

康城10期共收7標

香港文匯報訊（記者 蘇洪鎧）地價有下調趨勢，不過卻未因而增加發展商標意慾。將軍澳日出康城10期昨日截標，雖然項目補地價較對上一期跌近兩成，並坐擁臨海之利，但昨截收7標，較對上一期僅多出1標。測量界指，市道轉弱無疑影響入標意慾，預計項目以區內持份者中標機會為大。

內房合景首獨資競逐

港鐵昨傍晚宣佈，日出康城10期項目共收到7份標書。現場所見，入標包括長實、會德豐、新地、南豐、英皇等，而信置、嘉華、永泰則合組財團競投。值得留意的是，內房合景泰富獨資入標。據了解，該公司以往都有參與競投官地，今次首次入標港鐵項目。

有份入標的英皇國際代表指，集團認為今次補價

較之前平，而且看好後市，故入標競投。

標書符預期 經驗者佔優

理想城市企業估值部主管張聖典指，項目標書符合最初5份至10份標數預期之內，而今次項目補地價較以往兩期都低，反映當局有為市況作出相應調整，值得嘉許。至於今次並非五大發展商均有入標，張聖典認為與港鐵合作的經驗相當重要，例如在規劃及資金運用等範疇，以往沒有合作過可能會「輪蝕啲」。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計最終中標會以當區現有持份者機會較大。項目將提供最多1,170伙，預計以中小型單位為主，落成後預計呎售1萬元起。倘中標財團是同區業主，相信有協同效應及提供更好的項目設計，對售價也有幫助。

中原地产測量師黎堅輝表示，項目補地價較對上一期折讓不少，更重返2014年推出的第4期項目水平，加上臨海地應有一定叫座力，不過最終僅接獲7份標書，反應遠遜於市場預期。

潛在供應近千二單位

據了解，日出康城10期的地盤面積約85,843方呎，為整個日出康城至今規模最細的項目，提供不超過1,170個單位。項目擁最寬闊無遮擋海景，但地價不僅比去年底批出毗鄰9期的2,545元低19.7%，更平過新地於兩年前投得的第4期，當時每方呎樓面地價約2,059元。招標條款列明，港鐵要求定額分紅20%，發展商亦須額外出價競投，及須支付港鐵一筆額外款項作為競投項目的條件之一。



會德豐代表

記者張偉民 攝



南豐代表

記者張偉民 攝

日出康城10期檔案

地盤面積:85,843方呎

住宅樓面:811,606方呎

可建單位:1,170伙

補地價:16.59億元

(每呎2,044元)

落成年份:2022年

入標財團:長實,會德豐,南

豐,新地,英皇,

合景泰富,信置、

嘉華及永泰合資

製表:記者 蘇洪鎧

竹園北邨415萬貴絕九龍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鎧）公屋租置物業逆市創新高，世紀21富山地產劉倩彤表示，黃大仙竹園北邨柯園樓高層20室易手，面積489方呎，原業主在自由市場以415萬元沽出，呎價8,487元，刷新九龍最貴公屋造價。

原業主於2010年12月以220萬元(自由市場價)購入上址，賬面獲利195萬元或89%。

嘉豐花園園52萬離場

另外，大埔有苑苑錄錄手成交，世紀21瀨天地產熊浚聲表示，嘉豐花園一個頂層連天台戶成交，面積922方呎，作價以668萬元沽出。

原業主於2013年斥資720萬元購入上述物業，持貨3年賬面蝕52萬元。

全港連補價公屋造價排名

單位	面積 (方呎)	成交價 (萬元)
峰華邨秀峰樓高層3室	598	440.5
寶林邨寶泰樓高層13室	490	430
華貴邨華禮樓中層6室	544	420
竹園北邨柯園樓高層20室	489	415
黃大仙下邨龍澤樓低層2室	491	410

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鎧

樓價跌成交弱 借幫市民上車 代理自救要求減辣

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）8個地產業界商會聯同中原地产和美聯物業發起成立「市民置業關注組」。他們指，自金管局推出新一輪物業按揭的監管措施後，有市民向業界反映難以置業上車及換樓。業主亦表示出售物業變得困難，因一手新樓可按揭高成數，惟二手樓盤只能按揭低成數，對二手業主不公平。



地產代理業界聯席會議召集人郭德亮聯同中原集團主席施永青及美聯董事總經理黃子華等一同出席記者會，表達訴求。

施永青

中原集團主席

希望政府不要堅持過時的政策，避免抱有「長官意志」，否則過多的參與會令市場難以自行調節。



政府撤回辣招，只是希望向政府反映意見後，可令樓宇有健康的轉換發展，將成交宗數可維持在8萬宗至10萬宗健康水平。

不求撤辣 盼放鬆樓按

關注組早前已致函金管局，提出三項建議，包括放寬首次置業者可以就自住住宅物業按揭貸款至9成，而樓價達600萬元內則由銀行自行審批；二手住宅物業按揭貸款由6成回復至7成；基於美國加息，因應香港於未來或會跟隨加息，冀加息後按揭貸款要求壓力測試可維持在3厘。

金管局回覆表示，樂意就此問題繼續與關注組保持溝通，明白推出監管措施可能會對樓市和一部分有意置業的市民帶來影響，所以已盡量在提升銀行風險管理和一般市民置身需要之間取得平衡。當局會繼續關注市場情況，有需要時採取適當逆周期措施，維持銀行體系穩定。

關注組將會在網上收集市民有關置業困難及放寬按揭的意見向政府反映，於調查期間在傳統及電子媒體作廣告宣傳。被問到網上問卷調查難以確保資料不會重複，為何不委託調查機構進行調查。黃子華笑指，關注組資金有限，因調查機構報價達6位數字，難以負擔，而大部分資金亦已投放在廣告上。

他又解釋，未有動用美聯和中原的人力資源作問卷調查，是因為在監管措施影響下，門市門可羅雀，難以收集問卷，加上市民對街邊訪問較有戒心，所以決定作網上調查。

中原集團主席施永青昨於記者會表示，現時經濟下行，相信樓價出現反彈的機會不存在，若政府因怕樓價反彈而不願意調整政策的說法是不應成立。現時壓抑樓市的政策與市道不一致，希望政府不要堅持過時的政策，避免抱有「長官意志」，否則過多的參與會令市場難以自行調節。

施永青：大部分代理現虧蝕

他又指，大部分地產代理在去年出現虧蝕，收緊按揭會令有需要套現週轉的市民難以下車。另外，按揭利率不夠3厘，加息3厘的壓力測試高於現時一倍，令市民難以置業。

美聯董事總經理黃子華稱，市場成交數量低，影響按揭市場，辣招對各代理的影響有異，不過整體而言，每年住宅成交宗數由2013年的14萬宗大幅跌至去年的5萬宗。他表示，社會對撤回辣招較敏感，關注組無意要

朗屏8號擬推一按促銷

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）3月樓市交投回暖，發展商爭相出擊。嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨日表示，元朗朗屏8號期望本周開價，首批或逾182伙，將考慮提供一按，但不會予太高成數，並會盡快開放示範單位予公眾參觀，最快下周推售。此外，會德豐地產以招標形式推出4間將軍澳CAPRI洋房。

擬本周開價 趕下周發售

溫偉明昨日表示，朗屏8號首批單位包括不同類型，開價會盡量貼市，會參考同區新盤及鐵路沿線樓盤。該盤共有912伙，包括開放戶至4房戶，實用面積由246方呎至820方呎。

CAPRI洋房招標推出

此外，信置於西貢逸瓏園昨公佈新銷售安排，本周五推售新一批30伙，會德豐地產於將軍澳的CAPRI昨亦上載洋房銷售安排，以招標形式推出1、2、3及5號洋房，當中1、2號洋房面積2,445方呎，3及5號洋房面積1,988方呎，均連私人花園及平台，3月31日截標。

映御原價加推55伙

新地於元朗映御昨晚原價加推55伙，實用面積由303



嘉華溫偉明(右)表示，市民儲蓄高、失業率低，近日樓市交投已回升，現時市場只欠信心。 記者梁悅琴 攝

至459方呎，售價由335萬至520萬元，最高折扣9%，價單平均呎價約11,850元。該盤於本周五推售10伙，部分為昨晚加推單位。

新盤成交方面，新地昨售出天璽第20區第1區76樓A室，面積1,481方呎，售價8,202萬元。系元朗映御售出3伙。而資本策略地產旗下尚家生活的銅鑼灣yoo Residence獲一買家斥資逾億元購入30樓C及E室，料創該盤單一成交價新高。大角咀利奧坊·曉岸售出3伙、馬鞍山極御·星灣沽2伙，而長沙灣海柏匯、大潭紅山半島、東涌昇譽、元朗峻巒則各售1伙。

南豐或月內售屯門新盤

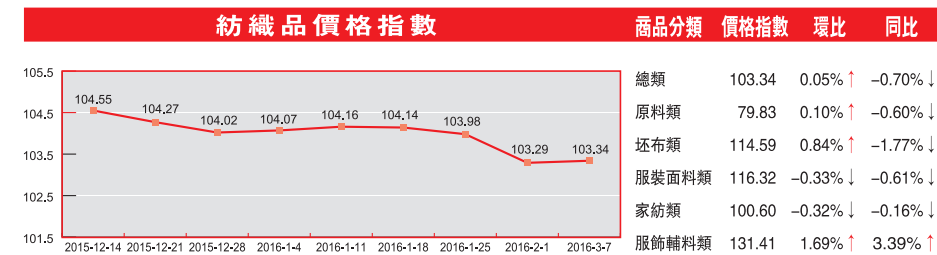
月內完成所有交付。

昇譽尚餘71伙待售

發展商昨日開放現樓單位及洋房連裝修示範單位予有興趣人士參觀，其中洋房示位設於1號，單計裝修費已過百萬元。項目4幢洋房實用面積為2,529方呎至2,530方呎，售價由4,514萬元至5,226萬元，平均呎價為18,689元。鍾氏指目前現樓反應良好，不會有特別優惠推出，而且項目以用家為主，所以會偏向惜售。

南豐地產部總經理鍾志霖表示，昇譽現正進行收樓，有約368名業主已完成收樓，佔總數約30%，最快

春市營銷全面鋪開 價格指數微幅上漲



「中國·柯橋紡織指數」20160307期紡織品價格指數收報於103.34點，環比上漲0.05%，較年初下跌0.70%。中國輕紡城春市營銷全面鋪開，其中：原料市場行情小幅上漲，坯布市場價量小幅上行，服裝面料市場布匹價量小幅下跌，家紡類面料成交小幅下跌，輔料行情明顯上漲。

一、原料小幅上漲，滌綸小紗線升跌互現

據監測，本期原料價格指數收報於79.83點，環比上漲0.10%，較年初下跌0.60%。

1、聚脂大盤堅挺上行，滌綸行情穩中上漲

本期滌綸原料價格指數小幅上漲，因國際原油價格上揚以及下游織造剛性需求補貨拉動，滌綸市場成交量出現上升，企業產銷率得到短暫回升。蕭紹地區FDY市場行情小幅上行，報價穩中上調，大有光線價格個別上調，細旦絲堅挺觀望；DTY行情稍顯平穩，報價多種，DTY多孔絲行情堅挺；POY行情適度上行，市場表現尚可，成交量也有增加。滌綸市場維持向上走勢，報價穩心上調，江浙1.4D直紡滌綸市場主流報6500—6600元/噸出廠，商談幅度不大。純滌紗受滌綸價格上揚影響，報價上調，江浙地區32S主流在10650元/噸左右，50S主流14200元/噸左右。上游聚脂原料行情堅挺上行，現華東地區PTA現貨主流4400—4500元/噸，MEG主流5450—5500元/噸左右，聚脂切片市場報價堅挺上行，聚脂切片江浙地區半光切片現金或三月承兌5700—5800元/噸左右。

2、純棉紗銷售行情低落，人棉紗價格逐步上調

近期蕭紹地區純棉紗銷售行情低落，中間商和下游織廠觀望心態濃重，進貨清淡，詢價較少，廠家有資金壓力，降價出貨之勢難改；21S普梳紗主流18050元/噸，高配紗主流價19200元/噸左右，32S普梳紗主流19020元/噸，40S高配紗主流價21500元/噸左右。春節後，因出口市場較為理想，粘膠短纖市場實現開門紅，粘膠短纖市場價格穩中上漲，高端市場繼續走強，高端報價較高至13500元/噸，中端報價區間較大在13200—13400元/噸左右；近期粘膠短纖行情仍然表現不錯，漲勢雖減緩，但價格還是穩中堅挺，廠內總體供貨偏緊。在原料上漲支撐下，人棉紗市場表現情況良好，價格逐步上調，總體銷售相對尚可；蕭紹地區人棉32S一般機織紗主流價為17700元/噸，30S針織用紗主流為18150元/噸，30S/2主流19600元/噸左右；賽絡紗、緊賽紡人棉紗近期價格普遍上漲。

二、坯布行情推升，價格小幅上漲

據監測，本期坯布價格指數收報於114.59點，環比上漲0.84%，較年初下跌1.77%。本期坯布價格指數小幅上漲，整體坯布成交量較休市前夕有所推升。其中：化纖坯布現貨成交和下单環比推升，價格指數呈一定幅度上漲走勢，滌綸坯布、滌綸色丁坯布和滌綸針織坯

布成交量環比推升；天然纖維坯布需求小幅推升，價格指數小幅上漲，純棉紗卡坯布、純棉帆布坯布、純棉牛仔坯布市場成交不等量推升；拉動坯布類總體價格指數小幅上漲。

三、服裝面料需求不足，價格指數小幅下跌

據監測，本期服裝面料價格指數收報於116.32點，環比下跌0.33%，較年初下跌0.61%。本期服裝面料類價格指數小幅下跌，因下游需求相對不足，輕紡城傳統市場成交相對有限，春季面料現貨成交顯現不足，春季純棉紗卡、純棉珠帆、滌綸針織經編絨料、滌粘仿毛、粘毛呢絨成交呈不等量下降走勢。夏季薄型面料下单有限，市場營銷以小批量多批成交為主，其中：純棉面料、滌綸面料、滌粘面料、粘毛面料、錦綸面料、時尚面料等現貨成交和訂單發送相對不足，價格指數不等量下跌，拉動服裝面料類價格指數小幅下跌。

四、家纺成交震盪下行，價格指數小幅下跌

據監測，本期家纺類價格指數收報於100.60點，環比下跌0.32%，較年初下跌0.16%。本期家纺類價格指數小幅下降，床上用品成交小幅下降，價格指數呈小幅下跌走勢；窗紗成交環比下行，印花窗紗、印花窗紗、提花窗紗、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降，價格指數呈小幅下跌走勢；窗簾成交小幅下行，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）印花窗簾布成交小幅下降，大眾色澤花型面料價量小幅下跌；拉動家纺總體價格指數小幅下跌。

五、市場需求環比推升，輔料指數明顯上漲

據監測，本期服飾輔料類價格指數收報於131.41點，環比上漲1.69%，較年初上漲3.39%。本期服飾輔料價格指數明顯上漲，總體類成交環比推升，價格指數漲幅較大；服裝裡料成交環比上行，現貨成交和訂單發送環比推升，滌塔夫、輕盈紗、五枚縐、色丁、口袋布現貨成交不等量推升，價格指數呈一定幅度上漲走勢；花邊類成交明顯推升，價格指數呈一定幅度上漲走勢；襪料類成交明顯推升，價格指數呈一定幅度上漲走勢；拉動服飾輔料類總體價格指數明顯上漲。

六、後市價格指數預測

預計下期輕紡城整體行情將呈震盪推升走勢。因各地客商春裝面料現貨成交局部繼續增長，薄型夏裝面料下单局部小增，服飾生產企業訂單局部小幅增長，預計後市成交將呈現震盪推升走勢。

中國·柯橋紡織指數

20160307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.kqindex.gov.cn/ 英文網址：http://en.kqindex.gov.cn/ 電話：0575-84125158 聯繫人：尉射男 傳真：0575-84785651

www.qfc.cn

買賣紡織品 上網上輕紡城

熱線電話：+86-400-119-0123