

香港舖租穩坐全球最貴



■ 世邦魏理仕表示，內地旅客不斷來港，加上本地消費表現樂觀，零售商對市場有信心。

記者張偉民 攝

香港文匯報訊 世邦魏理仕最新報告指出，核心區舖位短缺，加上新供應匱乏，預料明年各個全球舖租最貴的城市，其租金繼續上揚。另外，今年第三季全球主要零售市場排名出現少許變化，香港舖租遠遠地離第二位，繼續位列榜首(每年每平方呎4,333美元)，同時成為全球最多國際奢侈品牌匯聚的零售市場。

世邦魏理仕香港商舖服務部資深董事連志豪表示，要在香港核心區覓得大樓面的地舖愈來愈困難，主因市場對這類舖位的需求很大，尤其是國際品牌。尤其是內地旅客來港不斷，加上本地消費表現樂觀，零售商往往能於香港市場賺取利潤，這建立零售商對市場的信心，願意支付昂貴的租金。

紐約第五街處歷史高位

另外，美國紐約(每年每平方呎3,150美元)的舖租亦錄得大幅增長，其中第五街的舖租更處歷史高位。至於歐洲兩大領先的市場則為法國巴黎(每年每平方呎1,426美元)及英國倫敦(每年每平方呎1,275美元)。排行榜上首四個市場的租金差距與其他城市明顯拉開。

正當香港繼續帶領全球，排名較後的地區位置亦有改動。瑞士蘇黎世(每年每平方呎945美元)的租金攀升，而澳洲悉尼(每年每平方呎910美元)則輕微下滑，令今季各城市排名稍有變動。

世邦魏理仕全球首席經濟學家Raymond Torto說，在今年第三季，雖然核心區租金仍有上升，但

增幅卻有所放緩，反映出零售商於計劃未來發展方向時表現審慎。由於核心區位置及物業供應皆短缺，租金於明年或會緩慢上升。

亞太在建樓面 四成在華

亞太市場無論成熟城市或新興地區都在蓬勃發展，於今年第三季共有340萬平方呎新供應舖位落成。當中有一半處於新興城市，例如菲律賓馬尼拉及泰國曼谷。截至今年，市場將新增1,340萬平方呎樓面，當中最大型的為廣州的Rock Plaza購物中心，為中國內地今年第三季唯一完成的新商場項目。截至季尾，亞太地區將有約1億2,420萬平方呎新零售樓面在興建中，當中有43.9%處於中國，35個項目為於深圳。

新盤頻推 樓花按看升13%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）重重政策包圍下，利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣昨預期，明年低息環境持續，加上政府不會撤招，二手市場將維持牛皮。不過，近期發展商積極推盤，一手樓花按揭勢將成為樓按焦點，預期明年新取用按揭貸款宗數達6.8萬宗，貸款額1,880億元，較預測今年全年的6萬宗及1,580億元，分別升13%及19%。

H按比率明年或超P按

黃詠欣認為，由於目前H按最低實際息率僅為1.9%（H+1.7%），亦有中小型銀行可提供H按鎖息上限低至2.15%，相比大型銀行P按息率2.15%至2.4%扯平甚至更低。她相信，大型銀行將為保持市佔主攻H按，相關產品息率有機會下調，其選用比率甚至有機會重新超越P按，主導樓按市場，但估計不會低於H+1.7%的水平。

黃詠欣指，雖然環球市場普遍認為美國將於明年年中開始退市，但退市不代表即時加息，預期美國要到2015年才正式踏入加息周期，因此息口走勢仍然低企。

此外，因金管局的按揭規限，銀行現時只能為細價樓提供最高達樓價9成按揭借貸，造就財務公司湧現。該行預期明年將有更多財務公司看準市場空缺，提供高成數按揭吸納樓花客戶。而財務公司亦會積極開拓各類貸款產品，如物業二按、業主貸款、汽車貸款及樓換樓貸款計劃以作配合。

利嘉閣「換樓按」爭客

該行亦把握機會，與香港信貸為利嘉閣地產客戶帶來「業主換樓易」貸款計劃，賣樓業主現凡經利嘉閣購買新物業，現有物業尚未賣出或尚未成交，均可透過計劃申請備用繳付首期支出，可享最高貸款額高達估價8成，月息2%，貸款期可短至1個月，免律師費、手續費及估價費。

洋參大王入 滬 38 票

連環加價推出 入票反應減半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤連環出擊吸客下，入票反應放慢，市場消息指出，灣仔滬匯第四輪200伙昨日下午截止登記，累積登記逾1,100票，超額認購4.5倍，比第三輪登記再減半，此批單位於今日上午公開發售。至於屯門站龍門2期日內開價，首批近200伙或會提供稅務優惠。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，

滬匯今批登記少於5%為公司客，最大手入票為有「洋參大王」之稱的楊永仁提交38票。今日推售的200伙，平均呎價27,884元，折實23,004元，按單位質素計比上一批加價2%至3%，當中包括180伙標準單位及20伙特色單位，包括首次推出的「樓王」3房1套間隔單位。

另一新盤，新地代理助理總經理胡致遠指，旗下屯門龍門二期將於日內開價，首批單位近200伙，會考慮提供稅務優惠。為配合該項目推售，買家凡於明年6月1日至2015年9月30日期間於V CITY商場內指定商戶購物，只要出示附相片的住戶證，可享各種商戶優惠等。

龍門2期首批或「贈稅」

龍門二期提供3伙複式連天台泳池屋，昨日起一連2天開放示範單位供代理作培訓。消息指，合作夥伴港鐵及地監局今日會派員參觀示範單位。胡致遠指，示範單位正進行最後工序，預期可在本周開放予公眾參觀。

胡致遠表示，從已入伙的龍門第1期的成交及租賃情況，反映住戶對該項目有信心，且有地鐵及商場配套，相信會為即將開售的龍門2期帶來支持。龍門2期包括1至4房單位，其中40伙特色戶，介乎1,000至2,000方呎，2房佔約540個單位，實用面積約500方呎；1房單位60伙，面積約400方呎，最大單位為4房戶，佔約60伙。其他新盤銷售方面，新世界西環南里EIGHT SOUTH LANE昨售1伙。



■ 新地代理助理總經理胡致遠指，屯門龍門二期料於日內開價，首批單位近200伙。

記者 梁悅琴 攝

樓價升幅 港排第三

香港文匯報訊 本港住宅樓價按年升幅全球排行第三。根據萊坊最新研究報告，「全球房價指數」在過去12個月上升4.6%，其中香港整體住宅樓價的按年增幅16.1%。

根據萊坊最新研究報告，追蹤53個國家以及迪拜和香港一般住宅價格的「全球房價指數」已超越金融危機前的高位。截至9月底，萊坊「全球房價指數」在過去12個月上升4.6%，又比2008年第二季頂峰高出4%，杜拜、中國內地和香港整體住宅樓價的按年增幅最大，分別上升28.5%、21.6%和16.1%。

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文預計，持續樓市降溫措施將令明年香港住宅交投量進一步萎縮，住宅價

格將下跌。

中銀料樓價調整壓力增

另一方面，中銀香港發展規劃部高級經濟研究員王春新近日接受中新社訪問時表示，估計香港樓價明年將下跌一成左右，未來三年有機會下跌二成至三成。

王春新指出，未來在供應逐步增加、利率看升的情況下，香港樓價面對的調整壓力將會加大，如果碰到外圍形勢突然逆轉，樓價下跌的幅度可能更大。經過多年的畸形發展，香港經濟的諸多方面都已高度依賴房地產價格波動，構成一系列的連鎖反應。這是未來香港經濟面對的一大風險。

太古城 97 盤平一成離場



■ 太古城雅連閣中層C室實用呎價12,375元成交。

資料圖片

夾屋買賣恐10年新低

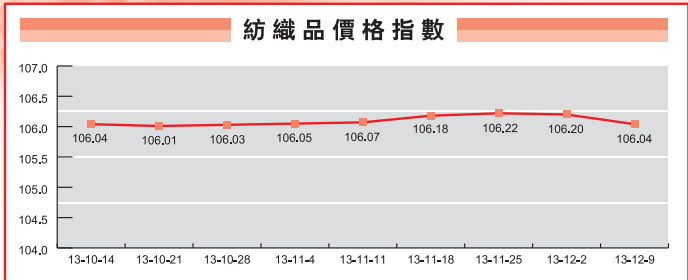
香港文匯報訊 中原地產研究部最新報告指出，今年首十一個月二手夾屋買賣合約登記錄得117宗，總值5.34億元。估計全年約有130宗及5.80億元，將較去年下跌45.1%及37.1%，宗數及金額將分別創2003年93宗後的十年新低及2006年3.60億元後的七年新低。

按月方面，二手夾屋登記量再度回落至單位數字，11月登記9宗，總值3,055.0萬元，按月下跌35.7%及51.9%。宗數是創今年6月8宗後的五個月新低，而金額是創今年4月1,666.0萬元後的七個月新低。其中，登記金額最高個案來自鑽石山悅庭軒第1座低層E室，成交價510萬元。

測量師學會撐規管物管

香港文匯報訊 民政事務局公布設立物業管理行業規管制度，並將於12月13日於立法會會議討論，香港測量師學會昨日表示，該會對於政府在建議物業管理服務發牌制度上，對提升一些未能達到專業水平的公司及從業員的服務這方向上，是有正面幫助，值得支持。但將來的發牌要求必須小心及嚴謹處理，特別是討論文件提及的第一級物管從業員，確保其專業資格不會低於現時各專業學會對會員的要求，才能有利於民。

營銷活躍下降 指數小幅回落



「中國·柯橋紡織指數」20131209期紡織品價格指數收報於106.04點，環比下降0.15%，較年初下降0.07%，與去年同期同比上升0.24%。

本期輕紡城行情概述

本期中國輕紡城營銷活躍度下降，後續訂單輸入減少，總體市場趨中回落。從本期原料可見，行情弱中顯活，產銷開始回升，價格受利庫存因素而繼續下跌；坯布因產量上升、需要資金周轉而價格趨中微跌。本期服裝面料在眾面料中相對精彩，局部冬季產品內銷牛氣依舊。但本期仍因原料、坯布的優價續跌，影響總體價格指數繼續回落。

一、原料產銷回升，價格不改弱勢

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92.06點，環比下降0.08%，較年初下降0.52%，與去年同期同比下降0.15%。

1、滌綸產銷略大，價格弱勢微跌

本期原料市場紗綸企業壓力漸輕，產銷量有所回升，但價格因庫存普遍而仍多現下跌。其中，常規滌綸DTY普遍跌價，跌幅從100-200元/噸；POY個別穩定、多數跌價，跌幅從30-250元/噸；FDY多數跌價、部分穩定，跌幅從50-200元/噸。本期其它化纖中的復合絲要價多數穩、部分跌，跌幅100元/噸；陽離子絲要價多數穩、部分跌，跌幅也在100-200元/噸；但本期錦綸絲要價幾乎全部穩定，僅個別微現升跌，總體滌綸化纖原料繼續小現跌價。

2、紗綸產銷略增，價格微現下調

本期原料市場紗綸營銷趨中現升，總體價格趨中微跌。其中，棉麻類中的純棉紗銷量微升，要價穩定為主，個別32S繼續有50元/噸的漲跌；麻紗、棉麻紗類需求仍顯平淡，價格穩定為主，總體棉麻類趨中微跌。粘膠紗產銷略現上升，價格多數穩定，個別微現跌價。混紡類中的滌棉紗需求略有增長，價格多數持平，個別微現升跌；滌粘紗產銷基本維持，價格多顯穩定，個別微現漲跌，總體混紡類價格小幅回落。

二、坯布達銷邊產，謹慎影響價格

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103.15點，較上期環比下跌0.14%，較年初下跌1.01%，與去年同期同比下降0.60%。

本期坯布價格指數的繼續小現下跌，主要受到原料趨中微跌，部分天然纖維坯布、混紡纖維坯布產量小跌以及坯布企業因周轉所需、對貿易商提前備貨較大的批次實行優惠所致。本期以來，不少生產企業想加大春夏夏坯布生產又心存謹慎，寧願優惠一些邊生產邊銷售，故天然纖維坯布、混紡纖維坯布止漲微跌，從而形成本期坯布指數小幅續跌。

三、接單開始下降，面料止漲微跌

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118.70點，環比下跌0.11%，較年初上升0.47%，與去年同期同比上升0.75%。

本期服裝面料類價格指數的乏力下跌，主要因部分應季純棉面料、滌綸面料、滌錦面料、滌氨面料、粘膠面料、錦棉面

料、時尚面料接單下降，緊俏現象少見，庫存不同上升所致。隨著外單減少及上週應季坯布開始陸續進入優惠，旺季下滑傾向初現，部分服裝面料報價開始鬆動，故形成本期服裝面料類總體價格指數小幅下跌。

四、家紡局部促銷，價格小現下滑

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98.97點，環比下降0.42%，較年初上升0.32%，與去年同期同比上升0.36%。

本期家紡類指數的繼續陰跌，主要受窗簾類、窗紗類庫存增多、局部促銷的影響。隨着國內下半年裝修的逐漸結束及西方國家聖誕的到來，窗簾、窗紗需求均開始不同下降，市場過銷型過剩品種優惠措施陸續產生，冷遇型品種局部加大優惠。雖然床上用品類、日用家紡類需求延續，價格趨中現漲，但總體家紡類價格指數終因窗簾、窗紗的促銷而形成總體家紡指數的小幅續跌。

五、服飾輔料趨弱，價格冲高回落

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116.67點，環比下降1.06%，較年初上升0.40%，與去年同期同比上升0.35%。

本期服飾輔料指數的調頭下跌，主要受繫於裡料類、線繩類、花邊類三方面形成的負面因素所致。其中，裡料類由於部分坯布開始小幅優惠讓價，成品實價呈現局部連動，而部分定單多餘品種的率先輕倉促銷，導致裡料指數下跌明顯。本期線繩類連銷品種價格多顯穩定，但因庫存品種的優惠，形成總體線繩指數明顯下跌。本期由於服飾輔料庫存增多，跌價品種擴大，導致總體指數冲高回落。

六、後市價格指數預測

根據本期市場整體行情表現，預計下期輕紡城弱勢顯現，但原料再跌的可能性較小，而坯布下跌的可能性加大，面料可能會呈現局部聯動性跌價，總體紡織品價格指數將在銷量退減的前提下小現續跌。

漲幅前十類			跌幅前十位		
1	錦綸面料類	2.59%	1	服裝裡料類	-1.40%
2	滌棉面料類	1.26%	2	線繩類	-1.07%
3	床上用品類	0.50%	3	窗簾類	-0.99%
4	粘膠類	0.27%	4	花邊類	-0.96%
5	滌粘面料類	0.10%	5	錦棉面料類	-0.76%
6	日用家紡類	0.09%	6	純棉面料類	-0.55%
7	化學纖維坯布類	0.04%	7	襪料類	-0.54%
8	麻粘面料類	0.00%	8	時尚面料類	-0.50%
9	純麻面料類	0.00%	9	粘膠面料類	-0.44%
			10	其他化纖類	-0.38%