

華明邨呎價破萬 貴元朗新盤一成

成今年新界呎價最高公屋 平去年次高紀錄

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)久跌半年的樓價指數乍現回調,近日公屋、居屋高價成交個案接踵而至。華明邨一個實用不足150方呎單位,出現呎價破萬元的成交,成為今年呎價最貴的公屋,甚至貴過近日開價的元朗新盤。居屋天馬苑、私樓牽晴間亦分別出現今年新高價成交。



華明邨信明樓高層6室新近在自由市場造價170萬元成交,折合呎價11,565元。資料圖片

據土地註冊處資料顯示,粉嶺華明邨信明樓高層6室,實用面積147方呎,在自由市場造價170萬元成交,折合呎價11,565元,登上今年以來新界呎價最高的公屋成交寶座。翻查市場資料,華明邨去年5月錄得實用呎價12,109元的成交,至今仍是全新界呎價最貴的紀錄;今次成交僅平了去年成交、造價及實用面積分別為170萬元及147方呎的次高紀錄。

至於上述單位,原業主於2012年以86萬元連地價買入,持貨4年間賬面賺84萬元,升值近1倍。新地旗下位於元朗的新盤PARK YOHO Venezia近日開價,首批價單100伙折實呎價僅約1.02萬元,今次

華明邨成交個案較該盤高出逾一成。

天馬苑420萬沽創今年新高

居屋方面的高價成交則有黃大仙天馬苑。富誠地產鄧宇謙表示,涉及E座高層11室兩房戶易手,實用面積415方呎,日前在自由市場以420萬元成交,折合呎價10,120元,造價創今年新高,距離上年最貴單位434.8萬元只差14.8萬元。原業主於2009年以166萬元購入,持有單位7年,是次轉手升值153%。

私樓亦出現個別新高個案。消息指,粉嶺牽晴間12座高層H室,實用面積386方呎,造價394.5萬元成交,折合呎價10,220元,創下屋苑今年呎價新高。原業主於

2009年以128.7萬元買入,是次轉手升值約兩倍。

私人住宅方面,個別業主則把握機會減價沽貨,世紀21日昇地產蔡嘉駿表示,北角賽西湖大廈11座低層A室,實用面積1,105方呎,物業於5月放盤,原開價1,800萬元。至日前終劈價102萬元連車位沽出,獲區內換租客以1,698萬元承接,實用面積呎價15,367元,屬市價水平。

紅磡有業主趁「辣招刑滿」微賺離場,美聯股勸麟表示,海濱南岸7座中層G室,實用面積約593方呎,造價758萬元成交,折合呎價12,782元。原業主於2013年斥資約655萬元購得,是次轉手物業期內升值約16%。

最新二手高價成交個案

屋苑	單位	實呎	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
粉嶺華明邨	信明樓高層6室	147	170	11,565	新界公屋呎價次高
黃大仙天馬苑	E座高層11室	415	420	10,120	今年屋苑造價新高
粉嶺牽晴間	12座高層H室	386	394.5	10,220	今年屋苑呎價新高

資料來源:綜合市場消息、土地註冊處 製表:記者 蘇洪鏞

工商舖交投下半年料反彈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)美聯工商舖資料顯示,截至本月15日上半年共錄得1,763宗工商舖買賣註冊,預測上半年最終錄得約1,950宗,較去年同期下跌約52%,將創有紀錄以來按半年新低。上半年註冊總值料最終僅約226.8億元,按年同期下跌約55%,將創2008年下半年後新低。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,下半年市場潛在不少利好因素,包括美國經濟欠佳拖慢加息步伐、歐洲與日本繼續量化寬鬆;即將落實的深港通、「一帶一路」亦將利好商貿活動。此外,本港陸續有多個工廈項目列隊登場,加上估計政府有機會放寬按揭成數,料有助帶動下半年工商舖交投量價低位反彈,急升五成至逾2,900宗水平。

「一線街舖租料跌15%」

美聯舖位部董事盧展豪稱,零售持續低迷,預計下半年一二線街舖位售價跌約10%至15%;租金方面,一線街舖位租金料下跌約15%,至於二線街舖位租金亦預期下跌約5%至8%。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示,現時息口低企,資金於市場尋找出路,流向甲廈及全幢商廈市場;料下半年甲級商廈售價及租金將上升約10%至15%。

美聯工商部董事陳偉志展望,下半年將有多個工廈拆售項目登場,成交將集中於中細價工廈。預計下半年整體工廈售價將平穩上落5%內,租金則預計上升約5%至10%。

羅便臣道80號複式7617萬沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市道承接力轉強,南豐集團於港島西半山羅便臣道80號昨日以招標形式售出1伙極高層複式單位(連兩個車位一併出售),成交價7,617.7萬元,呎價34,610元。

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示,羅便臣道80號昨日以招標形式推售的第二座48樓及49樓A室複式單位,實用面積2,201方呎,按成交價7,617.7萬元計算,平均實用呎價為34,610元。買家購入自

住。羅便臣道80號第二座可供發售的複式戶已全數沽清,第一座可供發售的複式戶只餘兩伙。

其他新盤售出19伙,其中旺角SKYPARK昨售6伙,有大有手客斥資約1,500萬元購入3伙,分別是11樓、12樓及17樓D5室,發展商積極考慮加推。元朗世宙售出4伙,大埔逸瓏灣、元朗朗屏8號及西貢逸瓏園各沽2伙,將軍澳海天晉等各售1伙。至於新地於元朗PARK YOHO

Venezia至昨晚累收約2,100票,以首批100伙計,超額登記20倍。

吉隆坡豪宅來港售950萬起

另外永泰亞洲旗下永泰馬來西亞於吉隆坡豪宅盤嘉峰名邸委託中原在港獨家銷售。首階段推出10伙供中原客戶作內部認購,配售單位實用面積由1,722方呎至2,110方呎,主要是中高層單位,售價由950萬港元起。

市場成交逐日回升 價格指數小幅上漲



「中國·柯橋紡織指數」20160620期紡織品價格指數收報於104.15點,環比上漲0.26%,較年初上漲0.08%,同比上漲1.03%。

中國輕紡市場成交逐日回升,其中:原料市場行情微幅下跌,坯布市場價格環比回升,服裝面料市場亦伴量小幅度上漲,家紡類成交價小幅度上漲,輔料行情小幅回升。

一、原料行情微幅下跌,滌綸小跌紗線平淡
據監測,本期原料價格指數收報於79.99點,環比下跌0.05%,較年初下跌0.40%,同比下跌4.52%。

1、聚醃原料支撐乏力,滌綸行情震盪回穩
本期滌綸原料價格指數小幅度下跌,上游聚醃原料氣氛疲乏,現華東地區PTA現貨主流4550元/噸,MEG主流4900元/噸左右,聚醃切片市場觀望情緒濃厚,半光切片現金或三月承兌5900—5950元/噸。蕭紹地區滌綸長絲成交氣氛清淡,報價盤整除跌,下游按探採購,滌綸市場成交總量較上周有所回落。FDY總體平淡觀望,FDY150D/96F主流中心價7350—7400元/噸左右;DTY市場平淡,出貨為主,蕭紹DTY150/48F主流8100元/噸左右,75D/36F主流成交價9850元/噸左右,DTY150D/144F因市場供大於求,低價促銷銷路增加,DTY多孔絲行情平淡。因上游原料滌綸短纖價格中優惠,現江浙地區1.4D×38MM主流現價6620元/噸左右,純綸紗市場中觀望乏力,江浙地區32S主流在11045元/噸左右,50S主流14000元/噸左右。

2、紗線市場基本平淡,純綸紗銷售趨平淡
近期棉花市場行情繼續不穩,價格堅持為主,因國內拋儲市場仍顯樂觀,在棉花廠家貨源不多支撐下,市場情緒尚可,紗廠報價中堅持;但棉花價格持續高位,給純綸紗廠家帶來了巨大的壓力,需求成交無力,商家採購謹慎,純綸紗銷售趨平淡,目前紹興錢清市場32S普梳主流價19600元/噸,40S普梳主流價20700元/噸,21S普梳主流18600元/噸,40S高配紗主流價21500元/噸左右,32S高配紗主流20300元/噸,21S高配紗主流價19600元/噸左右,32S精梳主流為22500元/噸,40S精梳主流23500元/噸左右。

二、坯布行情逐日回升,價格指數環比上漲
據監測,本期坯布價格指數收報於119.00點,環比上漲1.02%,年初上漲2.01%,同比上漲15.52%。
本期坯布類價格指數環比上漲,整體坯布行情較前期有所回升。其中:化學纖維坯布現貨成交和下旬明顯回升,價格指數呈一定幅度上漲走勢,滌綸紗坯布、滌綸紡坯布、滌綸織坯布、滌綸麻坯布、滌綸絨坯布、滌綸色丁坯布、滌綸帆布坯布和滌綸針織坯布成交價環比回升;混紡纖維坯布需求環比回升,價格指數呈小幅度上漲走勢,T/C滌綸紗卡坯布、T/R滌綸仿毛坯布、錦棉坯布、錦粘坯布、滌麻坯布、錦棉麻坯布市場成交價環比回升;天然纖維坯布需求繼續攀升,價格指數呈小幅度上漲走勢,純棉紗卡坯布、純棉帆布坯布、純棉府綢坯布、純棉巴厘紗坯布、

純棉牛仔坯布、純棉針織坯布市場成交不等量攀升;拉動坯布類總體價格指數環比上漲。

三、服裝面料銷售回升,價格指數小幅上漲
據監測,本期服裝面料價格指數收報於116.26點,環比上漲0.14%,較年初下跌0.66%,同比下跌1.59%。

本期服裝面料類價格指數小幅上漲,端午小長假後,部分南北客商已逐日離鄉返鄉,至目前輕紡城傳統市場服裝面料現貨上市小增,成交有所回升,價格局部小幅上揚。夏季面料需求有所回升,現貨上市小增,銷量局部回升,秋季噴織、梭織、針織類面料成交批發有所回升,成交量小幅增長,價格局部小幅上漲,秋季服裝面料需求小增,內需客商下單增加,部分規模性經營門市成交批發局部回升。滌綸面料、滌綸面料、粘膠面料成交環比回升,價格不等量上漲,拉動服裝面料類價格指數小幅上漲。

四、家纺成交環比推升,價格指數小幅上漲
據監測,本期家纺類價格指數收報於100.92點,環比上漲0.14點,較年初上漲0.16%,同比上漲1.90%。

本期家纺類價格指數小幅回升,純棉印花床品創新花型品種備受歡迎,印花床品中的純棉紗40S×40S、60S/2×60S/2、80S/2×80S/2織製的活性整幅印花床單布、活性定位花卉印花被套佈局局部成交較為活躍。窗簾布連日成交繼續小增,價格指數小幅上漲,提花窗簾布、印花窗簾布、提花印花窗簾布上市品種豐富多彩,價格多數穩定為主,部分走俏的新風格創意印花型窗簾布價格小幅推升,價格指數小幅上漲,提花窗紗、繡花窗紗、印花窗紗,現貨成交較前期小幅增長,部分指定品種繼續有對口中外客商以放量成交為主,窗紗新風格色澤面料局部中小批發量貨,拉動家纺總類價格指數小幅上漲。

五、市場需求環比回升,輔料指數小幅上漲
據監測,本期服飾輔料類價格指數收報於132.17%,環比上漲0.20%,較年初上漲3.99%,同比上漲11.46%。
本期服飾輔料類價格指數小幅上漲,輕紡城傳統市場服飾輔料行情環比回升,帶類行情環比回升,價格指數漲幅較大;襪料類行情有所回升,價格指數呈小幅度上漲走勢;拉動服飾輔料類價格指數小幅上漲。但服裝裡料類、絲繩類、花邊類行情繼續回穩,價格指數小幅下跌,相對制約了輔料價格指數的上漲幅度。

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跌走勢,大環境不景氣,環保壓力日漸加大以及紡織產業鏈的價格日趨透明化,部分下游企業訂單逐步下降,傳統旺季可謂是「曇花一現」,夏日淡季將提前到來,整體市場成交將呈現震盪小跌走勢。

中國·柯橋紡織指數

20160620期 價格指數數析



地建會五十周年酒會

香港地產建設商會

The Real Estate Developers Association of Hong Kong

50th ANNIVERSARY

行政長官梁振英(前排左五)、財政司司長曾俊華(前排左三)等昨日傍晚出席香港地產建設商會五十周年酒會,與其他主禮嘉賓主持祝酒儀式。

何東花園舊址獲批重建兩大宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)超級富豪想於山頂擁有逾萬方呎面積的超級豪宅願望成真。本港歷來最大宗屋地交易的山頂道75號何東花園舊址,獲屋宇署批出重建為兩幢3層高分層住宅連會所物業,總樓面約62,269方呎,即每幢可建樓面約31,133.5方呎,每層樓面亦達10,378方呎。業內人士估計,此項目每幢住宅市值約45億元,呎價料逾14萬元。

每幢大宅市值料45億

山頂道75號前身為何東花園,為中渝置地主席張松橋或有關人士於2014年12月以招標方式,以51億元購入,創下香港私人市場歷來最大宗住宅交易。由於買家以公司

名義購入,料須付買家印花稅及雙倍印花稅合共達11.985億元,相信為最大宗「辣稅」個案。該項目佔地約12.4萬方呎,招標時,項目主樓及部分中式亭子已拆卸,但部分塔樓仍保留,以可建總樓面約62,269方呎,每方呎樓面地價約82,258元。

六國酒店獲批擴建6層

此外,灣仔告士打道72號六國酒店獲批於現有物業頂加建6層樓面,作酒店擴建及會議廳之用,涉及樓面約51,252方呎。由資本策略發展的佐敦彌敦道348號九龍諾富特酒店,獲批作商住發展建1幢23層商住大廈,及1幢18層高酒店及商場,2幢物業下

設4層平台及3層地庫,涉及住宅樓面為127,031方呎,酒店及商用樓面126,457方呎。上址計劃提供約150個住宅及約299個酒店房間,酒店房間數目較現有減少不足100個,由於仍有酒店管理合約,未來數年仍會繼續作酒店營運。

去年以3.72億元批出的葵涌興芳路住宅地,獲批可建1幢22層高商住物業另加1層地庫,住宅樓面為48,661方呎,商用面積約5,767方呎,申請人為添宙有限公司,公司董事包括張添添及周世雄等,為南豐資源或相關人士。恒地於粉嶺馬路用地獲批建5幢16層及21層高住宅、1幢2層高會所,涉及住宅面積約60萬方呎。

調查:近半港人擬年內置業

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)港置最新就市民入市意欲進行調查,成功回收740份問卷。結果顯示,有57%受訪者預期下半年樓價繼續下跌,當中預計跌半成至一成者佔23%;接近一半(46%)受訪者考慮在年內入市,當中約59%傾向購入一手物業。

港置行政總裁李志成引述該項研究數據表示,5月本港中小型住宅

平均實用面積呎價約9,754元,今年以來累跌4.3%。估計下半年仍有5%跌幅,全年跌幅共5%至10%。

他續指,今年上半年一二手交投徘徊在極低水平,不過由於預期發展商將採「求量不求價」策略,以貼二手開價及不同的付款方式搶佔二手客源,故預計下半年新盤交投有所改善。集團營運方面,李志成

表示,由於該行擬重整人手及分行,下半年計劃增加一成人手;自第三季起亦會先後增加3間分行,分佈於新盤所在地區包括將軍澳、馬鞍山及何文田。

他補充,今年初由於自然流失等政策,人手一度少於1,000人,目前已回升至1,100人,料到年底可增長至1,200人。至於旗下分行數量,目前約有65間。

發售單位: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: 駱尉華 傅真: 0575-84785651

去柯橋紡博會 找貿易新商機
柯橋紡博會歡迎您!