

港購物中心 租金冠全球



香港中央地區高端購物中心每方呎年租突破927美元。

香港文匯報訊(記者 韋蘿蘭 上海報導) 高緯環球和國際購物中心協會(ICSC)昨日在上海公佈全球購物中心報告,中國城市表現搶眼,在亞洲購物中心租金十強榜上,香港、北京、上海、廣州、成都及深圳奪六個席位,而香港更以每方呎年租超過927美元貴絕全球。

亞洲十強城市 中國佔六

報告指出,消費人口迅速增長、促進消費政策逐步出台,以及全球化進程加速促進亞太地區零售市場的發展,去年該地區的購物中心租金增長6.1%,超過歐洲和美洲。香港表現尤為搶眼,內地遊客蜂擁至港,再加上香港相對有限的物業供應,令中央地區高端購物中心今年次季每方呎年租突破927美元,成為全球最貴街區。

與此同時,中國城市在國際零售領域扮演越來越重要的角色,北京購物中心租金達到每方呎年租404美元,位列最貴亞洲購物中心排行榜第二,上海以368美元排名第四。廣州表現僅次於新加坡,以360美元位列第六。另外,成都與深圳也躋身十強,租金分別達到每方呎年租316美元和246美元,分別第八和第十位。

高緯: 品牌加速在華擴張

高緯環球中國區零售地產服務部執行董事James Hawkey認為,零售品牌正加速在中國的擴張,儘管中國的購物中心發展仍處於初期階段,但發展速度非常迅速。至於近年來中國網購盛行,在James Hawkey看來,這並不會影響到購物中心的發展潛力,服裝、餐飲、娛樂等涉及到用戶體驗的購物,網購就不能替代,因此現時購物中心也越來越重視用戶體驗,以豐富的業態招攬人氣。

屯門瓏門「心雄」 天際屋呎價萬八

烏溪沙迎海加推 260單位傳收足票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新界區兩大新盤埋身肉搏,新地於屯門站瓏門首批107伙今日開售,市場估計,首批單位有機會沽清。發展商昨日加推2伙天際屋,呎價最高達18,300元,貴絕屯門以至新界西北區,市傳已獲預留。至於恒基等於烏溪沙的迎海亦加推50伙,平均呎價8,951元,最快周四揀樓。

根據價單顯示,瓏門昨日加推2伙天際屋,分別為第1座47樓D頂層複式戶,建築面積1,855方呎,實用面積1,484方呎,另平台568方呎天台57方呎,訂價3,394.65萬元,呎價18,300元;及第2座42樓頂層A室,建築面積1,650方呎,實用面積1,298方呎,另平台872方呎及天台92方呎。

瓏門首批107伙今開售

瓏門今日推售的首批107伙,分佈於第1座的B及G室、及第3座的G室,建築面積982方呎至1,128方呎,訂價由951.2萬至1,409.9萬元,呎價由9,686至12,702元。消息指,首批買家以區內用家為主,亦有內地客。另市傳,代理手上已有約500票待入。

迎海呎價8951加推50伙

至於烏溪沙迎海1期首批連加推合共260伙,最快周



雅典居面積901方呎單位呎價6,637元創同類型單位新高。



屯門站瓏門首批107伙今日開售,市場估計有機會即日沽清。

四傍晚推售,消息指此盤已累收約500張票。迎海1期昨日加推50伙,平均呎價8,951元,訂價499.1萬至978.9萬元,令項目至今推出的單位達260伙。價單顯示,此批單位位於第2、3座,訂價及呎價最平的單位為第2座9樓A室,面積639方呎,訂價499.1萬元,呎價7,811元;而訂價最高的單位為第2座15樓E室,面積1,035方呎,訂價978.9萬元,呎價9,458元。位置等於大埔瀾瑯,天賦海灣昨日售出2伙1,200方

呎單位,售價均約1,100萬元。溫瑯連沽2伙千呎戶 由華人置業發展灣仔壹環,繼早前售出3房平台花園特色單位後,近日再沽出高層3房大單位,面積約1,193方呎,成交呎價17,300元;此外項目亦售出1伙極高層開放式單位,面積約416方呎,呎價約20,100元。項目現累售近80%已推出單位。

新盤效應 新界二手盤走兩極

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 新界區新盤烏溪沙「迎海」和屯門「瓏門」本周短兵交接,政府連番出招穩定樓市,儘管部分區內買家對後市有疑慮而減價沽貨,但馬鞍山及荃灣區苑瑯有新高成交。新界區減價個案方面,中原高級陳國輝表示,新近錄上水御景峰8座高層J室成交,面積891方呎,三房連套房,開價490萬元;後減價至470萬元,平均呎價5,275元。另外,青衣瀾景灣1座中層F室,面積1,003方呎,四房間隔,業主減價3萬元至780萬元成交,呎價7,777元。原業主於02年以305萬元購入上址。

呎,三房連套房,以598萬元成交價計算,每呎作價6,637元,創同類型單位呎價新高。買家為換樓客,有感低息下供樓比租樓划算,又憂慮新盤開售後會帶動樓價升值而入市。原業主獲利215萬元。其他屋苑新高個案上,中原陳忠燕表示,荃灣綠楊新邨R座高層8室,面積555方呎,兩房間隔,以400萬元易手,屬屋苑兩房單位新高,平均呎價7,207元。原業主1997年以315萬元購入上址。世紀21聯誠物業謝寶昭指,藍田康柏苑E座高層10室,面積515方呎,2房間隔。業主於2個月前以280萬元放售,後反價至285萬元易手,呎價5,534元,創屋苑新高。另外,將軍澳慧安園4座中層A室,建築面積568方呎,2房間隔,成交價336.8萬元,平均呎價5,930元,創屋苑沙士後新高價。世紀21物業魏仕良表示,原業主於1997年1月購入上述物業,當時作價293.8萬元,持貨至今15年帳面獲利約43萬元。

雅典居低層刷單位新高

至於鄰近「迎海」的馬鞍山,二手交投受新盤刺激,區內周末有超過10宗二手成交,宗數未見大規模減少,區內雅典居更錄三房新高呎價成交。中原柳發利表示,不少買家在上周末偷步入市,其中雅典居錄得本月首宗成交,單位為8座低層A室,面積901方

內地客逾1.3億買天璽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 內地客追捧西九豪宅,上月下旬以1.3145億元向新鴻基地產買入九龍站天璽日鑽鑿82樓A室連平台特色大宅及車位的買家為一名內地客李亞楠,呎價達50,772元,創出該項目新高呎價。據悉,李亞楠現已居住於九龍站擎天半島,未知今次是作自住還是投資。土地註冊處資料顯示,物業單位面積2,589方呎,平台632方呎,間隔4房連雙套房及書房,連車位。登記買家為創昇國際控股公司,董事為李亞楠(LI YA NAN),為內地人士。



九龍站天璽創出呎價50,772元新高成交。

山頂道欣怡居8650萬

另外,該處資料又顯示,山頂道8至12號欣怡居A1座3樓A室,面積2,980方呎,以8,650萬元連車位售出,呎價2.9萬元。登記買家為碧朗投資公司,董事為駱萬興代理人公司,而該公司董事為張環瑤、關潔海、關笑儀及劉碧儀。資料顯示,他們於7月曾以7,590萬元購入深水埗偉智里地舖及地庫全層。

35屋苑成交9周新低

香港文匯報訊「梁十招」穩定樓市措施令二手交投放緩,加上兩大新盤即將登場,上週二手交投進一步減慢,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,綜合該行資料,過去一星期(9月3日至9日)全港35個大型屋苑合共錄得128宗成交,較前一周(8月27日至9月2日)146宗下跌12.3%,宗數創9周新低。

新界兩新盤吸走二手客

劉嘉輝補充,隨著新界區兩個大型全新樓盤屯門「瓏門」及烏溪沙「迎海」將於短期推售,市場焦點集中一手市場,區內部分業主封盤觀望新盤銷售情況。與此同時,近期政府出招亦一定程度放緩業主及買家觀望後市,致二手市場交投進一步放緩。若將35屋苑成交量按港、九及新界劃分,港島區成交量按周跌幅最顯著的為鴨脷洲海怡半島,按周下挫逾5成,另太古城、西灣河鯉景灣及杏花邨均錄跌幅。至於新界區方面,區內17屋苑成交亦跌20.6%至54宗,馬鞍山新港城及深井浪翠園齊跌75%。不過,九龍區內10屋苑卻升8.5%至51宗。雖然將軍澳新都城及藍田麗港城分別跌約41.7%及37.5%,但美孚新邨表現理想,按周升約82%至20宗,並成為上週交投最多的屋苑。

波鞋街項目估值25億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市建局年內大型重建地盤波鞋街項目明日截標,美聯測量師行董事林子彬表示,項目位處市區,人流暢旺,商業部分價值高,以住宅部分計算,估值12.1億元,而考慮在市建局需保留商業部分的一半業權及餘下一半亦有5年禁售期,整個項目的地皮估值約為25億元。林子彬補充,項目之前收取18份意向書,故相信發展商對市區地皮的渴求程度,招標反應亦會理想。

住宅部分提供290單位

資料顯示,項目地皮面積約為26,673方呎,當中住宅部分可建樓面186,712方呎,提供約290個住宅單位,其中約一半單位之實用面積為500方呎或以下,以樓面地價約6,500元計算,住宅部分估值約12.1億元。至於商舖部分,涉及可建樓面面積約53,346方呎,並發展為體育用品店,惟規定市建局須保留商業部份的一半業權,而餘下的一半商業部分業權亦有5年禁售期。林子彬相信,有關條件將反映在發展商的人標出價,入標意慾亦會略受影響。不過,項目位處市區極旺地段,而投資規模亦適中,估計可吸引小、中及大型發展商參與,因此整個項目估值約25億元。

市場成交震盪上行 價格指數小幅回升



一、2012年8月份中國紡織城成交情況概述:

據統計月報顯示,2012年8月份中國紡織城紡織品市場成交量為17291萬米,環比下跌27.26%,去年同期下跌31.66%;1-8月份累計成交量259377萬米,去年同期增長1.66%。8月份中國紡織城紡織品市場成交量為221809萬米,環比下跌22.29%,去年同期下跌7.75%;1-8月份累計成交量3075107萬米,去年同期增長7.64%。

二、近期面料市場總體情況概述:

近期,中國紡織城傳統市場成交震盪上行,部分前段後廠式布業公司和規模性經營門戶秋冬面料掛棧上市品種增加,產品設計與創新週期繼續加快,經營品種繼續翻新,創意服裝面料和家纺面料互動,為市場銷售打下良好基礎,創新面料附加值較大路貨產品繼續提高,兼具差異化的創意思料市場銷售優勢明顯。

三、紡織品主要價格指數分析:

「中國·柯橋紡織指數」20120910期價格指數收盤於105.35點,與上期相比上調了0.22%。本期價格指數與年初比下跌1.32%,去年同期下跌3.38%。本期按一級分類品種中顯示,原料類、坯布類、服裝面料類、服飾輔料類價格指數等呈上調走勢,拉動總類價格指數小幅回升。但家纺類價格指數小幅下跌,相對制約了總類價格指數的回升幅度。

四、本期價格指數運行情況分析:

1. 國際油價多輪震盪原料價格漲跌互現,棉花價格繼續呈現上漲走勢。近期國際原油價格多輪震盪,上游織造原料PTA、MEG市場價格漲跌互現。例如PTA華東市場現貨較低價收盤8月31日在8180元/噸,至9月7日在8160元/噸;MEG華東市場現貨較低價收盤8月31日在8130元/噸,至9月7日在8200元/噸;江浙半光整齊切片現貨款收盤8月31日在10050元/噸,至9月7日在10100元/噸。價格重心繼續呈現小幅推升走勢。國內棉花價格繼續呈現上漲走勢,例如國內32級棉8月31日收盤18520元/噸,至9月7日收盤18631元/噸,上漲111元/噸;229級棉8月31日收盤19494元/噸,至9月7日收盤19576元/噸,上漲82元/噸。

2. 絲綢行情呈現震盪上行態勢。近期中國紡織城清原料市場絲綢行情呈現震盪上行態勢,絲綢市場銷售尚有小幅推升,多數廠家報價仍以平穩為主。個別企業有試探性上調報價舉措,漲幅相對有限,市場銷售態勢尚好轉,成交較前期呈小幅推升走勢,絲綢廠家產銷率有上升,滌綸FDY、DTY產銷率至70%以上,較好企業在100%以上運行;滌綸POY絲成交仍相對不足,絲綢廠家產銷率在50%左右。隨着產銷形勢的局部好轉,絲綢廠家庫存不再增加,庫存壓力已不大。9月6-7日絲綢行情相對平穩,但局部銷售出現疲軟,雖主流企業在價格仍以平穩為主,但成交時有優惠舉措出招,幅度較小。因上游原料價格對絲綢行情仍有一定支撐,出招的原料預報對絲綢市場信心也有一定激勵,但下游織造產銷不振,外單仍顯不足,因需求有限致使絲綢市場漲跌動力不足。

3. 純棉紗報價基本維持成交仍顯疲弱。近期,上游棉花市場價格繼續上漲,棉花期貨行情仍有小幅改善,從成本方面對純棉紗市場形成支撐。但其利好難以帶動純棉紗市場疲軟的行情,因下游訂單稀少,對原料消耗有限,純棉紗市場心態不佳,成交仍相對不足,局部性表現有價無市,高支紗和精梳紗銷售相對疲軟,紗廠仍保持減產舉措。部分織造廠開工率仍有增加,但因下游需求依然不足,市場交易對原料採購仍較為謹慎,隨銷隨補,以銷定進,市場成交仍相對不足。蕭條地區紗廠市場行情仍整體呈現弱勢,市場營銷氣氛相對清淡,雖企業報價努力維持,但成交量有小幅下行。蕭條地區紗廠市場行情表現疲軟,成交狀況沒有起色,報價基本持平。中國紡織城清原料市場純棉紗整體市場行情轉弱,價格基本維持,市場營銷氣氛清淡,廠家出招仍相對有限。

4. 坯布成交小幅回升。近期純棉紗坯布成交小幅回升。因目前成品面料銷售小幅度增長,傳統市場秋季創意面料成交有所增長,拉動坯布成交小幅回升。織造開機率仍有增加,部分織造企業秋季坯布現貨成交有所增長,訂單承接局部回升。近期化學纖維坯布成交呈現回升走勢,價格局部小幅回升;天然纖維坯布成交呈現一定幅度的回升走勢,價格局部小幅回升。拉動坯布類價格指數小幅回升。但混紡纖維坯布成交呈現小幅下滑走勢,價格局部小幅下滑,相對制約了坯布類價格指數的回升幅度。

5. 服裝面料價格指數震盪上行,軟裝創意思料銷售優勢明顯。近期,紡織城面料市場成交震盪上行,創新對路秋裝面料銷售局部繼續走勢,創意思料市場銷售優勢明顯。多數布業公司和規模性經營門戶掛棧品種繼續增加,秋冬服裝面料掛棧上市品種依然較多,面料風格創新週期加快。秋季服裝

中國第一個紡織品指數

20120910期 價格指數簡評

漲幅前十		跌幅前十	
1 天然纖維坯布類	1.99%	1 錦綸面料類	-1.49%
2 線纜類	1.76%	2 床上用品類	-1.01%
3 花邊類	1.20%	3 綉綸面料類	-0.55%
4 襪料類	0.92%	4 混紡纖維坯布類	-0.33%
5 粘膠面料類	0.80%	5 純棉面料類	-0.27%
6 滌綸面料類	0.67%	6 棉麻類	-0.15%
7 化學纖維坯布類	0.62%	7 絲綸面料類	-0.14%
8 服裝裡料類	0.60%	8 麻粘面料類	-0.12%
9 日用家紡類	0.40%	9 滌粘面料類	-0.09%
10 滌綸類	0.38	10 帶類	-0.05%

五、後市價格指數預測

預計後市紡織城傳統交易區和公司交易區秋裝面料成交將繼續走勢,銷路仍將繼續拓展,價格基本穩定,創意思料市場將呈現小幅上揚走勢。但大眾面料銷路仍相對不足,價格走勢仍顯乏力。