

峻瀝II尚築吸票大鬥大

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱潮再現。長實於將軍澳峻瀝II今日下午推售最後471伙2房戶，該盤於昨日下午截票，消息指，累收約5,491票，超額登記約10.6倍。百利保及富豪於元朗洪水橋的上車盤尚築昨晝推餘下74個單位，全數134個單位於本周六以抽籤形式揀樓，至昨晚累收6,091票。

長實地產投資董事郭子威昨表示，峻瀝II今日盡推全數471伙2房戶發售，由於此盤鄰近擬建國際學校校址，又近科技大學，因此昨早亦有10多組內地客到場參觀。然而，他指出，此批單位內地客入票約佔2%至3%，但料今日抽籤揀樓時未必有如此多，本地家長及投資客入票亦明顯增加，料佔逾40%，他期望可沽出大部分單位，若有甩單情況，會加價3%重售。價單顯示，今日發售471伙的2房戶價單市價約25億元。

尚築推餘下74伙

至於同樣獲得理想入票反應的元朗洪水橋上車盤尚築，發展商百利保及富豪酒店昨公布推餘下74伙分層戶，實用面積由191至459方呎，當中包括30個地下連花園及唯一一間1房戶，售價由283.8萬至598.8萬元，最高折扣維持9%，折實售價由258.25萬至544.9萬元。百利保執行董事兼首席營運官范統昨表示，今批加推單位主要向東南內圍園景，對比首批單位座向景觀較佳，所以呎價較首批有5%差距，但不認同是加價。他稱，尚築合共134伙分層戶計劃本週六以抽籤形式賣樓，明日截票，折實市價值逾4億元。以過去4天入票逾5,130票計，超額登記85倍，為一手新例實施以來超額登記倍數最多的新盤，75%客源來自新界區、17%來自九龍區、8%來自港島區，以自住居多。預計最終獲收7,000個認購登記。



峻瀝II今日下午推售最後471伙2房戶。記者 梁悅琴 攝

未覺樓市有泡沫

范統表示，目前本地地價已比97年前有所回落，然而建築費及人工持續上升，令發展商利潤減少了，亦不覺得樓市有泡沫，以元朗丹桂村路65至69號項目計(包括分層戶尚築及36座洋房富豪悅庭)，總投資約11億元，除了已登記中的尚築外，項目內的洋房富豪悅庭最快今年10月推售。又稱如今年輕人要上車比以往負擔大，因此發展商對上車盤訂價時，已考慮

可以令年輕人負擔得到的價錢。除富豪悅庭外，今年還會推出彩虹軒貨尾單位，明年年底會推售九肚項目。

豐泰地產持有的何文田「棗梨雅道3號」截至昨日累計共售出16個單位，套現逾2.2億元。「棗梨雅道3號」將於本周四加推5伙，其中4伙作輕微價格調整。其他新盤，英皇國際旗下維港峰昨再錄成交，單位為31樓C室連51號車位，實用面積1,053平方呎，成交價3,406.76萬元，實用呎價約32,353元，項目至今累積賣出96伙及22個車位，套現約25.2億元。

財爺：適當時「加辣」或「減辣」

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)美國遲遲未有加息，本地樓市交投依然暢旺，而對樓價不斷上升，財爺曾俊華昨在立法會表示，會繼續密切留意樓市，因應情況「加辣」或者「減辣」，以維持樓市健康平穩發展。前知名地產分析員、開元產業信託(1275)行政總裁張一鳴昨認為，政府出口居居多，「唔見得香港政府有決心壓抑樓價」，指政府對美國加息的樂觀預期失效，本港樓市未見降溫。

財爺曾俊華昨表示，由於目前的低息環境持續，加上短期供求情況仍然較為緊縮，樓市在今年首兩個月進一步升溫。隨著金管局在二月底公布新一輪宏觀審慎監管措施，市場亢奮的情緒稍為緩和。交投活動轉趨淡靜，今年三月的整體住宅成交有4,300宗，低於去年三月至今年二月的每月平均5,700宗。樓價的升勢放緩，整體樓價在三月大致橫行。

置業前須衡量各種風險

財爺指，關注樓市泡沫風險可能為宏觀經濟和金融系統穩定帶來的影響。為了長遠解決土地和房屋問題，政府致力提供更多土地，增加住宅供應。事實上，未來數年的私人住宅供應已經上升至7.8萬個，是有這項數據以來的新高。他強調，會繼續密切留意樓市情況，如果有需要的話，會再推出適當的措施，會「加辣」又或在樓市轉向另一個方向時，就會「減辣」，維持樓市健康平穩發展。他並再次呼籲市民作出置業決定之前，需要小心衡量各種風險，量力而為。

張一鳴昨日於股東會後表示，去年本港政府略為縮減「辣招」後，本港樓價升幅又見瘋狂，現時細價樓及豪宅成交價均有所上升，認為政府有需要「加辣」，遏止樓價升幅。他提到，本港政府本希望美國加息，可令到本港樓市降溫，但現時美國遲遲未加息，與預期有落差。他指出，美國經濟不似預期，相信美國政府會推遲加息，就算加息其步伐亦十分緩慢。

未見港府調節樓價決心

張一鳴認為，港府需要以行政方式將買家印花稅及額外印花稅(SDD)的稅率上調，因為要考慮到樓價於強美元下不斷上升，將來回落的時候，金融體系可承受的能力，但長遠仍需要增加供應。他直言，目前看不到港府有令樓價下跌的決心。

對於公司未來發展，張一鳴表示，公司正考慮收購海外收購項目，特別是目前歐洲資產回報率較高，加上歐洲繼續實施量化寬鬆令到借貸成本較低。收購目標規模約1至2億美元，投資回報率不低於百分之7.5，認為目前大城市的酒店項目，都可以達到有關的要求，但暫時未有時間表。被問到證監會去年放寬房地產信託基金，容許資產總值一成作物業發展投資，他認為目前基金的規模較少，未來會先擴大基金規模。

中小型單位露台補地價兩年升50%

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)地政總署昨公布2015-2016年度的露台、工作平台及非結構預製外牆的補價金額，各區最新露台補價介乎200元至20.25萬元不等，其中以屯門、元朗中小型單位最平，港島及九龍的豪宅單位最貴。值得一提的是，中小型單位樓價急升下，新界或離島的中小型單位露台兩年來的升幅竟高達50%以上，升幅之高與樓市「睇齊」。

地政總署對上一次釐定補地價於2013-2014年度，以沙田及西貢區一個面積10.8方呎的露台補地價為例，近兩年的計算仍只是約9,000

元，本年度急升五成至13,500元。全港只有香港及九龍的中小型單位的平台補價按年升幅較小，兩年升約8%。除露台補價急升，工作平台補地價亦同樣急升，除港島及九龍只升8%外，新界及離島區兩年來的升幅亦全數超過50%。

港島九龍大單位升幅較小

相比之下，各區大單位的露台補地價升幅只介乎1.26至4.7%，以港島及九龍大單位附設的32方呎的露台為例，補地價20.25萬元，雖然補

價總額較中小型單位貴得多，但兩年來升幅只升4.7%。至於一般中型住宅附設的22至27呎露台(2至2.6方呎)，兩年升幅亦較輕微。

另外，今日市場有兩幅地盤截標，其中最受矚目為鐵橋將軍澳日出康城7期地盤，項目為區內唯一有商場的地盤，故雖然補地價高達38.87億元，每呎商樓補地價3,147元，為日出康城區內最貴，但市場預料今日反應依然理想。至於市建局首個酒店發展項目大角咀晏架街/福全街項目，提供約200間酒店房，亦於今日截標。

美聯料豪宅樓價全年升1成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)股市表現造好，市場人士憧憬利好豪宅市場。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨天表示，本港經濟環境及股市，帶動豪宅交投發力直追，過去半年，實用面積逾千方呎的大單位平均呎價由跌轉升，儘管仍跑輸中小型單位，但豪宅「追落後」大勢已現，預期全年豪宅樓價可望錄得一成至一成半的增長。

豪宅「追落後」大勢已現

據美聯物業資料研究部抽選實用面積逾1,000方呎的分層單位個案計算，發現目前全港大型單位平均呎價為16,609元，較2008年初錄得的11,998元，上升38%，反觀，期內反映中小型住宅樓價的美聯樓價走勢圖，其樓價升幅約108%，顯示大單位樓價跑輸中小型單位。

以分區計算，今年4月份港島區大型單位平均呎價現為18,755元，較2008年初上升約34%，與全港大型單位平均呎價38%的增幅相若。當中，港島區逾億元的豪宅成交表現持續向好，港島山頂及南區所錄得的逾億元交易，於2014年錄得約29宗，而踏入今年首5個月，區內逾億元交易已錄得24宗，料短期內將突破去年全年。

另一邊廂，新界區豪宅則跑贏大市，區內大型單位平



美聯物業住宅部行政總裁布少明(左二)昨天表示，豪宅「追落後」大勢已現，預期全年豪宅樓價可望錄得一成至一成半的增長。

均呎價為12,036元，較2008年初上升八成，遠高於全港大型單位平均呎價的38%增幅。倘按年份劃分，該區樓價自2010年開始連續5年顯著超越全港大型單位升幅，即使2013年稍現回調，但跌幅仍然低於大市，至去年再度發力超前，可見其造價方面走勢凌厲。

至於九龍區豪宅平均增長，區內大型單位平均呎價約為16,285元，較2008年初上升約43%，增幅跑贏全港大型單位樓價升幅約50個百分點。

東旭綠表639萬膺居屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手公營房屋造價由年頭升至今，竹筴灣東旭苑一個高層戶創下綠表639萬元成交，打破才登上1個月的東濠苑628萬元舊紀錄。與此同時香港仔雅濠閣亦出現綠表呎價達1.05萬元的高價成交，登上全港次高紀錄。

市場消息指，是次一舉登上全港居屋王的單位，位於東旭苑E座高層8室，實用面積650方呎，在居二市場以639萬元成交，折合呎價9,831元。至於原業主於2001年以約183.4萬元以綠表買入，今次轉手物業期內升值近2.5倍。

翻查市場資料，對上一項全港綠表居屋紀錄於4月初由香港仔雅濠閣的628萬元創下，1個月之後的5月初則有竹筴灣東濠苑的628萬元追平紀錄，然而相隔僅1個月該項紀錄便被超越1.7%刷新。

與此同時，綜合房屋委員會資料及市場消息顯示，香港仔雅濠閣2座低層F室，在居二市場以446萬元易

手，單位實用面積422方呎，折合呎價10,569元，成為全港綠表呎價次高成交。

康怡花園天台戶1,415萬成交

另外，指標屋苑造價連環破頂，鯉魚涌康怡花園一個天台戶日前錄得1,415萬元成交，貴絕全屋苑。單位位於F座頂層連天台特色戶，實用面積880方呎，屬3房套間。業主以1,415萬元將單位易手，折合呎價16,080元，創屋苑呎價及成交價新高。

沙田的沙田中心海寧大廈中層E室，實用面積約為288呎，以約435萬元獲承接，折合呎價約為11,538元，創屋苑新高呎價。

青衣翠屏半島錄得一宗兩房單位新高價成交。成交單位為1座高層H室，實用面積518方呎，日前以766萬元沽出，樓價屬兩房戶新高，折合呎價14,788元。

財團11億購寶珊道23號全幢

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)港島豪宅地段供應乏，有財團吸納西半山舊樓作為土儲，料為重建鋪路。據土地註冊處資料顯示，由東亞銀行前主席簡悅強家族持有、位於西半山寶珊道23號，繼本年2月由一間公司承接一籃子物業後，該廈的3樓及6樓再由同一公司斥資約4.8億元買入，連同先前的物業，該公司總共斥資11億元購入該廈。

由黃姓老牌廠家持有57年的九龍巴芬道7號正委託第一太平戴維斯招標出售，參考價約1.2億元。截標日期為7月21日中午12時。九龍巴芬道7號於1958年落成，地盤面積約3,169平方呎，以城規會批則後最高地

積比率5倍計，補地價後最高可建面積約15,845平方呎。

太地夥中巴合資發展柴灣車廠

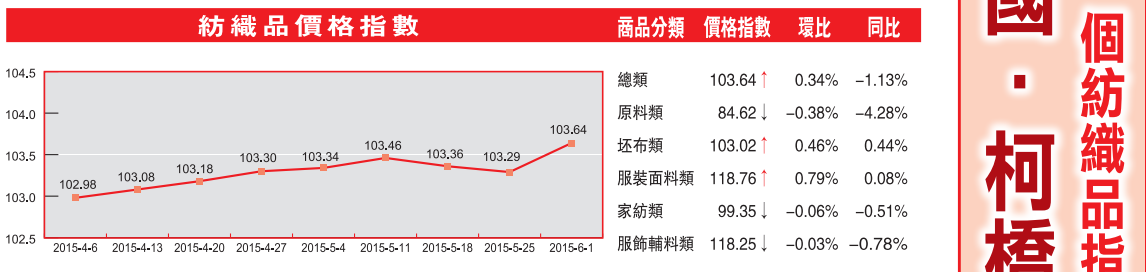
已閒置多年的柴灣前中巴車廠終於落實發展大計。太古地產(1972)公布，與中華汽車(0026)成立合資公司，以8.5億元有條件收購中華汽車一幅位於柴灣地段88號的工業用地。太古地產擁有合資公司的80%實益權益，中華汽車佔有合資公司餘下20%實益權益。交易附帶條件，包括太古地產須接受下述的換地申請之補地價金額。

中國·柯橋紡織指數

中國第一個紡織品指數

20150601期價格指數評析

市場營銷局部順暢 價格指數小幅回升



「中國·柯橋紡織指數」20150601期紡織品價格指數收報於103.64點，環比上漲0.34%，較年初上漲0.06%，同比下跌1.13%。

中國輕紡市場營銷逐日走暢。其中：原料市場行情小幅下跌，坯布市場價量小幅回升，服裝面料市場布匹價量小幅回升，家紡類成交略有回落，輔料成交微幅下跌。

- 一、原料小幅下跌，滌綸紗線跌綠疲軟**
據監測，本期原料價格指數收報於84.62點，環比下跌0.38%，較年初下跌1.01%，同比下跌4.28%。
- 1、聚醯大盤繼續下行，滌綸紗線跌綠疲軟**
本期滌綸原料價格指數小幅下跌，受上游聚醯原價格持續下跌影響，滌綸紗線行情再度呈現疲軟下跌走勢。蕭紹地區FDY市場總體弱勢，廠家出貨為主，報價局部下滑，大有光線價格疲軟整理，縴旦紗調整無力，DTY市場平淡疲軟出貨為主，DTY多絲行情疲軟整理。滌綸市場弱勢延續，廠家報價下行，江浙1.4D直紡滌綸市場主流報7700-7800元/噸出廠，實際成交多可商議，純綸紗價格弱勢，32S主流報價12400元/噸上下，45S銷量相對稍好於其它規格，主流報價13500元/噸附近。上游聚醯原行情疲軟下行為主，銷售備淡，現華東地區PTA現貨主流4850-4900元/噸，MEG主流7080-7160元/噸左右，聚醯切片市場疲軟整理，成交平淡，聚醯切片江浙地區半光切片現金或三承兌6800-6950元/噸左右。
- 2、純綸紗線跌綠疲軟，人棉紗價格中順弱**
純綸紗走勢仍顯疲軟，蕭紹地區純綸紗市場地淡勢增濃，個別廠家採取調低價格出貨，商家看淡為主，21S普梳主流19500元/噸，高配主流20600元/噸左右，32S普梳主流20550元/噸左右，40S高配紗主流23300元/噸左右，預計後市仍將延續疲軟走勢；滌綸紗市場穩定，但因滌綸原料價格下行震盪，導致滌綸紗利潤空間縮小。粘膠短纖市場價格大穩小動，市場商議重12400-12800元/噸，部分剛需備貨逐步展開，出貨略有好轉；紹興人棉紗價格中順弱，緊蹙40S高配重12100元/噸，紗廠多反應近期應收款增多，回款週期延長。
- 二、坯布行情攀升，價格小幅上漲**
據監測，本期坯布價格指數收報於103.02點，環比上漲0.46%，較年初上漲0.06%，同比上漲0.44%。
本期坯布行情價格指數小幅上漲，近期，輕紡傳統市場經營門市補倉繼續呈現小幅攀升走勢，整體坯布成交量較前期小幅增量，薄型夏裝坯布成交小增，秋裝坯布下單局部湧現。混紡織維坯布需求環比回升，價格指數呈一定幅度上漲走勢，T/C滌綸紗卡坯布、T/C滌綸府綸坯布、T/R滌綸府毛坯布市場成交量環比回升；天然纖維坯布需求有所回升，價格指數環比小漲，純棉坯布
- 三、服裝面料成交上升，價格指數小幅上漲**
據監測，本期服裝面料價格指數收報於118.76點，環比上漲0.79%，較年初上漲0.80%，同比上漲0.08%。
本期服裝面料類價格指數小幅上漲，近期，因下游需求小幅增長，輕紡傳統市場服裝面料成交局部攀升，夏裝薄型滌綸仿絲面料、滌綸仿麻等適銷面料和秋裝滌綸針織衛衣面料、滌綸仿麻等適銷品種繼續暢銷，秋裝面料訂單局部湧現，二級市場及服裝廠下單批次增加。部分經營門市已經打開銷路的面料返單增加，繼續推升市場銷量。其中：滌綸面料、滌綸面料、滌綸面料、粘膠面料、縴膠面料因夏裝面料現貨成交上升，秋裝面料訂單局部小增，價格指數不等同量上漲，拉動服裝面料類價格指數小幅上漲。
- 四、家紡成交回落，價格指數微幅下跌**
據監測，本期家紡類價格指數收報於99.35點，環比下跌0.06%，較年初下跌0.76%，同比下跌0.51%。
本期家紡類價格指數微幅下跌，窗簾成交呈小幅度回落走勢，價格指數小幅下跌，滌綸有光FDY提花印花窗簾布、半光FDY提花印花窗簾布、DTY提花窗簾布、(FDY+DTY)印花窗簾布成交不等同量回落，大色澤花型面料價量環比下降；日用家紡成交環比下降，價格指數微幅下跌；拉動家紡類價格指數微幅下跌。
- 五、市場需求有所回落，輔料指數微幅下跌**
據監測，本期服飾輔料類價格指數收報於118.25點，環比下跌0.03%，較年初下跌0.51%，同比下跌0.78%。
本期服飾輔料類價格指數微幅下跌，線纜類成交明顯回落，價格指數跌幅較大；花邊類成交小幅回落，價格指數小幅下跌；服裝裡料成交小幅度下跌，現貨成交和訂單發送局部小跌，滌塔夫、輕盈紡、五枚緞、色丁、口袋布現貨成交不等同量下降，價格指數小幅下跌；拉動服飾輔料類價格指數微幅下跌。
- 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，因下游需求將局部小增，面料採購踴躍度將有所增長，市場成交將呈現震盪小升走勢。

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：駱軒勇 傅真：0575-84785651

國際紡織時尚之都 現代商貿休閒之城
中國輕紡城歡迎您!