

# 太古城兩房首衝千萬

## 每呎突破1.7萬 4年升值65%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)向來備受中產歡迎的鯽魚涌藍籌屋苑太古城,價格一直挑戰半山豪宅。屋苑一個實用面積不足600呎的天台戶,新近錄以1,000萬元易主,成為屋苑首個衝千萬成交的兩房戶,呎價高見1.7萬元,刷新同類單位紀錄。



太古城今年接連出現新高成交個案。資料圖片

中原張光耀指,市場成交單位為太古城金星閣頂層連天台特色單位,實用面積582方呎,屬屋苑的「兩房則王」。原業主最初叫價1,038萬元,最終以1,000萬元將單位易手,折合平均實用呎價17,182元。翻查市場資料,是次成交為屋苑首個造價衝千萬元的兩房單位。

### 附連200方呎天台

至於原業主於2010年以約605萬元買入單位,持貨4年多,賬面獲利395萬元,單位升值65%。而太古城本月至今錄得14宗成交。據介紹,是次成交的單位實用率高達八成半,堪稱「兩房則王」,並連一個約200方呎天台,是次交易後目前屋苑天台戶放盤絕無僅有。

縱觀今年該屋苑接連出現新高成交個案,尤其在港府放寬雙倍印花稅換樓限期後,刺激屋苑大碼單位交投。日前燕窩閣高層H室,實用747方呎,以1,453.8萬元成交,創下屋苑分層單位三房戶新高紀錄。而上月底天星閣高層H室屬兩房則王以880萬元易主,實用面積580方呎,交吉易手,實用面積呎價15,172,創同類單位新高價。

### 新港城呎價創新高

其他屋苑亦出現破頂成交,市場消息指,馬鞍山新港城H座高層2室,實用面積338方呎,作價445萬元,折合呎價13,461元,創屋苑呎價新高。原業主於2012年以約300萬元買入單位,今次沽貨物業期內升值近五成。

美聯王子超表示,上水居屋翠麗花園上水翠麗花園4座中層J室,實用面積約為484方呎,成交價約323萬元,折合呎價約為6,674元,刷新屋苑呎價紀錄。中原陳燮佳表示,粉嶺名都4座中層C室易手,實用面積約376方呎,以365萬元沽出,實用面積平均呎價9,707元,較市價高出約7%,創同類單位新高價。

### 1.4億洋房傳「賣殼」轉手

另一方面,豪宅名廈接連錄「億億聲」巨額成交,市場消息指,南區淺水灣道56號單號洋房新近以「賣殼(公司轉讓)」形式易手,涉及金額高逾1.4億元,該項物業實用面積3,366方呎,折合呎價高逾4.1萬元。至於原業主於2006年以公司名義購入,作價6,400萬元,今次轉手物業期內升值逾1倍。

## 南豐紗廠7億活化



南豐首席財務總監兼行政總裁助理朱偉明介紹南豐紗廠日後發展。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)南豐旗下荃灣南豐紗廠4、5、6號,最近向城規會申請活化並興建地標「The Mills」。南豐首席財務總監兼行政總裁助理朱偉明接受訪問時,透露整個計劃由去年開始構思,目的為推動香港的紡織時裝業,總投資額預計達7億元(不計補地價),屬於南豐系內首個活化項目。問到投資能否回本時,他笑說:「如果講商業價值就唔會搞,作為本港一家以紡織起家的公司,今年踏進六十周年,我哋覺得今次係真無旁貸。」

### 變身服裝地標 2017年開幕

南豐紗廠曾為本港三大紗廠之一,於上世紀六十年代至八十年代曾為當時生產量最高的紡織廠。朱偉明指,南豐紗廠由2008年開始紡織工序停止,工廠現址僅用作貨倉之用,項目今年10月向城規會提交規劃許可申請,有信心最終獲得通過,預計明年首季完成規劃程序後,同年第四季即會動工,約2017年第四季可以開幕。

朱偉明表示,香港紡織時裝業由過往勞工密集型,轉變為服裝品牌設計、技術研發等較高增值潛力的產業,活化南豐紗廠是希望藉此振興香港的紡織時裝業。他又說,7億元投資額亦毋須融資,強調南豐有能力負擔。

南豐紗廠4、5、6號樓齡已經40年至50年,南豐期望盡量保留原有建築,故物業外觀並沒有太大改動,但第6號紗廠的一樓及二樓部分樓面將拆掉,日後會用作作時裝秀,活化後3幢建築物將合併成一幢。

整項建築的總樓面約26.4萬方呎,撤除停車場後,用作活化的總樓面約24.3萬方呎,主要包括三個部分,其中主要租金收入來自以紡織時裝業為主題的相關配套设施,包括時裝店、布料店,以及用作時裝秀的中庭空間,但所佔樓面僅約14.5萬方呎,約佔總樓面60%。

### 設培育中心 承租同業

另外,項目亦會設培育中心,樓面約6.1萬方呎,旨在培育人才,包括以較能負擔的租金讓他們租用工作室,提供商業營運建議及創業輔助等。餘下約3.7萬方呎樓面會興建紡織時裝資料館,展示紡織歷史與發展。

## 市建深水埗兩地收11標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局深水埗海壇街「一大一細」兩幅地皮截標,與往常不同,細地雖然入場門檻低,但未出現「搶標」場面,最終只收2份標書,反應冷淡。測量師分析,項目需保留逾兩成單位作「樓換樓」之用,相對令利潤下降,風險提高,即使項目位處市區,但在市場供應趨升的情況下,項目未能勾起發展商興趣。反觀另一幅大地,雖然投資額高昂,但發展掣肘少,利潤高,最終收到9份標書,與細地的冷清形成強烈對比。

規模較大的海壇街/桂林街及北河街地盤,住宅樓面約53.93萬方呎,提供約845伙,商業樓面約5.81萬方呎,日後賣樓收益達78億元或以上就須要分紅。雖然項目的投資額不低,但昨日仍然獲多間發展商捧場,場面「墟旺」,幾乎中至大型地產商全部出動搶地,市建局最終公布項目收到9份標書。

### 大地多人爭 細地無人吼

據了解,表明獨資入標大地的財團,包括世茂房地產、南豐、新地、恒地、遠東發展、華置、新地、長實,而信置則與英皇合組財團,意味前後共有10間發展商參與入標,佔當日收到23份意向書的43.5%。

### 信置英皇組財團爭2地

反觀同日截標的深水埗海壇街229A至G號,反應極為冷清,只收到2份標書,入標財團只有信置則與英皇合組財團、遠東發展,總共3個發展商,以項目收到25份意向書計算,即22間發展商用,入標率低至13.6%。有趣的是,昨日市建局安排4個標箱,當中3個供細地入標之用,大地只得1個標箱,由最終標書數量看來,連市建局本身亦錯估昨日的截標反應。

恒地地產發展經理梁晶晶表示,細地的規模太細,加上有「樓換樓」的安排,故興趣不大。會德豐地產物業估值及研究高級經理何偉錦亦坦言項目太細,故只入標競投大地。不過,有份投細地的遠東發展,公司地產發展部總經理朱寶林認為「樓換樓」的安排影響不大,只屬成本的一部分,又指深水埗正陸續翻新,發展潛力

### 南豐代表投標 記者張偉民攝

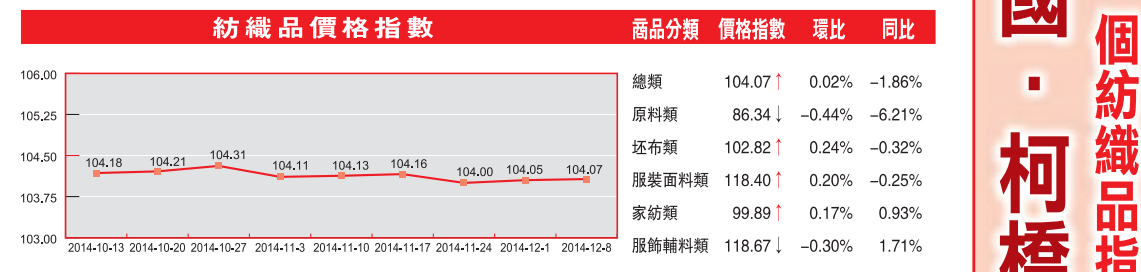


### 華置代表投標 記者張偉民攝



高,公司過去亦於同區有發展項目,更直言今次出價進取,日後擬建約300方呎兩房細單位。資料顯示,海壇街細地為首輪「需求主導」先導計劃的重建項目,可建住宅樓面約3.49萬方呎,提供約69個單位,另外亦會有4,306方呎商業樓面。不過,條款講明低層要保留5層樓面共15伙作「樓換樓」,佔單位比例逾兩成,賣樓收益達3.5億元或以上須要分紅。

## 市場營銷微勢上行 價格指數略顯推升



「中國·柯橋紡織指數」2014年12月8日紡織品價格指數收報於104.07點,環比上調0.02%,較年初下降1.47%,同比下降1.86%。

11月份中國輕紡城成交情況概述  
據統計月報顯示,2014年11月份中國輕紡城紡織品市場成交量為70626萬米,環比上漲18.47%,同比上漲26.39%;1-11月份累計成交量467863萬米,環比上漲16.27%,11月份中國輕紡城紡織品市場成交量為961568萬米,環比上漲19.65%,同比上漲20.44%;1-11月份累計成交量6331040萬米,環比增長16.72%。  
中國輕紡城市場成交微勢上行,其中:原料市場行情小幅下滑,坯布市場行情微勢上行,服裝面料市場布匹成交量小幅上行,家紡類面料成交量小幅回升,輔料成交量小幅下滑。

一、原料小幅下滑, 燕絲大跌紗類疲弱  
據監測,本期原料價格指數收報於86.34點,環比下跌0.44%,較年初下跌5.72%,同比下跌6.21%。

1、聚醯胺原料支撐弱, 燕絲大幅中下  
本期燕絲原料價格指數小幅下滑,因11月底國際原油價格下跌,上游聚醯胺原料支撐弱,對燕絲市場後市預期看淡,燕絲市場觀望氣氛漸濃,又因下游購買力下降,本周燕絲行情萎靡不振,燕絲價格走勢呈現下跌走勢,跌幅在200-300元/噸之間。燕絲市場成交總量與上月相比有所回落。FDY75D/36F大有光市場銷量尚可,DTY絲150D/48F由於市場上供大於求,低價促銷增加,DTY75D/144F下游仍有需求,半光DTY類75D/36F品種成交下降。燕絲後合絲銷量不大,細細支FDY市場氣氛平淡,報價穩中下調,大有光絲價格中疲態,細支燕絲弱勢延續;燕絲DTY市場氣氛平淡,廠家報價局部下調,DTY多孑絲行情觀望乏力為主。上游原料行情觀望整理為主,銷售平淡,PTA廠家開始減產檢修,現貨市場PTA現貨主流5450-5510元/噸,MEG主流6150-6350元/噸左右,聚酯切片市場疲弱整理,成交平淡,聚脂切片江浙地區半光切片現貨三月承兌7400-7520元/噸左右。

2、紗線市場需求弱, 實際成交價格略降  
國內棉花市場價格跌幅較大,內地棉紗價格不容樂觀,行情每況愈下,觀望情緒加重。紗線市場整體成交量下滑,行情一片看淡景象。純棉紗弱勢調整,實際成交價格略降,部分廠家為回籠資金,低價走貨現象增多。純棉紗市場需求依舊偏弱,下游坯布廠家庫存銷售緩慢,原料採購積極性受限,國內棉花現貨價格下跌繼續拖累純棉紗行情。目前紡企依然以訂單生產為主,市場整體開工率難升。臨近年底部分紡企面臨回款壓力,個別廠家選擇現款讓利銷售,預計近期純棉紗難降降價趨勢。中高支的緊密紗銷量還好,燕絲紗市場依舊維持前幾天需求狀況,價格沒有明顯變化。燕絲紗市場依舊維持前幾天需求狀況,價格沒有明顯變化。燕絲紗市場依舊維持前幾天需求狀況,價格沒有明顯變化。燕絲紗市場依舊維持前幾天需求狀況,價格沒有明顯變化。

二、坯布行情回升, 價格小幅上揚  
據監測,本期坯布價格指數收報於102.82點,環比上調0.24%,較年初比下跌0.22%,同比下跌0.32%。

三、服裝面料小升, 價格小幅上揚  
據監測,本期服裝面料價格指數收報於118.40點,環比上調0.20%,較年初上調0.25%,同比下跌0.25%。

四、家紡成交小增, 價格指數小幅回升  
據監測,本期家紡價格指數收報於99.89點,環比上調0.17%,較年初上調0.60%,同比上調0.93%。

五、市場需求不足, 輔料指數小跌  
據監測,本期服飾輔料類價格指數收報於118.67點,環比下跌0.30%,較年初上調2.28%,同比上調1.71%。

六、後市價格指數預測  
預計下期輕紡城整體行情將呈震盪小升走勢,因各地客商冬裝加厚型面料現貨成交局部繼續小增,春裝面料下單局部繼續增加,輕紡市場成交繼續呈現震盪小升走勢。

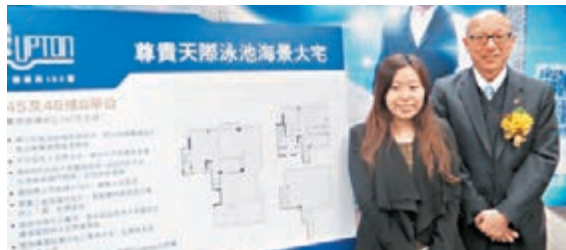
發布單位: 中國人民共和國商務部 編制單位: 中國輕紡城建設管理委員會 「中國·柯橋紡織指數」編制辦公室  
中文網址: http://www.kqindex.gov.cn/ 英文網址: http://en.kqindex.gov.cn/ 電話: 0575-84125158 聯繫人: 謝秩夫 傳真: 0575-84785651

去柯橋紡博會 找貿易新商機  
柯橋紡博會歡迎您!

## 中國·柯橋紡織指數

2014年12月8日 價格指數評析

## 金·御門2房815萬入場



英皇張炳強(右)介紹維港峰頂層天際泳池大宅。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)時近年尾,發展商仍積極推銷新盤。華懋集團於九龍城衙前圍道的金·御門昨晚公布以貼市價推出首批36伙價單,提供最高8.56%折扣,實價506萬方的2房戶入場費815.9萬元,折實入場費約746萬元。

華懋集團售樓部經理吳崇武表示,項目提供60天95折折扣優惠,另再加折扣價後3.75%作印花稅優惠(若選建築期付款按售價計),最高折扣優惠達8.56%,最低樓價單位折實入場約746萬元。據悉,銷售安排於未來數天內公布。

金·御門共有38伙,包括實用面積506萬方的2房戶及實用面積620方呎3房戶,預計於2016年3月31日入伙。根據價單顯示,首批36伙單位實用面積由490方呎至620方呎,售價由815.9萬元至1,258.5萬元,呎價由16,125元至20,298元。

另一新盤,英皇國際執行董事張炳強昨表示,西營盤干諾道西180號維港峰可望於日內開價及開放示範單位,此盤共有125個單位。

### 環宇加碼優惠去貨尾

部分發展商趁聖誕節增優惠清貨尾。長實及南豐等合作的荃灣西站環宇海灣於本周五起為環宇海灣更新折扣優惠。長實地產投資董事郭子威昨表示,環宇海灣4房戶尚有17伙,趁聖誕節來臨更新優惠,除供獲減5%及從印花稅7.5%折扣外,將早前租務津貼獲2%折扣,變為於本周五起加入升級置業優惠獲售價2%折扣,及於本周五起加入33.8萬元「旅遊現金」折扣,總折扣為14.5%加33.8萬元,相當於樓價近18%。長實高級營業經理封海倫昨指出,環宇海灣6伙特色戶或於明年才推出。

## 亞太地產前景 香港尾二

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)羅兵咸永道最新調查顯示,本港房地產市場投資前景,落後一眾亞太區城市,在22個地區中排名「尾二」。

該行參與編製的「2015年亞太區房地產市場新興趨勢報告」顯示,明年投資前景排名頭5名先後為東京、雅加達、大阪、悉尼和墨爾本,至於香港名落至21位,較去年排名的18位再降3位。

該行指,香港房地產市場排名較低,但在今年下半年出現顯著復甦。不過,一些投資者憂慮息口上升會導致價格回軟,加上環宇政府進一步遏抑樓市,令他們維持審慎態度。

### 調查:樓價明年或跌15%

羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基表示,從調查所見,市場普遍預期美國將於明年中後加息,初期增幅較緩和,不過息口是不少投資者重要的考慮因素,多少對物業投資前景有影響,市場普遍認為明年住宅樓價或有10%至15%的下調幅度。

至於早前本港放寬人民幣每日兌換額度,以及中國人民銀行減息,蘇國基認為,投資者資金不再集中於房產,惟人民幣政策對兩地地產影響仍有待觀察。



羅兵咸永道總裁蘇國基 記者蘇洪鏘攝