

文華協議管理重慶項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）文華東方酒店集團宣佈簽訂合作協議，將管理一間位於重慶市的奢華酒店——重慶文華東方酒店，預計2016年開幕。酒店提供231間房間，包括25間超大豪華套房及18間酒店式公寓，持有機構與發展商為重慶潤山置業公司，而總部設於美國的国际建築集團ARQ則負責整體設計和建築。



■文華東方酒店亞洲區營運總監利查德及重慶潤山置業公司董事長總經理張豫喜簽訂管理協議。

彩虹站匯八坊3.2億易手

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）俊和近期頻頻重組旗下物業合併，繼早前合資以27.1億元投得九肚地皮發展，亦沽出旗下持有多年的彩虹站上蓋匯八坊，總樓面約3.8萬方呎，現為樓高5層商場，成交價3.24億元，每方呎8,526元。

土地註冊處顯示，匯八坊於8月底以3.24億元易手，買家為昇欣有限公司（TOTAL GRACE LIMITED）。翻查公司註冊處，其董事是GNLI3 LIMITED，為一間於海外註冊的公司所持有。

據了解，俊和於2001年投得港鐵旗下彩虹站上蓋物業發展權，2004年開始發售樓花，商場則一直保留收租至今，每月租金收入約110萬元。按此計算，是次投資者可享約4厘租金回報。

冠和工廈呎價1695

香港文匯報訊 中原(工商舖)吳致開表示，該行剛促成兩宗葵涌區工廈物業成交，一宗位於打磚坪街冠和工業大廈，面積1,699方呎，成交價288萬元，呎價1,695元，屬市場低水。據知，冠華鏡廠許氏家族仍持有該廈約三成業權，全數作長線收租之用。另一宗成交位於葵涌華星街華達工業中心B座高層，面積1,422方呎，

業主在市場放售一段時間，惜未獲承接，業主終面對現實調低叫價一成，即獲投資者購入作長線收租之用，成交價310萬元，呎價2,180元。

廣東道1年10舖換新客

入場月租200萬 銀行無得留低

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府多番表明不撒辣招，投資者大多選擇靜觀其變，令工商舖物業市場買賣觀望味濃，但租務則愈升愈有。有工商舖代理表示，尖沙咀廣東道由海防道至中港城一段之舖位，現時入場租金最少每月200萬元，而過去一年更有10個舖位換上新租客(見另表)，全數租戶均針對高質自由行旅客，包括國際名店、鐘錶手飾、珠寶金行及化妝品等，相反被迫撤離主要是素來視為「鐵約租客」的銀行。

近日有報道指銅鑼灣羅素街舖租經過多年強勁升幅後，似有見頂迹象。其中，太子珠寶鐘錶店以每月290萬元續租舖位，較舊租加幅僅16%之餘，更獲業主同意可使用樓上6層合共逾4,800平方呎樓面，即變相減租。不過，對岸九龍區的尖沙咀廣東道繼續成為自由行消費行業搶租重地。

盤源長期近乎零

喜來登旺舖葉德榮表示，由於廣東道一帶主要由數個大型購物商場組成，多年來均為九龍半島最主要旅遊購物街道。在內地高速增長及國際化，加上人均收入提高下，自由行舖位需求只會越見緊張。現時區內街舖呎租由每方呎1,500元至3,000元不等，入場租金最少每月200萬元，租金持續高企，而且盤源長期近乎零，街舖搶手之程度可謂熱爆全城。其中廣東道86-98號文利大廈地下6號舖原先由恒生銀行租用，在6月轉為卓悅化妝品；毗連的部分4號舖及5號舖原先亦由恒生銀行租用，至本月新租客轉為周大福。

然而，葉德榮補充，近日除頂尖高質消費自由行舖位街道如廣東道、海防道、西洋菜街或港島區羅素街、啟超道等仍見承接外，較次一等零售街或各區民生地段吉舖漸見湧現。該等交吉舖位有些甚至已空置超過一年以上，原因都是因為業主索取過高租金，因他們早前在亢奮情緒環境影響下以超高價錢購入該類舖位，故要在某定程度的租金租出舖位，才可收取較合理回報率，所以業主寧願空置亦不輕易減低租金要求，相信吉舖情況不單會維持一段時間，或許會有惡化跡象。

就以兩大主要旅遊地區尖沙咀及銅鑼灣為例，現時較次一等的自由行街道如彌敦道的尖沙咀部分，金馬倫道、加連威老道、加拿芬道，分別共有22個舖位交吉，銅鑼灣波斯富街、軒尼詩道、駱克道、蘭芳道分別共有27個舖位交吉。

里昂：港樓價已見頂

國際投資銀行里昂表示，香港有嚴謹的樓市政策，相信本地樓價在早前飆升一段時間後，已經見頂。里昂董事長及首席執行官施立宏昨在第二十屆里昂投資者見面會上表示，香港及新加坡的樓市政策都比較謹慎，加上美國即將退市，香港樓價已經見頂，地產股再升的空間有限，但亞洲會出現新一輪金融危機的機會不大。



■有業界人士認為，除廣東道和羅素街等一線零售街舖仍見承接外，較次一等街區吉舖漸見湧現。

廣東道過去一年新駐租客概覽

舖位	前租客	新租客	進駐日期
帝國大廈地下A舖	Coloumix	Glasstique眼鏡	2013年4月
帝國大廈地下E、F及G舖	A/X Armani Exchange	周大福*	預期10月進駐
恒利大廈地下部分連1樓	卓悅化妝品	莎莎化妝品	2013年3月
恒利大廈地下2號舖	DBS展展銀行部分	Folli Follie	2013年3月
文利大廈地下1、2及3號舖	莎莎化妝品	Rolax & Tudor	2013年5月
文利大廈地下4號舖部分及5號舖	恒生銀行	周大福	2013年9月
文利大廈地下6號舖	恒生銀行	卓悅化妝品	2013年6月
海威商業中心地下A舖	新金島茶餐廳	薄儀眼鏡	2012年11月
彩星集團大廈地下及1樓	糖朝 Chocoolate & Claims	Apple專門店*	預期第4季進駐
中港中心地庫、地下及1樓至3樓	1010電訊/台灣牛肉麵	Hugo Boss*	預期第4季進駐
*預租個案			
上述資料未包括同街各大發展商的更換租客個案			
資料來源：喜來登旺舖			

港樓次季升13.7% 全球三甲



■深水埗海峯高層E室錄得實用呎價13,922元成交，創出屋苑分層戶新高。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）全球房地產指南（Global Property Guide，GPG）最新調查顯示，全球房地產價格在今年第二季度普遍上漲，創下2006年至2007年以來的最佳表現，當中以杜拜升幅最高，近一成八，而台灣及香港分別以14.5%及13.7%的升幅晉身全球三甲，而北京升幅亦升逾一成，緊隨全球第四位。

中原指數顯港樓價持平

不過，若果以慣常用作衡量本港二手樓價的表現的中原城市領先指數(CCI)來統計，第二季(由4月1日至6月30日)的中原城市領先指數只是由121.83點微升至121.88點，近乎持平。GPG的計算準則明顯與香港常用統計方式有所不同。

GPG調查顯示，經通脹調整後，全球已公佈房價資訊的42個地區有30區房價走高。以民眾較為熟悉的數據來看，房價上漲的國家及地區達34個，下跌的僅8個。其中，亞洲房價漲勢猛，全球表現最佳的6個地區有5個在亞洲，杜拜蟬聯全球房價漲勢最凌厲地區，台灣房價較去年同期大漲14.52%、香港漲13.7%、北京二手住宅價格指數攀升10.69%，菲律賓和東京也分別升9.98%和9.02%。印尼、印度新德里、泰國和新加坡等地房價全面走高。

嘉湖複式刷97後新高

事實上，儘管近日颱風襲港，令交投量少之又少，但個別優質單位仍有價有市，其中天水圍嘉湖山莊麗湖居高層複式單位連車位以958萬元成交，創97年後複式戶造價新高；深水埗海峯高層戶亦以破屋苑分層戶新高呎價的13,922元成交。

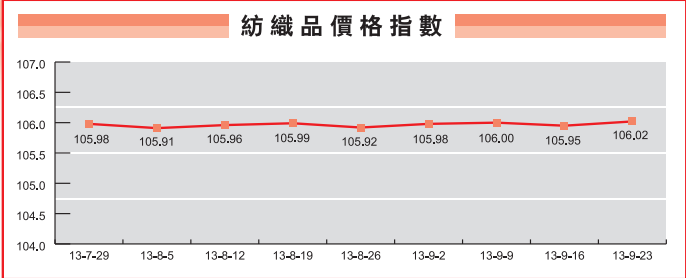
中原謝明亮表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居10座高層複式單位，實用面積1,281方呎，連入則天台加車位以958萬元成交，創複式單位97後造價新高，實用呎價7,479元。

另外，中原歐陽振邦表示，深水埗海峯高層E室，實用面積306方呎，以426萬元沽出，平均建築呎價達10,340元，實用呎價13,922元，呎價是物業分層戶新高。對上同類型單位成交於7月以408萬元易手，建築呎價只是9,891元，未能突破萬元大關。原業主於2009年2月以272萬元購入單位，持貨約4年半賬面獲利154萬元或57%。

OCEAN ONE再有撻訂

其他新盤消息，恒隆於大角咀的浪澄灣已於一手住宅物業銷售資訊網上載售樓書，準備重推。此外，一手住宅物業銷售資訊網亦顯示，OCEAN ONE繼早前18樓C室遭撻訂後，其15樓D室於9月12日簽署臨約後交易未有進展，此單位的成交價為652.5萬元。

佳節到業務忙 面料暢銷指數漲



「中國·柯橋紡織指數」20130923期紡織品價格指數收報於106.02點，環比上升0.07%，較年初下降0.09%，與去年同期比增長0.41%。

本期輕紡城行情概述

本期撞上中秋節，中國輕紡城客戶進出密集，車輛魚貫往來，貨物吞吐加量，要貨品種廣泛，總體由於下週仲秋提前要貨而呈現量價齊升的新面貌。從本期原料市場來看，走勢顯得猶豫，價格按不同銷量呈現部分下跌、部分上調；生產企業接單龐大，生產加工出現擁擠；流通市場驟然升溫，催促要貨四起，索貨等貨廣泛。隨著下週節前提前要貨的紛紛出現，本期市場迎來秋季首輪旺期，價格指數呈現穩健攀升。

一、原料走勢猶豫，價格震盪整理

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92.39點，環比下降0.12%，較年初下降0.16%，與去年同期同比下降0.26%。

1、長絲維持平淡，價格向下調整

本期原料市場絲綢需求基本維持，市場出貨量不大，整體行情走勢維持平淡，大部分品種價格向下調整。其中，DTY絲要價多數維持，僅部分75D、100D、150D、300D由於貨多，需求缺乏上升而價格約有50-100元/噸的下跌；本期以POY絲跌價品種最多，跌幅大於其它品種，並從細旦絲到粗旦絲各不同品種多數跌價，但跌幅均不大，僅個別150D品種跌幅超出200元/噸；而FDY絲要價跌幅各有不同，除部分穩定，部分下跌約50元/噸，部分如150D/96F品種下跌較大，不少較上期跌幅達300元/噸。本期常規絲綢長絲價格中現跌，總體跌幅較大，本期複合絲或特種絲類其它品種，銷量略有回落，價格小現下跌。

2、紗類平穩增長，價格穩步現

本期原料市場紗類需求基本維持，成交價格穩中現跌。其中，全棉紗需求繼續平淡，價格多數維持，少數如32S、40S品種由於貨多、成交上升乏力，價格約有100元/噸的下跌，總體棉類原料價格明顯回落；本期粘膠紗產銷略有收縮，價格有穩有收，總體較上期明顯下跌；全滌紗產銷基本延續，價格多數穩定，部分跌幅從100元/噸-150元/噸，部分如32S品種跌幅達200元/噸。混紡紗產量多處維持，銷量有所增長，價格穩中現漲，其中混紡滌棉紗價格多數穩定，部分略有上漲；滌粘紗價格也多顯穩定，但不乏有部分批發價格新有上漲，總體混紡紗量價呈現穩中齊漲走勢。

二、坯布流通略大，價格微幅再漲

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103.58點，較上期環比上升0.13%，較年初下降0.60%，與去年同期同比上升0.01%。

本期坯布消化繼續增長，產能穩中微升，總體坯布價格穩中微漲。其中，天然纖維純棉坯布產能維持、流通略增，價格多顯穩定，部分略有上升；天然苧麻、棉麻、粘麻坯布產能略增流通明顯放大，價格穩定為主，總體天然纖維坯布價格穩中微升；化纖常規坯布產量穩定、銷量略升，價格小幅上漲；新款坯布產銷穩定，價格穩定為主，少數新有漲價，總體化纖坯布價格小幅再漲；混紡織維常規坯布產量平穩、銷量升，價格小現續漲；混紡休閒品產量穩、銷量升，總體混紡坯布價格小幅再漲。

三、面料貨增量揚，價格略有反彈

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期服裝面料價格指數收報於118.14點，環比上升0.19%，較年初比基本一致，與去年同期同比上升0.96%。

本期服裝面料受節假前提前要貨推動，新老品種產銷新有拓展，要貨客增量揚，銷量明顯攀升，總體價格穩中微升。其中，純棉面

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20130923期
價格指數簡評

四、家紡款增量升，過剩影響價格

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期家紡類價格指數收報於99.25點，環比下降0.10%，較年初上升0.61%，與去年同期同比上升0.23%。

本期家紡織物活躍不衰，要貨量小中現大，前後產銷繼續上升。家紡服飾類中的床品用品全棉類、滌棉類要貨繼續客增量升，全滌類床上用品貨增，銷量基本維持，價格穩定為主，總體床上用品由於款多面伸，競爭大於上期而價格穩中微軟，本期日用家紡品類面市量面延續，總體貨量不多，銷量保持穩定，價格處於堅挺；窗紗面市品種有所交替，連日需求小中現大，價格穩中微升；窗簾布產量上升，銷量穩定，但由於庫存順勢促銷，價格小幅下降。本期家紡類由於產量上升而銷增長不大，過剩品種促銷增多而導致總體價格指數微現下滑。

五、付現進行優惠，輔料價格微跌

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示，本期輔料類價格指數收報於117.27點，環比下降0.22%，較年初上升0.91%，與去年同期同比上升1.04%。

本期服飾輔料產量平穩上升，市場款增面廣，銷量上升有限，因過剩品種上升影響價格。本期服飾輔料中的材料類、線繩類仍顯優勢，由於市場貨量不多、訂貨為主，且急於要貨增多，從而推動價格雙雙續漲；帶類、花邊類產量不多，市場貨少，行情繼續微漲，因現金成交讓利銷售而影響價格續跌；服裝裡料貨多面廣、過剩量有所加大，訂單積餘批發促銷銷售，價格仍現陰跌。本期服飾輔料類總體由於節前各有備貨，銷量達不到預期，過剩廣有出現，現金成交進行優惠而影響價格小幅回落。

六、後市價格指數預測

本期中國輕紡城屬於入秋以來最好的一周，市場先抑後揚，前後進生產銷售踴躍熱烈，振臂齊動，市場亮點四射，積極性紛紛調動。預計下期市場成交再接再厲，繼續不致上升趨勢，再創秋季銷量高點，從而有效帶動價格指數繼續穩健上升。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	襪料類	0.67%	1	粘膠類	-0.73%
2	滌綸面料類	0.66%	2	純棉面料類	-0.70%
3	滌棉面料類	0.50%	3	帶類	-0.59%
4	混紡類	0.45%	4	服裝裡料類	-0.50%
5	線繩類	0.43%	5	棉麻類	-0.42%
6	時尚面料類	0.41%	6	花邊類	-0.38%
7	粘毛面料類	0.32%	7	其他化纖類	-0.29%
8	錦綸面料類	0.18%	8	窗簾類	-0.27%
9	化學纖維坯布類	0.16%	9	滌綸面料類	-0.13%
10	混紡纖維坯布類	0.13%	10	滌粘面料類	-0.10%