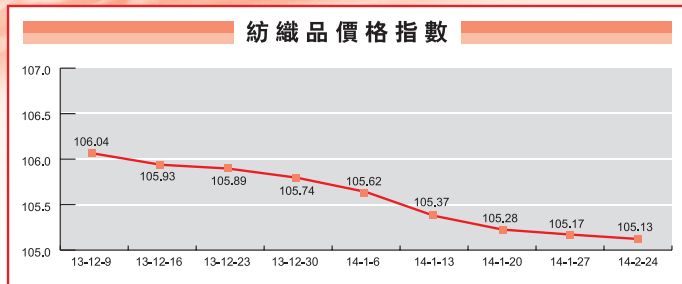
除此之外,屯門居屋新園苑獲投資客繳付雙倍印花稅(DSD)承接。祥益地產陳秀春表示,新園苑B座低層3室,實用面積401方呎,獲收租客「不睇樓」以205萬(自由市場價)購入,平均呎價為5,112元。由於買家手持多於一個物業,因此須繳付約4萬元DSD承接單位。該單位現時市值租約7,500元,租金回報率可達4.4厘。

近日二手樓減價個案

樓盤	實用面積	成交價	減幅(金額)
北角賽西湖大廈14座高層A室	1,297方呎	2,680萬元	-16.25% (520萬元)
馬灣珀麗灣11座高層F室	531方呎	405萬元	-7.5% (33萬元)
青衣灝景灣5座低層H室	863方呎	890萬元	-7.3% (70萬元)
粉嶺花都廣場6座低層A室	392方呎	286萬元	-7.1% (22萬元)
大角咀君匯港5座高層E室	484方呎	695萬元	-4.8% (35萬元)
西半山福苑2座中層A室	1,397方呎	2,475萬元	-4.8% (125萬元)
馬鞍山海典灣6座高層B室	491方呎	468萬元	-4.7% (22萬元)
北角和富中心12A座高層B室	826方呎	948萬元	-4.1% (30萬元)
九龍灣德福花園P座404室	516方呎	455萬元	-3.2% (15萬元)
火炭銀禧花園1座低層B室	498方呎	370萬元	-2.6% (10萬元)

資料來源:中原、利嘉閣、置業18
製表:記者 梁悅琴

馬年新春伊始 指數弱勢運行



「中國·柯橋紡織指數」20140224期紡織品價格指數收報於105.13點,環比下降0.04%,較年初下降0.46%。

本期輕紡行情概述

這一期,屬於中國輕紡城馬年新春伊始的頭一期。原料市場動作滯後,動銷限於部分,價格弱勢依舊;面料市場動作偏弱,相互觀望較多,連日入市客少,接單零星,營銷老款為主。由於生產加工企業尚未全面開機,前道產能的欠缺拖累銷量,市場整體行情處於新春之初的調整準備階段。

一、原料部分動銷,價格弱勢運行

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90.56點,較上期環比下跌0.42%,較年初下跌1.11%。

1、滌綸產銷偏弱,價格環跌互現

本期原料價格指數的繼續下跌,緣於常規滌綸的廣泛跌價所致。由於農曆年底外地生產員工提前返鄉,而年後復工多數較遲,應用量較大的常規原料無疑受到的影響也最大。其中,常規滌綸除個別價格未現升跌,多數較上期最少跌100元/噸,最多跌500元/噸;而本期其他化纖如陽離子、錦綸絲、樂蘭絲等由於此前應用量不大,影響也有限,價格多以平穩為主,部分新有銷路的反而有所漲價。

2、紗類淡銷為主,價格微現調整

本期棉麻類價格指數的略現上漲,主要是全棉紗J21s、32s品種比較好銷,部分繼續要貨的批發小廠漲價所致,但其它多數純棉紗及麻紗,由於節後以來開機有限,需求欠缺,要價多顯穩定;本期粘膠類價格多數定,個別要價微現上漲,但個別要價不多的優質品種要價小有上漲;化纖坯布由於原料延續年前跌勢,再加坯布動能僅限起步,需求量的仍有優惠,部分過季庫存優惠幅度略大;混紡坯布常規性品種價格穩定,但一些特殊性或急於要貨的新款價格有所上漲。

三、面料初現銷路,價格因新而漲

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117.98點,較上期環比上升0.20%,較年初下降0.10%。

本期服裝面料類價格指數的止跌回升,分析原因在於,印染產出延後,要貨涉及增多所致。其中,純棉面料類銷路較旺,部分優質品種價格穩定,從而帶動了整體價格的回升。

四、後市價格指數預測

繼本期之後,隨着中國輕紡城產銷的全面展開,市場可選品種多了,上下週逐漸形成呼應,面料動能將逐漸開始加大,市場行情將形成新起點,從而有效推動價格指數逐步上揚。

星,部分優質急需新款價格有所上漲;純麻面料類銷路僅限部分,價格基本維持;而滌綸面料類由於多款面廣,而動銷限於斷續小批,故價格中微跌。這一期,雖然多數面料缺乏動能,僅限部分初現銷路,但由於現貨多數有限,成交小批居多,除常規品種要價多顯穩定,凡新款型純棉面料、滌綸面料、滌粘面料、滌錦面料等,因新而多現不同漲價。

四、家纺新款動銷,價格止跌反彈

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99.00點,較上期環比上升0.44%,較年初下降0.29%。

本期家纺類價格指數的止跌反彈,主要是床上用品類、窗紗類接單定做新款漲幅較大所致。隨着常規紡織品銷路的不斷萎縮,生產企業對該類品種的產量也相應削減,如床上用品類,常規品種價格繼續穩定,個別略有跌價,但新款多有漲價,個別小批量定做品種漲幅加大;而日用家纺類本期產銷零星,但也因新款而略有漲價。其它如窗紗類時尚品種、特殊品種同樣呈現相似情況,總體面料因新款推出的陸續增多而推升本期價格。

五、輔料廣有庫存,價格形成續跌

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期服飾輔料類價格指數收報於116.66點,較上期環比下跌0.54%,較年初上升0.54%。

本期服飾輔料類價格指數的續跌,緣於原料繼續弱勢,特別是花邊類、服裝裡料類庫存多,銷量不多,零碎批次仍有優惠所致。隨着行業動作的逐漸展開,服飾輔料當中的裡料類、線纜類、帶類局部率先受寵,而開業以來市場本身貨量有限,從而引起價格相應上漲。但本期中的花邊類主要受訂單剩餘的批次進行促銷,或零碎品種促銷而壓制總體價格;而服裝裡料類價格的下跌,只因庫存廣泛,部分偏厚過季品種減價清倉所致。

六、後市價格指數預測

繼本期之後,隨着中國輕紡城產銷的全面展開,市場可選品種多了,上下週逐漸形成呼應,面料動能將逐漸開始加大,市場行情將形成新起點,從而有效推動價格指數逐步上揚。

漲幅前十		跌幅前十	
1 錦綸面料類	2.64%	1 時尚面料類	-2.34%
2 錦綸面料類	2.50%	2 服裝裡料類	-2.09%
3 滌綸面料類	2.09%	3 滌綸類	-1.30%
4 床上用品類	1.99%	4 粘毛面料類	-1.11%
5 線纜類	1.74%	5 滌毛面料類	-0.74%
6 襪類類	1.69%	6 化學纖維坯布類	-0.71%
7 其他化纖類	1.63%	7 滌綸面料類	-0.66%
8 帶類	1.59%	8 粘膠類	-0.38%
9 滌綸面料類	1.09%	9 花邊類	-0.35%
10 純棉面料類	0.93%	10 混紡類	-0.30%

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20140224期 價格指數評析

肆然沽2伙 總值逾1.4億



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雙辣印花稅草案正式通過,市場明朗化,發展商提供優惠下,港島區豪宅持續錄成交。根據一手住宅物業銷售網頁顯示,太古地產於西半山西摩道肆然昨日售出2伙,總值逾1.45億元,其中28樓連車位單位以折實價7,709萬元售出,實用面積2,182方呎,實呎價35,332元;22樓連車位以折實價6,825萬元售出,實用面積2,182方呎,實呎價31,283元。

至於信和等於灣仔匯濶昨售出1伙,為第3座高層K室,實用面積430方呎,折實售價1,117萬元,呎價25,993元。同系於大埔海鏡·天賦海灣亦售出1伙,為第8座低層C室,實用面積930方呎,折實售價958.89萬元,呎價10,311元,該盤累售104伙,套現逾23億元。

新世界西環盤周五售

新世界於西環南里的「EIGHT SOUTH LANE」昨晚上載最新銷售安排,於本周五上午以先到先得

嘉里內部轉讓高士台2伙

此外,嘉里建設昨公布,上周六其全資擁有的嘉里貿易有限公司斥資4,251萬元向嘉里建設買入西半山興漢道高士台2伙,包括第1座28樓B室,實用面積954方呎,折實售價2,382萬元,及第二座28樓A室,實用面積769方呎,折實售價1,869萬元。交易預期於7月22日或之前完成,預期嘉里建設於扣除直接市場費用後及作出稅項撥備前將錄得約2,250萬元之收益。

其他新盤方面,深水埗善悅售出3伙,大角咀浪濶灣、馬鞍山迎海·星灣、東涌昇峯及筲箕灣樂融軒各售出1伙。

筲箕灣道全幢億三標售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由一本地人興建及持有的筲箕灣筲箕灣道114號全幢地舖連5層住宅正以招標形式放售,意向價約1.3億元,4月15日截標。業界估計,此項目有申請補地價改裝作賓館的潛力,回報率料比目前高。

負責招標代理的中原(工商舖)商舖部副營業董事曹偉倫表示,地盤面積9,111方呎。地下分6個舖位,租金由9,000元至42,500元不等,地下總建築面積為862方呎。而樓上住宅為1樓至5樓。全幢物業每月租金收入約16.8萬元,而物業將以現狀及連租約方式出售。

他續稱,發展商近年積極發展東區舊樓地盤,將其重建為住宅物業,如會德豐去年初以逾3億元收購海晏街及筲箕灣道交界的全幢物業,並與比鄰的恒生西灣河大廈合併重建,料日後可建樓面面積共約9.6萬呎。今番放售的全幢物業與此項目近在咫尺,同時區內兩個新地發展的住宅項目一譽東·譽都,推售反應理想,近期亦相繼入伙。政府本月亦招標出售的筲箕灣愛動道及愛德街的臨海地皮,地皮估值約3.23億元。

加拿芬道舖租加幅下調

另外,自由行帶動下,支撐尖沙咀地舖租金向上,美聯工商舖營業董事鮑昌華表示,尖沙咀加拿芬道16號金輝大廈地下E號舖,面積約800方呎,前租客為3電訊,現交吉租出。新租約月租33.6萬元,呎租約420



■觀塘創富中心28樓單位以呎價7,496元放售。