

中巴柴灣廠建樓料放行

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中華汽車爭取發展長達10年的柴灣舊中華汽車巴士廠項目在今年4月時遭到城規會否決申請，但發展商其後覆核，並排期本周五審議。規劃署意見認為，申請人已提供足夠證明，回應當初否決的3個原因，包括交通問題、就第1座的可持續發展以及提供公共休憩用地等，對覆核不反對，令這個780伙的大型項目終於有望闖關成功。

申請拖拉10年 單位780伙

中巴柴灣舊巴士廠2002年首次向城規會呈交發展方案，當初提供1,316伙，但未獲批，其後2008年的方案遞減至1,175伙，至去年8月向城規會呈交新的發展方案，總樓面再減少25.23%，單位總數亦縮至780伙。不過，新申請仍然遭到不同挑戰，包括社會人士的反對，之前諮詢期內60個意見九成反對，甚至柴灣區街坊福利會曾入紙申請將地盤改為休憩用地(被城規會否決)。

業內人士指，由於項目位於「綜合發展區(1)」地帶，於申請時雖呈交多項評估報告，並有不同的配套設施等，較其他發展地帶更複雜，闖關可謂「過五關斬六將」，亦令申請時間長達10年。

漆柏薈臻上載售樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商適應新例後，加快推盤步伐，根據一手住宅物業銷售網顯示，新世界於元朗公庵路全新盤漆柏及宏安於西營盤桂香街的貨尾盤薈臻已上載售樓書，準備推售。

漆柏為新世界發展繼漆岸8號及漆林後，全新推出的大型住宅項目，由9座樓高22層大樓組成，提供1,620伙住宅單位，標準單位種類包括開放式及一房至四房設計，預計明年12月底入伙。

至於西營盤薈臻，宏安物業發展總經理黃耀雄昨指出，項目先上載及派發售樓書，暫時未有推售時間表。

另一方面，綜合一手住宅物業銷售網及市場消息指出，本港昨日一手盤售出10伙，其中元朗尚悅佔6伙，灣仔壹環、沙田溱岸8號、粉嶺逸珽及油塘OCEAN ONE各1伙。

昇柏山委代理宣傳

有市場消息指，長實於上月已獲預售樓花同意書的荃灣國瑞路昇柏山，發展商昨日已向指定地產代理簽發宣傳及銷售委托信，並向他們派發宣傳海報，但未透露何時派售樓書及銷售時間表。

貴絕全球港舖呎租二千八

高出第二位紐約逾四成



■有代理質疑報告針對一線街舖如銅鑼灣羅素街及波斯富街的舖租，以致香港租金水平大幅超前世界各大城市。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）香港蟬聯全球舖租最貴城市。世邦魏理仕環球研究部調查報告指出，香港以每年每平方呎4,328美元（約3.37萬港元，即每月每平方呎逾2,800港元）舖租繼續位列全球舖租榜首，數據較排行第二的紐約（每年每平方呎3,050美元）高出1,200美元或42%。同時，環球消費信心上升，香港、紐約、倫敦、東京及蘇黎世主要地區舖租錄得季度升幅。

世邦魏理仕的季度報告(2013年第二季追蹤全球十個舖租最貴的主要市場，調查結果與上季相若。報告指，儘管租金高昂，零售商繼續於香港設立據點，期望受惠於奢侈品零售市場的增長。去年有51個新零售商在香港開設新店，而香港的奢侈品品牌數目亦為全球之最。

奢侈品青睞訪港內地客

世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事連志豪表示，旅客訪港數目拾級而上，加上主要地區舖位不足，零售商選擇所餘無幾，因此舖位有龐大需求，繼續支撐主要地區的舖租，令本來已高昂的租金繼續上升。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，香港成為全球舖租以至鋪價的榜首均絕對合理，畢竟內地每年經濟增長仍有7%，消費力仍然強勁，香港受惠屬必然的事。然而，黃漢成對於香港以每年每平方呎4,328美元位列全

球舖租榜首則為之嘩然，他指出，以每年每平方呎4,328美元作標準的話，香港的舖租即約每月每平方呎逾2,800港元，但現時普遍一線地區的呎租頂多是1,000多元，不排除有關數據的統計方式可能與香港市場慣常標準有所不同。

靠羅素街波斯富街撐起

此外，亦有資深的工商舖代理指出，該報告大部分只是針對一線街舖如銅鑼灣羅素街及波斯富街的舖租，現時香港的舖租市場亦正正由它們支撐起，其中波斯富街的舖租叫價每方呎達900元，但實際上有價無市，加上不少二、三線街道舖租增長已明顯放緩，故認為香港舖位的後市發展存有不明朗因素，投資者不應過於樂觀。

另一方面，報告認為，由於全球物業建築量一向處於低位，加上零售商競逐位置優越舖位，令全球多個市場的舖租都創下新高。除香港外，其他主要國際城市如紐

全球最貴舖租城市

排名	城市	本年第2季舖租
1	香港	4,328元
2	紐約	3,050元
3	巴黎	1,220元
4	倫敦	1,156元
5	悉尼	945元
6	蘇黎世	896元
7	東京	864元
8	墨爾本	794元
9	莫斯科	739元
10	布里斯本	599元

註：貨幣單位為美元，以每年每平方呎計算。

資料來源:世邦魏理仕
製表:記者 黃嘉銘

約、倫敦、東京及蘇黎世舖租均錄得季度增長，其中紐約舖租錄得2.7%季度增長，每年每平方呎3,050美元，租金水平較排行第三位巴黎的1,220美元高出逾倍。

至於倫敦主要舖租為每年每平方呎1,156美元，有鑑於消費者信心改善，銷售活動強勁及客流量增加令租戶需求不斷，特別是新邦德街(New Bond Street)及舊邦德街(Old Bond Street)的供求失衡，以當地貨幣計算，倫敦市中心的主要租金季度升幅達9%，年度升幅達20%。

東京受惠「安倍經濟」

至於亞洲另一大城市東京，由於核心區域供應緊張，加上租戶對市場信心續增，以當地貨幣計算，東京舖租按季增長2%。世邦魏理仕認為，受惠「安倍經濟」效應，消費者需求及信心都顯著增強，消費者對奢侈品的需求不斷提升，令百貨公司由年初以來的銷售額節節上升。

RICS：明年建屋量增10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）英國皇家特許測量師學會(RICS)昨日發表的2013年第二季香港建築業市場調查指，展望未來12個月，本港總工程量、就業率以及利潤展望將會比預期樂觀。受訪者認為明年的建屋量增幅將會介乎7.5%至10%；就業人數及利潤則上升幅度分別為5%和7.5%。

RICS認為，建築行業的整體氣氛仍然樂觀，但在建築工程量持續升高的同時亦暗藏升幅放緩的訊號。首先，總工程量繼續上升，淨值升至+26，在公共住宅及公共非住宅方面，雖然工程量錄得升幅，但淨值並不如第一季度般樂觀。

另外，儘管港府年初實施樓市緊縮措施，住宅項目工程量仍錄得淨值+86，屬整個行業表現最好的範疇。商業項目的工程量雖然增加，但趨勢放緩外基礎設施建設亦有一定的升幅。工業項目的表現則差強人意，錄得淨值為-17。整體表現最差的為能源、石油及天然氣項目，

調查稱建築人員短缺

報告指出建築業界活動水平前景明朗。其中技術人員短缺情況仍然是本季最主要問題。其他因素包括財政束縛、規劃及法規以及競爭、供應量不足等。調查

同時顯示其他行業包括物料測量師、瓦工、木工、泥水工、水電工及其他建築專才亦出現技術人員短缺的情況。外部不穩定的需求，以及中國經濟困境亦將對行業造成不利影響。

九龍灣商業地下月招標

另一方面，地政總署昨日推出兩幅地皮招標，包括一幅九龍灣商貿地及一幅西貢低密度住宅地皮，將於下月19日招標，11月1日截標。

據了解，九龍灣商貿地位於宏照道與臨利街交界，地盤面積46,253方呎，以12倍發展計算，最高可建樓面555,035萬方呎。高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張楚楚預料，地皮每呎樓面地價4,200元，估值23.31億元。至於第一太平戴維斯董事總經理陳超國則料地皮每呎5,000元，估值27.75億元。

西貢地皮設限量條件

另一幅西貢實篤村路住宅地皮，佔地86,890方呎，最多可以2倍地積比率發展，最高樓面173,796方呎。項目有限量條件，住宅單位總數不得少於270個，平均單位面積643方呎。張楚楚估計每呎5,500元，估值9.56億元。

南灣御園蝕讓80萬



■馬鞍山嵐岸5座低層單位1個月減價24萬元沽出。

資料圖片

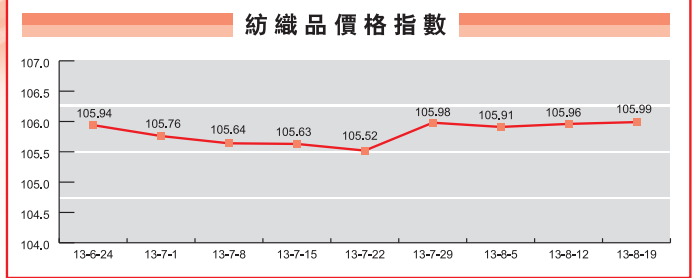
白居二熱潮減退 天頌苑回落8%

香港文匯報訊「白居二」熱潮逐漸減退，居屋集中地天水圍，近期居屋業主開始願意減價沽貨，其中天頌苑周末連錄2宗下調幅度近一成的易手個案。

中原地產謝明亮表示，天頌苑周末連錄2宗成交，其中B座高層7室，實用面積650方呎，獲「白居二」買家以208萬元承接，實用呎價3,200元。同類單位於6月居屋入市潮下成交價約225萬元至230萬元，上述單位成交價較早前回落約8%至10%。原業主於2000年以93.93萬元綠表價購入上址，現沽出單位帳面獲利114.07萬元，單位升值1.2倍。

謝氏又指，屋苑O座高層5室亦錄成交，單位實用面積535方呎，自由市場成交價248萬元，平均實用呎價4,636元。業主於7月以270萬元放盤，最終減價22萬元沽出單位，減幅8%。

秋市漸現端倪 指數穩步前移



「中國·柯橋紡織指數」20130819期紡織品價格指數收報於105.99點，環比上升0.03%較年初下降0.11%，較去年同期增長0.68%。

本期經紡城行情概述

立秋一過，暑熱漸緩退去，秋市漸行漸近，中國輕紡城上下遊開始擴大往來交流，陸續有生產企業來逛市場看行情，市場中紡織品運輸車輛開始加頻穿梭，外地來電索樣、詢價、下單的批次新有增多。從本期原料市場可見，絲織品價格有新有擴大，部分價格再受追漲；生產企業復工開機率加大回升，服裝廠家要貨品種開始遞增，二級市場開始鋪底出樣，市場動作表現更趨積極，並從夜間成交開始轉向白天，輕紡業整體已經形成躍躍欲試的新局面。

一、原料弱中顯強，價格微現下滑

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期原料價格指數收報於92.7點，環比下降0.04%，較年初上升0.17%，與去年同期比上升0.78%。

1、紗類仍處疲態，價格漲跌不一

本期原料市場紗類銷售清淡，商家繼續觀望靜待居多，價格微現回軟。其中，全棉紗汽流紡安徽華陽16S品種約在19000元/噸，較上期末見升跌；全棉紗山東天工高配21S品種約在25500元/噸，較上期下跌約100元/噸；全棉針織紗寶縣海成32S品種約在25500元/噸，較上期維持穩定。本期全棉紗由於缺乏銷量支撐，價格穩中現跌，總體價格微現下跌。本期純麻原料貨少，銷量不多，價格保持平穩，粘膠紗產量不足，銷庫存為主，價格多數穩定，部分小批量成交要價上抬，少數鬆型批發價格上漲較大；混紡紗需求仍顯不暢，價格以穩為主，要貨略大的批發價格有所優惠。本期總體紗類營銷仍處疲態，價格呈現多元化走勢。

2、絲織走勢穩健，價格重有整理

本期由於生產企業開機率上升，原料市場期望值提高，絲織長絲價格多數穩盤、部分新有漲價，但不乏部分仍有促銷。其中，如DTY75D國產中心價約為14100元/噸，較上期上漲約100元/噸；POY75D國產中心價約17500元/噸，較上期價格穩中有跌，部分促銷讓價約50元/噸；FDY68D國產中心價11800元/噸，較上期維持不變，部分要價微有優惠。本期絲織市場活躍度超過上期，雖然不少品種報價仍小有上抬，但由於商家都想出貨，實際成交仍有優惠，故絲織及其它化纖總體價格指數仍有所下滑。

二、適銷原料再漲，坯布穩中微揚

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期坯布價格指數收報於103.23點，較上期環比上升0.03%，較年初下降0.93%，與去年同期比下降0.07%。

本期以來，天然纖維純棉坯布中的常規品種價格穩定居多，部分小有下跌，特殊型或休閒型品種價格穩定為主，部分略有升跌。整體純棉坯布由於棉紗價格不振，坯布產量增長而價格仍有下跌。化學纖維坯布下半年常規品種需求將增，價格微升，下半年新款品種產銷同時上升，價格穩中有漲。混紡纖維坯布產銷面擴大，產銷量不大，但定做型批發價格有新有上漲，部分中小批量臨時定做批發要價上漲較大。本期隨著秋季新款坯布需求批次的增多，部分原料的連續漲價開始向坯布轉嫁，總體坯布價格指數較上期呈現微幅上漲。

三、面料產銷微增，價格動力不大

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝面料指數收報於117.96點，環比上升0.05%，較年初下降0.15%，與去年同期比上升0.83%。

本期純棉面料整體純棉面料因需求開始回升、加工工資有所上漲而推動價格明顯上漲，常規品種輕微成交要價有所上漲，休閒型品

四、小批要貨增多，家紡價格續漲

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期家紡類指數收報於99.2點，環比上升0.21%，比年初增長0.56%，與去年同期比上升0.71%。

本期家紡類織物床上用品新款小批增多，需求略多於上期，價格小現回升。日用家紡織物常規品種價格穩中有漲，中小批量定做批發價格不同上漲；廚紡織物常規品種價格穩中走軟，時尚品種價格穩定中小幅漲跌互現，總體價格微現下跌；窗簾織物常規品種產銷平穩，價格因化纖原料價格上而穩中現漲，時尚品種產銷略增，中小批量按樣定做批發要價上漲較大。本期整體家紡用品主要由於新款小批要貨增多及原料價格的有所轉強而推升家紡類價格指數繼續小幅上漲。

五、輔料貨廣量增，價格小有回軟

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期輔料類指數收報於117.4點，環比下降0.18%，比年初增長1.06%，與去年同期比上漲1.79%。

本期服裝輔料當中的襪料類老款小批斷續成交，新款為吸引客戶，價格小有退讓；線繩類大眾品種產量有所擴大，但需求仍顯欠缺，價格穩中有跌，部分零碎老款加大讓價幅度；織帶類大眾品種貨量增升，價格穩中現跌，定做過剩型品種促銷幅度加大；花邊類現貨成交價格基本穩定，訂單要價不同上漲，部分來樣小批定做要價大幅上漲；裡料類現貨成交價格小有下跌，按單定做要價略有上漲。本期服飾輔料織物產量有所增多，但銷量升幅較小，市場前後庫存多了，故價格指數呈現小幅下跌。

六、後市價格指數預測

按照往年情況，8月中旬前後將是淡季過去，秋市伊始之期，今年不外乎也如此。預計下期輕紡業上下動作有所加大，生產領域加大開機率，流通市場回流客增，成交款多面伸，銷量穩步遞升，價格指數將隨着上下動作的逐漸協調而繼續有所上移。

漲幅前十位			跌幅前十位		
1	錦綸面料類	1.42%	1	帶類	-1.73%
2	花邊類	1.2%	2	條毛面料類	-1.07%
3	日用家紡類	1.12%	3	線繩類	-1.00%
4	純棉面料類	1.09%	4	天然纖維坯布類	-0.52%
5	粘膠類	0.88%	5	其他化纖類	-0.50%
6	混紡纖維坯布類	0.37%	6	混紡類	-0.47%
7	條棉面料類	0.33%	7	粘毛面料類	-0.40%
8	窗簾類	0.31%	8	條綸面料類	-0.34%
9	錦綸面料類	0.26%	9	時尚面料類	-0.34%
10	條綸面料類	0.19%	10	襪料類	-0.21%

中國第一個紡織品指數
中國·柯橋紡織指數

20130819期
價格指數簡評