恒地蟬聯舊樓強拍王

佔據35%申請 夠起逾2400單位

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒地繼續拋離對手，蟬聯年度「舊樓強拍王」。根據土地審裁處資料，恒地及相關人士今年一共就6個舊樓地盤申請強制拍賣，單計目前地盤估值已近60億元(未計算重建價值)，總佔地達13.59萬方呎，可建樓面約120萬方呎。若以平均單位面積500方呎計算，該批舊樓足足可建2,403個單位。

舊樓收購曠日持久，動輒可以花費數年，大型項目更可能要5年以上，不少發展商因此放棄收購，唯獨恒地一直密密於此道耕耘。以今年為例，土地審裁處收到的22份強制拍賣申請中，涉及17個舊樓地盤，其中恒地就佔6個，比例達35%。翻查2013年紀錄，12個舊樓地盤申請強拍，恒地亦佔其中4個，佔比例33%，連續兩年最多舊樓申請強拍。

大角咀海興大廈遭強拍

土地審裁處昨日收到恒地呈交的最新申請強制拍賣的文件，涉及大角咀角祥街2至16號及2A至16A號、利德街35至47號、福澤街32至44號，即三面單邊的海興大廈。文件提到，恒地已收集大廈91.24%業權，欲透過強拍加快統一業權。

據了解，海興大廈現址為1幢9層高連地舖的商住舊樓，樓上住宅每層30戶，現時實用面積合共11.2萬方呎，涉及業權共278份。大廈樓齡已經50年，現時地盤面積為20,114方呎，被劃入「住宅(甲類)」用地，地積比率最多9倍，日後可建樓面約181,024方呎。

市民或許對海興大廈有另一印象。根據資料，大廈3樓1個劏房單位去年3月曾發生駭人聽聞的碎屍案，一名逆子與友人在單位內謀殺雙親後進行肢解，更將父母的頭顱藏於冰箱，由於太恐怖，大廈慘變「吉樓」。另外，發展局局長陳茂波曾任董事的景捷發展公司亦於1994年以61萬元購入該廈4樓一個單位，至2012年9月才以270萬元沽出。

恒地一直於大角咀一帶物色具潛力重建的舊樓，在海興大廈周邊，就至少有3個舊樓地盤，包括嘉善街8至30A號、利得街11至33號、大志工業大廈，均已完成收購，連同海興大廈，恒地於該附近4個地盤可建樓面逾72萬方呎。

審裁處申請年增37.5%

全年至今，土地審裁處一共收到22宗強制拍賣申請，雖然與去年16宗比較，增加約37.5%，但2012年全年收到的宗數為57宗，與之相比，過去兩年的申請宗數仍屬於偏低水平。當中，統計恒地年內申請的6個舊樓地盤，總市值高達59.6億元，最觸目為與新世界合作發展的西半山美麗臺，現市值已達29.97億元，其餘馬頭圍大廈市值達9.554億元，而剛入申請的大角咀海興大廈，市值亦達到10.4716億元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國早前稱，未來數年的強拍個案將逐年減少，原因是有發展潛力的項目早已被發展商吼準收購，而近年政府辣招增加收購成本，加上政府近年增推土地，發展商都捨難取易，令收購意慾下降。

■大角咀角祥街海興大廈有單位去年3月曾發生碎屍案。 資料圖片

今年申請強制拍賣個案

舊樓名稱	已集合業權	申請財團	申請月份
土瓜灣馬頭圍道馬頭圍大廈	85.1%	恒地及相關人士	1
中環已連拿利3至4號	93.1%	資本策略	2
尖沙咀柯士甸道148及148A號	逾80%	資深投資者鄧成波	4
尖沙咀金馬倫里1至9號	87.5%	通利琴行李氏家族	4
灣仔皇后大道東161至167號	98.3%	合和實業及相關人士	5
黃大仙環鳳街68至86A號	99.1%	遠東發展	5
觀塘開源道業發工業大廈2期	82.3%	伯恩光學及相關人士	5
西環卑路乍街保發大廈	81.8%	新地及相關人士	6
深水埗西洋菜北464、464a、466號及黃竹街50至56號	81.6%	恒地及相關人士	8
天后木星街17至23號	87.5%	恒地及相關人士	8
旺角基隆街54及56號	85.7%	麗新發展	8
旺角廣東道929及931號	80%	港中發展	10
旺角廣東道937及939號	80%	港中發展	10
佐敦德成街百祥大廈	89.5%	恒地或相關人	10
旺角廣東道933及935號	80%	港中發展	10
旺角廣東道941及943號	80%	港中發展	10
深水埗大埔道51至61號	83.3–87.5%	資深投資者盧華	10
上環干諾道西101及102號	97.6%	大鴻輝	10
西半山西摩道美麗臺	84.6%	恒地及新世界	11
旺角廣東道925及927號	80%	港中發展	11
旺角廣東道945及947號	80%	港中發展	11
大角咀角祥街海興大廈	91.2%	恒地及相關人士	12

製表：記者 顏倫樂

PARKSIDE今賣61伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 會德豐旗下將軍澳新盤THE PARKSIDE，早前加推的61個單位，安排今日發售，據悉至昨日截標收到250個登記。

該批61個單位，實用面積由413方呎至1,570方呎，售價由592.5萬元至3,255.1萬元，呎價由13,454元至20,733元，平均呎價15,064元，折實後平均呎價12,783元。

97摸頂樓 今日賺69萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 祥益蕭嘉偉稱，美湖居7座極低層B室，原業主於97年時以樓花價369萬元買入，上月中減價18萬元賣出單位，成交價438萬元「返家鄉」，持貨約17年賬面獲利69萬元，升值18.7%。單位實用面積623方呎，折合實用呎價為6,741元。

牽晴間呎價破萬創新高

樓價升勢未竭，市場繼續出現不少「破頂」成交紀錄。美聯陳梓彬表示，粉嶺牽晴間5座高層D室，實用面積約為393方呎，兩房間隔，成交價約399萬元，實用面積呎價約為10,153元，屬屋苑有紀錄新高。

另外，東涌藍天海岸亦出現破頂成交。消息指，5座極高層G室，實用面積約388方呎，一房間隔，成交價470萬元，實用呎價約12,113元，屬屋苑一房單位新高。

屯門停車場索價逾億

香港文匯報訊 屯門海榮路中央廣場整個公眾停車場以一籃子形式推出市場作標售，涉及共約325個車位，意向價約1億餘元，截標日期為1月30日。

中原(工商舖)張焯賢表示，停車場連經營權及入契收費亭現正以公開招標形式放售，物業涉及約325個車位，意向價約1億餘元。停車場適合各類型車輛停泊，包括可泊40呎貨櫃及擁大型貨車位。另外，今番放售物業包括上市公司鐵約承租，以首三年月租58萬元租用，屬市場優質且完整的車場項目。張氏補充，物業業主為東九龍區廠家，持貨約兩年，有見屯門區發展前景優越，故乘勢將車場推出市場放售。

■屯門中央廣場

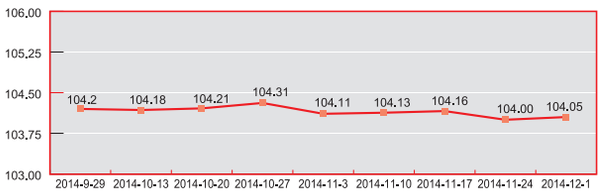
市場營銷震盪回升 價格指數小幅上揚

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20141201期 價格指數評析

紡織品價格指數



商品分類	價格指數	環比	同比
總類	104.05↑	0.05%	–2.02%
原料類	86.72↑	0.12%	–5.87%
坯布類	102.57↓	–0.12%	–0.71%
服裝面料類	118.16↑	0.08%	–0.56%
家紡類	99.72↓	–0.28%	0.33%
服飾輔料類	119.03↑	0.57%	0.94%

「中國·柯橋紡織指數」20141201期紡織品價格指數收報於104.05點，環比上調0.05%，較年初下降1.49%，同比下降2.02%。

中國輕紡城市場成交震盪回升。其中：原料市場行情小幅推升，坯布市場價量環比下跌，服裝面料市場布匹價量略有回升，家紡類面料成交小幅下滑，輔料成交小幅推升。

一、原料小幅推升，滌絲小漲氨綸弱穩

據監測，本期原料價格指數收報於86.72點，環比上調0.12%，較年初下跌5.31%，同比下跌5.87%。

1、聚酯原料觀望震盪，滌絲大盤先漲後穩

本期滌綸原料價格指數小幅推升，滌絲行情延續上周運行格局，滌絲價格繼續呈小幅上漲態勢，漲幅在200元/噸左右。但到聚合結價25日以後，在國際原油價格持續下跌的影響下，PX、PTA價格小幅回落，滌絲銷售氣氛回落，滌絲價格走勢止漲企穩。FDY75D大有光絲市場銷售一般，報價略有上揚，DTY150D/288F市場價穩中有升，交易量尚好，半消光DTY100D/192F下游購買力較好，報價平穩。蕭紹地區FDY氣氛一般，報價穩中個別堅挺，大有光價格穩中個別堅挺，細旦穩中堅持；滌綸DTY市場氣氛一般，廠家產銷不大，但重心穩中堅挺，DTY多孔絲行情觀望堅持為主。上游聚酯原料行情觀望震盪為主，銷售一般，現華東地區PTA現貨主流5510—5730元/噸，MEG主流6200—6670元/噸左右，聚酯切片市場穩中堅持謹慎，成交一般，聚酯切片(PET)江浙地區半光切片現金或三月承兌7520—7650元/噸左右。

2、錦綸跌勢緩和腈綸下行，氨綸市場弱穩盤整

國內純苯市場疲軟，主流價格在6950—7000元/噸。原材料市場低位稍穩，而錦綸民用絲市場近期產銷尚可，價格跌勢緩和，企業效益改善，開工稍好。腈綸市場部分主流工廠結算價下調600元/噸，市場觀望氣氛較濃。氨綸市場弱穩盤整，場內氣氛平靜，近期下游終端需求的平淡表現，令織造業對氨綸原料需求維持在剛需走貨，加之新產能的因素，觀望氣氛愈加濃厚。下游對中粗旦氨綸絲需求難有明顯增加下，以40D為主的氨綸絲售價目前仍處於下行通道中，主流價在45100元/噸左右；而近期對細旦絲需求儘管稍有轉好，但在相對疲軟的市場氣氛下，整體重心以弱穩為主。

二、坯布行情小跌，價格小幅下滑

據監測，本期坯布價格指數收報於102.57點，環比下跌0.12%，較年初比下跌0.47%，同比下跌0.71%。

本期坯布類價格指數小幅下跌，近期輕紡城傳統市場經營門市補倉繼續呈現小幅下行趨勢，整體坯布成交量較前期小幅下跌，冬裝坯布需求較前期繼續回縮，市場銷量延續小幅下滑趨勢。混紡織維坯布需求回落，價格指數小幅下跌，T/C滌棉紗卡坯布、T/C滌棉府綢坯布、T/R滌粘仿毛坯布市場成交量環比下降；天然織維坯布需求下降，純棉坯布動銷量呈小幅下跌走勢，冬裝坯布下單下滑，價格指數環比下跌，純棉紗卡坯布、純棉牛仔坯布市場成交量小幅下行；拉動坯布類總體價格指數小幅下跌。

三、服裝面料小升，價格略顯回升

據監測，本期服裝面料價格指數收報於118.16點，環比上調0.08%，較年初上調0.05%，同比下跌0.56%。

本期服裝面料類價格指數略顯回升，近期，服裝面料市場訂單震盪回升，現貨成交小增，各地服裝生產企業面料採購局部增加，輕紡市場成交小幅回升，冬裝面料現貨成交小增，春裝面料下單增加，整體市場成交小幅回升，拉動價格指數略有回升。其中：滌綸面料、滌毛面料、滌黏面料、滌氨面料、錦綸面料、時尚面料因創新創意面料需求回升，現貨成交和訂單發貨較前期小增，價格指數不等量上揚，拉動服裝面料類價格指數略有回升。

四、家紡成交小跌，價格指數小幅下滑

據監測，本期家紡類價格指數收報於99.72點，環比下跌0.28%，較年初上調0.43%，同比上調0.33%。

本期家紡類價格指數小幅下跌。日用家紡成交明顯下降，價格指數跌幅較大；床上用品成交疲弱下行，價格指數亦有一定幅度下跌；窗紗成交小幅下降，剪花窗紗、印花窗紗、提花窗紗、爛花窗紗、繡花窗紗、植絨窗紗、壓皺窗紗、工程窗紗、平板窗紗成交不等量下跌，價格指數略有下滑；拉動家紡類價格指數小幅下跌。

五、市場需求小增，輔料指數小升

據監測，本期服飾輔料類價格指數收報於119.03點，環比上調0.57%，較年初上調2.59%，同比上調0.94%。

本期服飾輔料價格指數小幅推升，襯料類、線繩類成交明顯攀升，價格指數升幅繼續加大；服裝裡料成交周期性回升，現貨成交和訂單發送小幅回升，滌塔夫、輕盈紡、五枚緞、色丁、口袋布現貨成交不等量回升，價格指數呈小幅回升走勢；花邊類成交小幅增長，價格指數小幅推升；拉動服飾輔料總類價格指數小幅上揚。

六、後市價格指數預測

預計下期輕紡城整體行情將呈震盪推升走勢，因各地客商冬裝加厚型面料現貨成交局部小增，春裝面料下單局部增加，服飾生產企業訂單局部小幅推升，下游需求局部小增，輕紡市場成交將繼續呈現震盪小升格局。

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

國際紡織時尚之都 現代商貿休閑之城
中國輕紡城歡迎您！

上月二手樓價量齊跌

香港文匯報訊 根據昨日發表的中原地產研究報告顯示，11月整體物業登記錄得6,448宗及432.6億元，較10月的7,967宗及686.1億元大幅下降19.1%及37.0%，創最近半年的按月新低。當中，二手私人住宅交投除結束連續6個月處於逾4,000宗水平外，宗數及金額更創7個月新低。

從二手私人住宅數據來看，本港11月錄得3,403宗，總值203.5億元，比較10月的4,090宗及244.6億元同樣下跌16.8%，齊齊創出7個月新低，並結束連續6個月處於4,000宗高水平以上。對此，該行相信是受10月期間的「佔中」行動影響，令二手成交受壓。按年方面，今年首11個月錄38,929宗及2,149.0億元，宗數及金額已突破去年全年總和的36,406宗及2,094.8億元。大型屋苑方面，11月嘉湖山莊錄得59宗，沙田第一城47宗，美孚新邨31宗及太古城20宗。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，一手私人住宅銷情暢旺，大幅提高整體樓宇買賣合約登記宗數及金額，並已經超越2013年全年的總和。整體樓宇買賣合約登記，包括住宅、車位及工商舖，全年首11個月錄4,938.3億元及73,902宗，比較2013全年的金額及宗數分別上升8.2%及4.8%。

一手銷情降溫

一手私人住宅方面，11月錄1,099宗，總值134.1億元，較10月下跌35.6%及44.0%，但仍連續6個月處於1,000宗及100億元高水平以上，反映近期新盤銷情維持理想。馬鞍山迎海3期迎海·星灣御為11月錄得登記宗數最多的新盤，共349宗總值25.4億元。按年方面，今年首11個月錄14,857宗及1,613.1億元，比較去年全年總和的9,753宗及922.7億元，大幅上升52.3%及74.8%。

融創收購綠城或難產

■綠城中國大股東宋衛平對外稱，對融創的收購交易感後悔。 資料圖片

香港文匯報訊 融創中國(1918)昨日公布，公司正考慮調整收購綠城中國(3900)的交易，包括終止收購或與另一方合夥進行。

由於仍未獲證監會批准豁免融創中國不用向綠城中國提出全面收購，這宗涉63億元的收購至今仍懸而未決。綠城中國大股東宋衛平和壽柏年早前表示，正考慮股份出售可能變動。當中，宋衛平更透露對此項交易感後悔，令這宗交易產生變數。

融創公告稱，目前公司正考慮就交易作出可能的調整，當中可能涉及在全數退出公司已支付的收購對價後，終止收購綠城中國，或對將予收購的標的股份及其他條款作出調整。倘公司根據可能的調整繼續進行收購事項，則公司擬與另一方合夥進行。

匯豐協發美元優先票據

此外，融創擬發行美元優先定息票據，並已委任匯豐為獨定全球協調人；匯豐、花旗、瑞信、工銀國際及摩根士丹利獲委任為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

融創昨收報6.92元，跌4.02%，綠城中國收報7.52元，跌3.95%。

世茂內地網路「e居」啟動

■世茂董事局副主席許世壇。 記者章蘿蘭 攝

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道） 內地發展商世茂（0813）昨日宣布，集團同時發佈世茂e社區、世茂走起、世茂e酒店及世茂雲平台四款生活服務類APP。世茂集團董事局副主席許世壇指出，從線上建立APP矩陣，到線下全面整合優質資源，世茂解決目前社區O2O容易在線上、線下之間顧此失彼的共性難題，率先在行業率先實現社區O2O的矩陣式佈局。

世茂集團日前在上海啟幕「e居世茂、雲享生活」，並與民生銀行等多家銀行合作，量身定制包括安全支付、外幣兌換多項金融服務。據稱，此舉有利解決網上支付的安全保障，以及大數據的有效性和精準性，有效串聯消費者數據，為世茂後續研究業主消費、生活需求真正提供決策參考。

許世壇：挖掘有用數據

許世壇提到，目前大數據所形成的市場規模在51億美元左右，至2017年，預計會上漲到530億美元，怎樣挖掘有用數據，是每一個企業都要面臨的挑戰。

許世壇將「雲端」和「宅間」比作世茂生活方式服務商戰略的任督二脈，「一個鏈接線上資源，一個整合線下落地，那麼以4款APP發佈為標誌的『e居』啟動，則全面打通了任督二脈。」