

# 凱旋門頂層登亞洲第二高

## 呎價9.94萬元 九龍分層新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續飆升,市場再現樓王!近日九龍站凱旋門傳出頂層「天際獨立屋」以4.238億元成交,以實用面積4,263方呎計算,呎價竟高達9.94萬元成交,創九龍分層戶呎價新高紀錄,亦為全港以至亞洲區分層豪宅第二貴,僅低於榜首西半山天匯所創的每呎10.37萬元紀錄。

消息指,該宗破頂成交來自九龍站凱旋門映月閣(第2A座)80樓A室頂層連泳池「天際獨立屋」,業主原叫價5億元,最終減價至4.238億元售出,減幅15%,不過呎價依然高達99,414元。創九龍區分層住宅呎價新高。對上舊紀錄同為凱旋門單位,於2014年9月成交,位於1座77樓A-C室,當時以5.288億元成交,單位實用面積約6,124方呎,呎價為86,349元。

### 4.23億售出 議幅15%

若撇除收購因素(深圳富豪賴氏家族成員今年6月底以每方呎22.04萬元收購山頂施動別墅2樓A室連車位,擬作重建,屬全港及全球最貴呎價分層戶),今次凱旋門的成交僅次於西半山天匯去年12月所創的每呎103,786元亞洲最貴分層戶紀錄,亦較之前排第2貴的東半山傲璇呎價95,971元更高。

據了解,上述破頂單位實用面積4,263方呎,6房3套房間隔,再另加一間工人房,天台有私人泳池,並望向維港夜

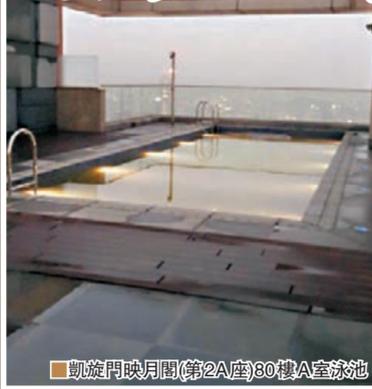
景。資料顯示,單位於2008年以2.26億元一手成交,至2009年以1.1億元易手,但據悉屬內部交易,事隔5年多,按2008年的成交金額計算,原業主賬面勁賺1.977億元,物業期間已升值87.5%。新買家據悉為本港商人,購入自用。

除樓王再現外,各區亦不斷錄得新高成交。美聯博德強表示,大圍名城盛世5座中低層SC室,實用面積844呎,4房套房連土多房間隔,以約1,200萬元成交,實用呎價約14,218元,創同類房1年新高,買家為同區換樓客。

中原林溢斌亦表示,東涌裕東苑E座中層7室,面積429方呎,8月中開始放盤,綠表市場叫價280萬元,上星期有買家還價洽購,最終以268萬元成交,創屋苑綠表一房新高價,呎價6,247元。

### 帝峯·皇殿錄億元成交

另消息指,大角咀帝峯·皇殿1座高層A及B室,面積合共2,598方呎,以約1億元成交,呎價38,491元,銀碼及呎價均為項目入伙6年來新高。



凱旋門映月閣(第2A座)80樓A室泳池



凱旋門映月閣(第2A座)80樓A室廚房



凱旋門映月閣(第2A座)80樓A室露台



九龍站凱旋門頂層連泳池「天際獨立屋」刷新同為該屋苑創出的九龍區分層住宅呎價紀錄。

## 十大屋苑重陽假成交急升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤銷情暢旺,加上低息環境料持續,帶動二手成交彈升。中原地產及美聯地產十大屋苑周末日(10月8、9日)成交量分別錄得23宗及24宗成交,按周急升64.3%及118.2%,同創10周新高。若計及重陽節假期(10月10日),雙方在長周末日3天錄約27宗及25宗成交。

值得一提的是,中原所錄成交以嘉湖山莊最多,錄8宗;零成交屋苑下降至1個。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,受新盤帶動下,加上低息環境持續,本周末日不少準買家趁長假四出睇樓,加上見樓價升勢已定,紛紛加快入市步伐。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示,受惠新盤旺市氣氛帶動,加上預期低息環境料持續,不少市民對後市一面倒看好,用家及投資者入市信心靠穩,紛

紛出擊買樓,利好多個屋苑承接步伐加快。

然而,亦有代理對後市有保留。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,二手盤源不足仍嚴重,加上市場氣氛良好,業主傾向惜售,短期內二手成交量難再向上突破。

### 各代理行假日成交

代理行	周六成交	按周變幅	連重陽節假成交
美聯	24宗	↑118.2%	25宗
中原	23宗	↑64.3%	27宗
利嘉閣	16宗	↓5.9%	21宗
港置	15宗	↑650%	18宗

製表:記者 顏倫樂

### 本港分層豪宅呎價榜

單位	面積(方呎)	呎價(元)	成交價(億元)	成交日期
西半山天匯46樓A室(又稱88樓A室)	5,732	103,786	5.94	2015/12
九龍站凱旋門映月閣(第2A座)80樓A室	4,263	99,414	4.24	2016/10
東半山傲璇地下及1樓A室	5,188	95,971	4.98	2015/06
東半山傲璇地下及1樓B室	4,819	95,372	4.6	2015/06
東半山傲璇12樓	5,444	93,608	5.1	2015/11

製表:記者 顏倫樂

## 秋市營銷繼續推升 價格指數小幅上漲



「中國·柯橋紡織指數」2016年10月紡織品價格指數收報於105.38點,環比上漲0.47%,較年初上漲1.26%,同比上漲1.64%。

中國輕紡城秋市營銷繼續推升,其中:原料市場行情小幅下跌,坯布市場價格環比上漲,服裝面料市場布匹成交量小,服裝類面科成交價微幅回升,輔料行情小幅下跌。

### 一、原料行情小幅下跌,滌綸、純棉紗成交下降

據監測,本期原料價格指數收報於80.96點,環比下跌0.47%,較年初上漲0.81%,同比下跌1.24%。

### 1、聚酯原料繼續看漲,滌綸成交環比下降

本期滌綸原料價格指數小幅下跌,聚酯原料繼續觀望震盪,現華東地區PTA現貨主流4625元/噸,MEG主流5250元/噸左右,聚羧切片市場中觀望,聚羧切片江浙地區半光切片現金或三月承兌6200-6250元/噸左右。國慶假期期間滬紹地區FDY市場一般,廠家價格平穩,成交較節前有所下降,滬紹地區直紡大廠FDY150D/96F主流中心價7750元/噸左右,FDY200D/96F主流7600-7650元/噸左右,大有光價局部平穩,成交較節前下降;滬紹地區滌綸市場總體觀望,報價平穩,成交較節前下降;滬紹DTY150/48F主流8600-8650元/噸左右,DTY75D/36F主流成交價10300元/噸左右,DTY300D/96F主流價8150元/噸左右,DTY多孔絲價格平穩,成交較節前下降。

### 2、純棉紗價格局部尚可,整體成交明顯下降

滬紹地區純棉紗市場價格局部堅挺,成交較節前下降,21S純棉普梳紗主流20900元/噸,21S純棉高配紗主流價21800元/噸左右,32S純棉普梳紗主流21900元/噸左右,40S純棉高配紗主流價23850元/噸左右,純棉紗市場總體行情以觀望震盪為主。國慶假期期間純棉紗局部交易出現好轉,價格整體維持看好,但由於國慶休後,整體成交明顯下降;緊密紡精梳純棉紗紗廠,均等待節後庫存,山東某廠緊密紡JC40S報價26300元/噸,走貨尚可,庫存不多。

### 二、坯布行情環比推升,價格指數明顯上漲

據監測,本期坯布價格指數收報於120.51點,環比上漲1.52%,年初上漲3.30%,同比上漲7.58%。

本期坯布類價格指數明顯上漲,整體坯布行情較前期繼續推升。坯布市場實際出貨量繼續增加,出貨速度多顯加快,部分廠家庫存率繼續減輕。其中:化學纖維坯布現貨成交和下半年單單期推升,價格指數呈一定幅度上漲走勢,滌綸紗坯布、滌綸紗坯布、滌綸紗坯布、滌綸紗坯布、滌綸紗坯布;天然纖維坯布需求環比推升,價格指數呈一定幅度上漲走勢,純棉紗坯布、純棉紗坯布、純棉紗坯布、純棉紗坯布市場成交不等量推升;混紡纖維坯布需求環比推升,價格指數呈小幅上漲走勢,T/C滌棉紗坯布、滌麻紗坯布、滌麻紗坯布市場價格環比上漲,拉動坯布類總體價格指數明顯上漲。

### 三、服裝面料銷售環比推升,價格指數小幅上漲

據監測,本期服裝面料價格指數收報於117.77點,環比上漲0.64%,較年初上漲0.63%,同比上漲0.76%。

本期服裝面料類價格指數小幅上漲,輕紡城傳統市場銷售

環比推升,創新創意型花型面料銷售環比推升,成交總量環比增長。純棉面料、滌綸面料、滌毛面料、滌粘面料、滌錦面料、滌氨面料、時尚面料成交環比推升,價格不等量上漲,拉動服裝面料類價格指數小幅上漲。近期,輕紡城市場秋季純棉布局部銷路增加,成品現貨上市量局部增加,掛樣吸納訂單品種不斷增加。部分非常規型純棉布現貨多品種上市,迎來對口客戶小批量多品種採購,成交批次逐日遞增。一些布業公司產品以質優價廉,訂單承接大批量兼具。秋季純棉布布織織紗織面料互動,局部單價依然較多;以純棉普梳紗20S×16S、128×60加厚型粗紗卡門幅150CM面料局部門市仍有中批量發貨,尤以淺灰、藏青、特黑、寶藍色澤面料部分規規性經營門市中批量發貨有所增加。

### 四、家纺成交略顯回升,價格指數微幅上漲

據監測,本期家纺類價格指數收報於101.68點,環比上漲0.05點,較年初上漲0.91%,同比上漲1.56%。

本期家纺類價格指數微幅上漲。輕紡城家纺市場營銷略顯回升,床上用品成交小幅回升,價格指數呈小幅上漲走勢;日用家纺類成交環比回升,價格指數小幅上漲;窗紗成交環比回升,價格指數呈微幅上漲走勢,窗紗現貨上市量略顯回升,滌綸、錦綸提花窗紗、繡花窗紗、提花窗紗、繡花窗紗、印花窗紗,創新創意型花型面料連日成交回升,其中以小批量多品種色澤花型成交為主,中批量成交局部略顯回升,較大批量成交局部亦有回升;拉動家纺類總體價格指數微幅上漲。

### 五、市場需求繼續回落,輔料指數小幅下跌

據監測,本期服飾輔料類價格指數收報於130.50點,環比下跌0.31%,較年初上漲2.68%,同比上漲5.13%。

本期服飾輔料類價格指數小幅下跌,輕紡城傳統市場服飾輔料行情繼續回落,帶類行情明顯回落,價格指數跌幅較大;花邊類行情環比回落,價格指數呈一定幅度下跌走勢;服裝輔料類成交繼續回落,滌塔夫、輕亞紗、五枚紗、八枚紗、色丁、口袋布現貨成交不等量回落,價格指數呈一定幅度下跌走勢;拉動服飾輔料類總體價格指數小幅下跌。但襪類行情明顯回升,價格指數漲幅較大;線繩類行情小幅回升,價格指數小幅上漲走勢,相對制約了輔料類總體價格指數的下跌幅度。

### 六、後市價格指數預測

預計下期輕紡城總體行情將呈震盪推升走勢,因各地客商離鄉返鄉增加,秋季現貨現貨成交局部震盪推升,秋冬加型面料訂單發貨局部增加,服飾生產企業訂單局部有所增加,業內人士普遍看好「金九銀十」後市,預計後市成交將呈現震盪推升走勢。

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.qkjindex.gov.cn/ 英文網址: http://en.qkjindex.gov.cn/ 電話: 0575-84125158 聯繫人: 謝尉英 傳真: 0575-84785651

www.qfc.cn

買賣紡織品 上網上輕紡城

Global Textiles 網上輕紡城 熱線電話: 486-400-119-0123

## 君柏逾75%客採12年成交期

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)新盤浪浪推推,長實及帝國集團合作發展的馬頭角君柏於上星期六推售首兩日已售出38伙,套現約13.5億元,最快本周內會進行第二輪銷售。會德豐地產於屯門掃管笏NAPA分層戶最快於本周開價,而洋房會以招標形式推售。

### 兩日沽38伙 套現13.5億

長實地產投資董事黃思聰昨表示,該盤現時開放現樓予公眾參觀,每天吸引逾100名客,最快本周內可展開第二輪銷售。

長實營業經理楊桂玲總結項目過去周末日共沽出38伙,套現金額約13.5億元,有超過75%客人選用「Z138」(成交可長達12年)的付款計劃。同時,有大手客斥約1.4億元購入4伙,作自用及收租。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,屯門掃管笏NA-

PA最快於本周開價,首張價單至少92伙,主要是分層戶,洋房會以招標形式推售。項目定價參考同區地皮做價,呎價由約4,000元至1.5萬元。而近日已有不少內地客或商人查詢3房或洋房單位。

他表示,NAPA提供460伙單位,包括400伙分層單位及60間獨立洋房,地積比率只有1.3倍。分層單位面積由437方呎至851方呎,包括2房及3房,另備3個頂層平台戶,面積1,243方呎至1,354方。60間花園洋房面積則由1,763方呎至2,884方呎。項目關鍵日期為2018年3月。

### NAPA藍塘做或周內開價

此外,麗新與帝國集團合作發展的將軍澳藍塘做最快於今天開價。該盤共設7幢分層住宅及23幢洋房,合共提供605伙,分層戶面積由368方呎至1,874方呎,洋房面積由2,222方呎至3,756方呎。



長實黃思聰(左)稱,君柏呎價約2萬餘元,與早前標出的筆架山土地地價「差唔多」。



會德豐地產黃光耀指,NAPA分層單位及洋房的管理費分別約每方呎4.5元及4.3元。

## 恒地再強拍忠正街舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地西營盤忠正街項目收購進度有新進展,發展商剛向土地審裁處遞交強制拍賣申請,涉及忠正街5至7號,恒地一方已收購舊樓共85.71%業權,尚餘一個商舖(連閣樓)未完成收購。據恒地中期報告顯示,集團正收購毗連地段,當中忠正街5至7號及13至17號,佔地合共3,905方呎,可建樓面約33,193方呎。

14份業權中,恒地等已收購當中12份,據恒地委託的估值報告,項目於未計算發展潛力前,今年8月估值為7,938萬元。此外,今年6月,恒地已就忠正街13至17號申請強拍。

### 同街項目總佔地逾7千呎

除忠正街5至7號及13至17號,恒地亦持有忠正街1至3號及9至11號,佔地3,166方呎,可建樓面約26,911方呎。由於上述項目毗鄰,業界預料其大機會合併發展,合併後可建樓面將擴大至60,104方呎。

申請文件顯示,忠正街5至7號建於1966年,樓齡剛滿50年,符合八成業權的強拍門檻,現址為1幢6層高舊樓,地下為兩個商舖,樓上樓層則為住宅用途。項目

## 泓富購觀點中心今表決

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)泓富產業信託(0808)上月宣佈以18.75億元向豐泰地產收購觀塘觀點中心,交易將於今日舉行的特別大會上表決。不過,泓富上周一(3日)披露,作為泓富最大持有人(18.98%)的長實(1113)致函表明不會投贊成票,令交易添變數。早前有持有泓富的基金已表明反對收購,質疑用18.75億元收購這幢樓齡14年的商廈,回報率低於

3%,作價太貴。又指泓富要100%舉債來進行收購,負債比率將由6月底的26.5%,急升至37.1%。不過,泓富稱,預期收購後可令基金分派增加3.6%至0.0939元,而舉債的4年期貸款年息率僅為銀行同業拆息(H)加0.905%。據悉,機構投資者顧問公司ISS及Glass Lewis均建議泓富持有者贊成是次交易,故今次交易能否通過,仍充滿變數。