

山頂南區洋房換樓潮看升

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然外圍經濟屢添變數，不過超豪盤成交量價表現具平穩走向，中原地產昨天指出，山頂及南區在第二季共錄51宗一二手買賣，涉資40.85億元，預計今年第三季該區會出現分層戶換洋房潮，從而令洋房樓價或有5%調整幅度。

中原山頂南區董事何兆棠謂，本年第二季該區二手共錄得35宗豪宅買賣，較對上季上升29.6%，當中分層單位佔26宗，洋房佔9宗；成交共涉資約20.15億元，成交金額下跌逾7成，達57.15億元，不過撇除首季造價達51億元的山頂何東花園成交，按季成交金額變幅不算大。何兆棠續指，二手洋房需求持續，區內買家追求空間感，掀起分層戶換洋房趨勢，令洋房樓價上升。何預計洋房樓價上落5%左右，成交量平穩，與第二季相若。

中原測量師行執行董事張競達預計，今年洋房供應量約60棟，明年供應量則收窄至約40棟，主要分佈山頂和東半山，以多棟式項目為主，佔總發展項目量約60%。縱然政府有辣招，洋房成交量減，但在大量需求支持下洋房造價仍持續向上。何兆棠預計，第三季一手成交繼續主導市場，成交金額及成交量約佔市場5成。

租賃市場呈量升額跌

另一邊廂，該區第二季的租賃市場呈量升額跌的現象，期內成交宗數創2011年第1季後新高，比第1季上升8%至204宗，惟涉及金額則按季下跌6.9%至2,085萬元。何兆棠解釋，臨近暑假，不少家長客已經在傳統豪宅區尋覓租盤，令區內租務市場轉活；近期學校已公布收生結果，將會有更多家長客覓盤，料未來租賃成交宗數及租金將會平穩向上。

不少人擔心樓市面臨「摸頂」危機、並步入1997年爆煲後塵，張競達則不以為然，他解釋當年有不少投資者持有多項物業投資或炒賣，到爆煲時一發不可收拾；反觀近年政府推出辣招及收緊按揭後，壓抑炒賣風，入市的以用家及長線投資者為多，不可同日而語。



■中原地產張競達(左二)不擔心樓市面臨「摸頂」危機。

隨股反彈 二手再現破頂

內地客游出股海 繳辣稅做包租公

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）港股上周上演「大奇跡日」收復大部分失地，熾熱的樓價亦照升依舊，市場錄得多個二手屋苑新高價成交。樓齡廿多年的西灣河鯉景灣錄得1,510萬元巨額成交，呎價直撲1.9萬元，堪比半山豪盤，造價及呎價均創屋苑新高。至於南區居屋南濤閣亦以綠表價530萬元成交，創屋苑新高。與此同時，眼見股市風高浪急，有內地投資者選擇做包租公，支付逾50萬元辣稅買入兆康苑單位。

置張國炳表示，鯉景灣觀畔閣中層H室海景戶，實用面積約797方呎，新近作價約1,510萬元易手，折合呎價18,946元，兩項數字均創屋苑新高。原業主於2005年以約470萬元購入單位，物業期內升值逾兩倍，賬面賺逾千萬元離場。

鯉景灣海景戶1510萬

張國炳續指，西灣河區內二手盤源短缺，故有優質單位放盤即獲買家青睞，叫價持續上升。

至於居屋市場再現破頂，世紀21怡和地產尹美嬌表示，香港仔南濤閣2座中層A室成交，實用面積590方呎，獲綠表客以530萬元承接，折合呎價8,983元，創該屋苑居二市場成交價及呎價歷史新高。原業主於1995年一手向房署購入單位，當時作價125.2萬元，期內升值逾3倍。另外，家天下黎振傑表示，大角咀居屋富榮花園第11座21樓K室，剛以415萬元易手，創同類型單位綠表價新高，按實用面積431方呎計，呎價約9,628元。

新港城呎價衝破1.5萬

其他私宅亦錄新高價成交，馬鞍山新港城呎價衝破1.5萬元，美聯馮棟齡表示，該屋苑J座高層2室，實用面積338方呎，作價520萬元，折合呎價15,385元，屬屋苑新高紀錄。中原杜文俊亦表示，沙田好運中心最新錄得椰林閣中層G室，實用面積326方呎，以463.8萬元沽出，折合呎價14,227元，創同類型單

位新高。

在新界區的另一邊，元朗YOHO Town錄得5座高層B室以512萬元易手，中原地產徐家倫表示，單位面積393方呎，成交價為兩房單位新高價，呎價13,028元亦為屋苑新高。至於青衣灝景灣，美聯梁岳宏表示，9座高層B室海景戶以733萬元成交，實用面積499方呎，創同類單位新高價，折合呎價14,689元，為屋苑次高。

市場成交向好下，屯門兆康苑一個兩房單位亦獲內地投資者斥資348萬元購入收租。中原地產楊俊偉表示，單位為F座中層3室，面積434方呎，兩房間隔，自由市場成交價348萬元，呎價8,018元。買家為內地投資者，見近期股市大幅波動，以及本港物業市場表現穩健，決定轉攻樓市，是次成交涉約52.2萬元買家印花稅（BSD）。上址市值月租約8,500元至9,000元，回報約3.1厘。

投資客27萬DSD購嘉湖

此外，祥益地產林家倫表示，日前天水圍嘉湖山莊1期(樂湖居)錄得一宗區內投資客成交個案，由於買家手持多於一個物業，因此須繳付約27萬元雙倍印花稅（DSD）。成交單位為樂湖居14座低層A室，實用面積636方呎，三房兩廳連套廁，獲區內投資客以451萬元一筆過付款購入上址作長線投資收租之用，平均呎價7,091元，屬市價。林氏續稱，單位市值租金為12,500元，回報可達3.3厘。



■鯉景灣觀畔閣中層H室接連打破屋苑作價及呎價紀錄。

資料圖片

又一居銀主盤減價100萬

香港文匯報訊 二手市場新高價不斷下，九龍塘又一居卻現千呎複式戶銀主盤減價百萬元易手個案，有代理指出，是次單位1,880萬元的成交價遠低於市價。

中原豪宅余社朝表示，又一居最新錄得6座高層B室複式戶銀主盤成交，單位實用面積1,022方呎，原裝三房套房改兩房套房間隔，另設工人套房，擁3個露台，可享內園景，最初開價1,980萬元，剛以1,880萬元

沽出，折合呎價18,395元。據悉，屋苑同類型複式戶近兩年未錄得交投，其市值售價可達2,200萬元。新買家為用家，見單位造價吸引，一睇即買。原業主早於1993年以678.6萬元一手入市物業。

中原豪宅余社朝表示，踏入暑假，傳統九龍豪宅交投變得活躍，家長客四出尋覓新居，亦有投資者棄股換樓，以獲取較穩定的回報，區內睇樓氣氛造好。

漆柏特色戶加價12%



■元朗漆柏推售4個車位，其中63號車位定價達140萬元。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤特色單位受追捧，發展商狂加價，新世界於元朗漆柏昨日更新價單，將第6座27樓B室連天台特色戶加價12.2%。至於遠東發展於西環山道尚嶺同日將3%折扣優惠由本月31日延長至9月30日。

根據一手銷售資訊網資料顯示，元朗漆柏第6座27樓B室連天台特色戶，實用面積1,345方呎，天台面積1,061方呎，價單售價由原本1,896.3萬元調升至2,129.2萬元，呎價由14,099元上調至15,830元，加價幅度逾12%。單位將於本周五接受登記，同日抽籤發售。項目同時即日推售4個車位，其中63號車位定價140萬元，創項目車位定價新高。

漆林加推獨立屋

另外，新世界加推漆林B11號屋，實用面積約2,439方呎，與上述漆柏特色戶一樣於本周五接受登記，同日抽籤發售。

喜薈傳周四開價

此外，市場盛傳，房協旗下長沙灣私宅喜薈於明日開放示範單位予地產代理參觀，本周四公布價單，同日下午開放示範單位予公眾參觀及收票，下周四(23日)截票，下周五抽籤，下周六揀樓。喜薈由3幢住宅組成，提供350呎，實用面積由391方呎至674方呎，包括1房至3房，預計2017年3月31日建成。

屯門洋房地下月招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近股市波動，惟未影響政府推地部署。地政總署昨日公布，將公開招標屯門第48區青山公路—青山灣段用地。招標將於8月7日開始，截標日期為9月11日。地區屬於臨海低密度住宅地，業界對地皮估值分歧，由5.16億至13.7億元，樓面地價約4,500至12,000元。

據政府文件顯示，地盤位置鄰近黃金海岸，前臨咖啡灣，屬臨海用地，地盤面積約88,157方呎，可以1.3倍地積比率發展，可建樓面約114,604方呎。市場預料，地盤日後大部分單位可享開揚海景，料主要供應洋房，以及少量分層單位，地盤可提供約190個單位。

樓面地價每呎料1.2萬

中原測量師行執行董事張競達表示，同類一線海景

地皮近年罕有供應，上一幅同類地皮為去年批出的樂翠街地皮。他又說，近期發展商投地取態十分積極，相信這幅海景地將獲得發展商的追捧，除大型發展商外，亦會吸引中小型發展商及中資財團等。該行預計地皮每呎樓面地價約1.2萬元，總值約13.7億元，為市場預期上限。



■屯門青山灣段用地可提供約190個單位。

資料圖片

高力：上海豪宅銷售量倍升

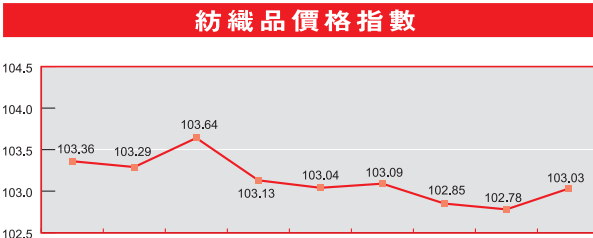
香港文匯報訊（記者 韋蘿蘭 上海報道）高力國際在上海發佈的研究報告指出，在一系列利好政策的刺激下，今年上海樓市明顯回暖，上半年上海新建商品住宅銷售總量同比增34.8%，而豪宅物業的銷售量更是同比攀升122%。高力國際預計，下半年市場對政府或將再次出臺刺激政策的預期，有望進一步提振購買情緒。

高力國際的統計顯示，在上海高端住宅市場，銷售量同比上升77%至128萬平方米（7,656套）。同時，豪宅物業市場銷售量則同比攀升122%至714,842平方米（3,894套）。

新建住宅均價升近兩成

此外，首套房購者亦表現活躍，因而中低端住宅市場銷售量二季度增至263萬平方米（22,931套），環比增長達68%。總體而言，上半年上海新建商品住宅銷售總量同比增加34.8%，至547萬平方米，住宅銷售均價為31,615元（人民幣，下同）/平方米，半年環比增長10.7%，同比增長19.0%。而得益於中高端住宅市場銷售量的攀升，第二季度上海銷售均價環比漲幅達10.9%，為2009年以來的最高水平。

市場行情震盪回升 價格指數小幅下跌



「中國·柯橋紡織指數」20150713期紡織品價格指數收報於103.03點，環比上漲0.24%，較年初下跌0.53%，同比下跌1.37%。

中國輕紡城市場行情震盪回升，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推升，家纺類面料成交小幅推升，輔料成交微勢回升。

一、原料小幅下跌，滌綸小跌紗線疲弱

據監測，本期原料價格指數收報於83.21點，環比下跌0.20%，較年初下跌2.66%，同比下跌5.58%。

1、聚酯大盤弱勢整理，滌綸小跌紗線仍淡

本期滌綸原料價格指數小幅下跌，上游原料價格震盪加劇，蕭紹地區滌綸市場整體交易氣氛繼續出現下降，但下游織造基本剛需還在。FDY市場總體平淡觀望，廠家報價局部下滑，大有光絲價格疲態整理，細旦絲疲態整理；滌綸DTY市場平淡弱勢，廠家報價局部下滑為主，DTY多孔絲行情疲態整理。滌綸報價下調100元/噸，筒盤成交氣氛清淡，江浙1.4D直紡滌綸短市場主流報7350—7400元/噸出廠，成交多可商談；純滌紗價格下調，廠家略有庫存壓力，32S主流報11700元/噸附近。上游聚酯原料行情弱勢整理為主，成交不足，現華東地區PTA現貨主流4320—4540元/噸，MEG主流6420—6800元/噸左右，聚酯切片市場疲軟整理，成交有限，聚酯切片江浙地區半光切片現貨或三月承兌6525—6800元/噸左右。

2、純棉紗市場銷售繼續偏淡，人棉紗穩中偏弱

紗線市場延續淡季行情，產業鏈上各方的不景氣，導致紡紗企業的訂單減少，行情的低落，促使各方觀望居多，除剛性需求外，不會有多餘的採購計劃。蕭紹地區純棉紗市場總體銷售繼續較淡，價格疲弱難掩，21S普梳主流19000元/噸，高配主流價20200元/噸左右，32S普梳主流20000元/噸左右，40S高配紗主流價22800元/噸左右。人棉紗價格穩中偏弱，環錠紡30S報價在16500元/噸，實盤商談局部略低，廠家順勢出貨為主，紗廠普遍表現目前生產虧損。

二、坯布行情回升，價格小幅上漲

據監測，本期坯布價格指數收報於102.98點，環比上漲0.60%，較年初比上漲0.02%，同比上漲0.32%。本期坯布類價格指數小幅上漲，近期，輕紡城傳統市場經營門市補倉呈現小幅回升走勢，整體坯布成交量較前期小幅回升，薄型夏裝坯布成交略有回升，秋裝坯布下單局部有所增長。混紡纖維坯布需求明顯回升，價格指數呈一定幅度上漲走勢，T/C滌棉紗坯布、T/C滌棉府綢坯布、T/R滌粘仿毛坯布市場成交量環比回升；化纖薄型夏裝坯布成交小幅回升，秋裝坯布現貨成交和

商品分類	價格指數	環比	同比
總類	103.03	↑0.24%	-1.37%
原料類	83.21	↓0.20%	-5.58%
坯布類	102.98	↑0.60%	0.32%
服裝面料類	118.43	↑0.40%	0.39%
家纺類	99.42	↑0.14%	-0.55%
服飾輔料類	117.98	↑0.03%	-0.92%

下單局部增加，價格指數呈小幅上漲走勢，噴織類滌綸麻坯布、滌綸紗坯布、滌綸絨坯布、滌綸縐坯布、滌綸絨坯布、滌綸色丁坯布和滌綸針織坯布成交量環比回升；拉動坯布類總體價格指數小幅上漲。

三、服裝面料成交推升，價格指數小幅上漲

據監測，本期服裝面料價格指數收報於118.43點，環比上漲0.40%，較年初上漲0.52%，同比上漲0.39%。

本期服裝面料類價格指數小幅上漲，近期，輕紡城傳統市場服裝面料成交震盪上行，現貨成交以小批量多批次分散性成交和中小批量成交為主，滌綸仿真絲類夏裝面料現貨上市量小幅增長，滌綸秋裝面料染色、印花、提花、爛花、剪花多品種成交有所增加，秋裝純棉、滌粘仿毛、彈力面料成交增加。其中：純棉面料、滌綸面料、滌粘面料、滌氨面料、粘膠面料、粘毛面料、錦綸面料、錦棉面料、時尚面料因夏裝面料現貨成交小升，秋裝面料訂單發貨繼續增加，價格指數不等量上漲，拉動服裝面料類價格指數小幅推升。

四、家纺成交推升，價格指數小幅上漲

據監測，本期家纺類價格指數收報於99.42點，環比上漲0.14%，較年初下跌0.69%，同比下跌0.55%。

本期家纺類價格指數小幅上漲。日用家纺成交環比推升，價格指數小幅上漲，床上用品成交環比攀升，價格指數小幅上漲；窗紗成交小幅推升，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推升，創新創意色澤花型面料價量環比小漲；拉動家纺類價格指數小幅上漲。

五、市場需求略有回升，輔料指數微幅上漲

據監測，本期服飾輔料類價格指數收報於117.98點，環比上漲0.03%，較年初下跌0.74%，同比下跌0.92%。

本期服飾輔料價格指數微幅上漲，襪料類成交明顯回升，價格指數呈一定幅度上漲走勢；線繩類成交環比回升，價格指數呈小幅上漲走勢；帶類成交環比推升，價格指數呈小幅上漲走勢；拉動服飾輔料總類價格指數小幅上漲。

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，因下游需求局部略有小增，預計坯布、面料、輔料認購踴躍度將震盪小升，整體市場成交將呈現震盪小升走勢。

中國第一個紡織品指數 中國·柯橋紡織指數

20150713期 價格指數評析

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.qkindex.gov.cn/ 英文網址：http://en.qkindex.gov.cn/ 電話：0575-84125158 聯繫人：駱軼男 傅真：0575-84785651

www.qfc.cn

買賣紡織品 上網上海紡城

熱線電話：+86-400-119-0123