# 九龍灣擬增330萬呎商業樓面

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府積極發展九龍東成為本港第2個CBD(核心商業區)，發展局一份交予海濱事務委員會的文件顯示，局方已就九龍灣行動區有初步的發展方案，範圍涉及廢物回收中心和附近的政府設施，涉及部分改劃土地用途，並額外增加約330萬方呎商業樓面，可建5座商業物業作寫字樓、酒店、零售及其他配套用途，市場估值最高接近200億元。**

■九龍灣運輸署驗車中心計劃發展為3幢商業物業，提供商業樓面約128萬方呎。 資料圖片

**九龍灣行動區改劃商廈檔案**

| 現址 | 廢物回收中心 | 九龍灣驗車中心 |
|---|---|---|
| 地盤面積 | 168,995方呎 | 236,808方呎 |
| 地積比率 | 12倍 | 11倍 |
| 商廈幢數 | 2幢 | 3幢 |
| 可建樓面 | 2,023,632方呎 | 1,280,916方呎* |

*另有65.66萬方呎樓面作環保連接系統車廠之用

發展局剛向海濱事務委員會遞交「九龍灣行動區—可行性研究」初步發展大綱圖，研究範圍包括常怡道、啟福道、祥業街、鴻業街及順業街等，當中兩幅商業官地早於去年1月及5月已賣出，分別由領展及億京以58.6億元及30.388億元投得。今次研究，主要是改劃兩幅地皮旁邊的環保署廢物回收中心及運輸署驗車中心，涉及地盤面積約40.58萬方呎。

## 兩政府部門用地改劃

現址為廢物回收中心的地盤，位於常怡道及宏照道交界，佔地約16.9萬方呎，發展局建議由現時的其他指定用途(垃圾轉運站)用途，改劃為商業用途，建築物高度限制為150米(主水平基準以上，下同)，旁邊設有一個4.5萬呎的休憩空間，日後預料可建2幢商業大廈，其中東面1幢擬作寫字樓發展，西面1幢則作寫字樓連酒店用途，建議以12倍地積比率發展，提供商業樓面合共202萬方呎。

至於位於廢物回收中心南面的運輸署驗車中心，佔地達23.68萬方呎，分成東西兩個獨立地盤，以祥業街作分隔，現時為「政府、機構或社區」用地，日後擬改劃商業發展暨環保連接系統車廠及車站的用途。雖然地盤規模更大，但因為要預留約65.66萬方呎樓面作環保連接系統車廠之用，可發展商業樓面變相縮小。

據局方建議，南面驗車中心的地盤可以11倍地積比率，可建3幢商業物業，其中靠近鴻業街的1幢物業會作純酒店發展，另外兩幢則為辦公室等用途。提供商業樓面約128萬方呎，高限訂在120米至135米，地盤內亦有9萬呎公眾休憩空間，南北兩個地盤會有接駁系統相互連接。若順利改劃，有望加入下年度的賣地計劃，並成為未來數年重要的商業地來源。

## 總值198億 最快下年賣

有測量師指，視乎政府日後會如何銷售該5幢商業物業，若分拆招標造價會較高，綜合發展並招標，則由於銀碼太大，會削弱競爭力，估計樓面地價介乎5,000元至6,000元不等，估值由165億元至198億元。

# 二手蝕讓潮捲各區

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**過去數年樓價飆升，部分之前高位入市的單位陸續出現損手個案。將軍澳日出康城領凱一個四房戶新近以750萬元成交，實蝕逾50萬元。同時，大角咀凱帆軒、東涌藍天海岸亦有業主不惜蝕使費套現。

美聯物業劉卓豪表示，將軍澳日出康城2期C領凱11座左翼低層C室，面積1,005方呎，獲家庭客斥資750萬元購入換樓，呎價7,463元。原業主於2011年以771.3萬元購入，賬面蝕21.3萬元，估計連同使費需蝕逾50萬元。

## 藍天海岸凱帆軒蝕雜費

美聯物業田國輝表示，東涌藍天海岸兩房戶成交，涉及1座低層E室，面積561方呎，作價約498萬元，折合呎價8,877元。原業主於2012年以約478萬元購入物業，是次轉售賬面僅升值約4%，不過料扣除使費需倒蝕數萬元。

利嘉閣梁德盈指出，大角咀凱帆軒錄得5月份之首宗二手買賣，涉及2座高層D室單位，面積約455方呎，以568萬元成交，低市價約5%，呎價12,484元。原業主於2011年以547萬元購入上述單位，期內物業升值近4%，估計連同使費亦需倒蝕數萬元。

世紀21奇豐物業蕭耀邦表示，大圍名城2期盛薈1座高層NA室成交，單位實用面積741方呎，成交價約840萬元，折合呎價約11,336元，貼近市價成交。原業主於2011年購入上址，當時作價794萬元，賬面僅獲利46萬元，估計扣除使費大致平手離場。

■將軍澳領凱面積千呎單位5年貶值收場。 資料圖片

## 昇薈銀主盤升值13%

銀主盤方面，東涌昇薈9座低層D室，面積671方呎，最新以563.6萬元成交，折合呎價8,399元，成為屋苑首宗二手買賣。原業主於2013年以497.4萬元一手買入，及至成交賬面升值13%。

# 玖瓏山添撻訂 損手186萬

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**嘉里旗下沙田玖瓏山再添撻訂個案，涉及傲瓏閣第3座9樓A室，買家於2014年11月8日以1,245萬元購入，及至昨日終止交易，估計涉及15%定金遭發展商沒收，涉資逾186萬元，令該盤累計錄5宗取消交易。同日發展商將該單位提價重推，新定價為1,580萬元，較舊價提升10.3%，本周五發售。

恒基旗下馬頭角迎豐昨夜新增第6號價單，涉及30伙，折實平均呎價16,391元，屬原價加推。當中16伙以及兩伙之前已開價的單位，將於本周五發售。

新盤市場截至昨晚8時15分錄至少13宗成交，包括元朗娉廷、同區朗屏8號、西灣河柏匯、長沙灣海柏匯、東涌昇薈、馬頭角迎豐、上環瑧璈及大角咀利奧坊．曉岸等。

## 山頂洋房買家曝光

另外，土地註冊處資料顯示，會德豐旗下山頂Mount Nicholson的5號屋上月以7.4億元成交，登買家為何劍鋒（HE JIANFENG），與美的集團創始人何享健的兒子同名。該獨立屋實用面積9,173方呎，成交呎價逾8萬元。

# 嘉里朱葉培：新盤之間有競爭

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**地政總署公佈，4月有接近3,900個單位申請預售樓花同意書，創13年半新高。有評論指發展商或會加速賣樓散貨，嘉里建設執行董事朱葉培昨日在股東會上認為，各新盤現時都只是按照各自規劃的時間表賣樓，又指一手樓花數量上升，新盤之間一定有競爭，但不覺太激烈，暫未見到有惡性競爭的出現。

近月新盤銷售率只有三成，被問到嘉里的買地部署會否因而減慢，朱葉培表示，公司不會隨便買地，因為要對股東負責。他又說，政府早前公佈未來3年至4年有9.2萬伙私宅供應，但大家要留意供應地區大部分在新界，而且政府亦非一次過推出這9萬個單位，相信衝擊不會太大。

## 重申公司不調整樓價

至於旗下新盤會否減價？朱葉培說，樓市上上落落屬正常，好像今年首兩個月淡靜，但4月下旬開始價量都不錯，預測今年應平穩發展，所以公司不會調整樓價，尤其不會向下調整。而旗下何文田皓畋已售出68伙，佔已推出單位108伙的63%，對銷情滿意，不急於出售餘下單位。

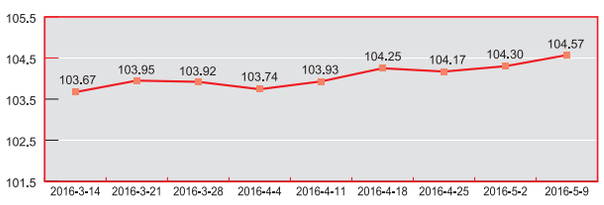
# 市場成交繼續推升 價格指數小幅上漲

中國第一個紡織品指數

中國·柯橋紡織指數

20160509期 價格指數評析

**紡織品價格指數**




| 商品分類 | 價格指數 | 環比 | 年初比 | 同比 |
|---|---|---|---|---|
| 總類 | 104.57 | 0.26%↑ | 0.48%↑ | 1.07%↑ |
| 原料類 | 80.16 | -0.09%↓ | -0.19%↓ | -6.207%↓ |
| 坯布類 | 119.63 | -0.08%↓ | 2.55%↑ | 16.41%↑ |
| 服裝面料類 | 116.89 | 0.65%↑ | -0.12%↓ | -0.76%↓ |
| 家紡類 | 100.89 | 0.12%↑ | 0.13%↑ | 1.53%↑ |
| 服飾輔料類 | 131.68 | -0.66%↓ | 3.60%↑ | 11.84%↑ |

「中國．柯橋紡織指數」20160509期紡織品價格指數收報於104.57點，環比上漲0.26%，較年初上漲0.48%，同比上漲1.07%。

中國輕紡城市場成交繼續推升，其中：原料市場行情略顯下跌，坯布市場價量微幅下跌，服裝面料市場布匹價量小幅推升，家紡類面料成交小幅推升，輔料行情小幅下跌。

### 一、原料行情略顯下跌，滌綸小跌紗線漲跌互現

據監測，本期原料價格指數收報於80.16點，環比下跌0.09%，較年初下跌0.19%，同比下跌6.20%。

#### 1、聚酯原料走勢偏弱，滌綸行情震盪小跌

本期滌綸原料價格指數小幅下跌，因國際原油價格下跌，上游聚酯原料行情偏弱觀望整理為主，現華東地區PTA現貨主流4800元/噸，MEG主流5300元/噸左右，聚酯切片市場報價穩中偏弱，聚酯切片江浙地區半光切片現金或三月承兌6250—6300元/噸左右。受上游聚酯原料震盪偏弱以及下游織造採購謹慎影響，江浙滌綸長絲整體行情呈現疲軟下跌走勢，絲價累計跌幅100—200元/噸，交易量偏低，下游織造加彈廠家對滌綸長絲採購量按需為主；蕭紹滌絲市場成交氣氛清淡，FDY價格下跌，FDY75D/36F大有光絲市場銷量不足；DTY價量穩中下跌，DTY絲150D/144F市場上供大於求，低價促銷明顯增加；POY價格重心亦有下跌。滌綸短纖價格穩中偏弱，現江浙地區1.4D×38MM主流現6900—6950元/噸左右；純滌紗市場穩中觀望，江浙地區32S主流在11270—11300元/噸左右，50S主流14400—14500元/噸左右，滌紗廠家的開機基本正常，但中下游市場在原料不穩和需求平平狀態下，心態開始轉變，商家消化庫存為主，織廠以銷定進為主導。

#### 2、純棉紗報價有所上調，人棉紗市場趨淡疲軟

近期，棉花市場行情繼續上漲讓業內多感興奮，成交多顯活躍，下游純棉紗市場氣氛相應也有所推升，尤以江蘇、山東地區市場銷售良好，價格穩中有升。但蕭紹地區市場總體氣氛一般，目前紹興錢清市場上21S普梳紗主流18150元/噸，高場配紗主流價19150元/噸左右，32S普梳紗主流19150元/噸左右，40S高配紗主流價21000元/噸左右。上游原料粘膠短纖市場觀望增濃，出貨逐日下滑，價格穩中走弱，目前1.5D×38mm的粘短主流成交價13500元/噸左右，中心價主流為13500—13600元/噸左右，人棉紗市場量價逐漸趨淡疲軟，紗廠報價穩中小跌，商家信心開始下滑，後市迷茫心態猶存。

### 二、坯布行情回落，價格微幅下跌

據監測，本期坯布價格指數收報於119.63點，環比下跌0.08%，年初上漲2.55%，同比上漲16.41%。

本期坯布類價格指數微幅下跌，整體坯布成交量較前期略顯回落。其中：化學纖維坯布現貨成交和下單環比回落，價格指數呈一定幅度下跌走勢，滌綸紗坯布、滌綸紡坯布、滌綸縐坯布等成交量環比下降拉動坯布類總體價格指數微幅下跌。

### 三、服裝面料需求推升，價格指數小幅上漲

據監測，本期服裝面料價格指數收報於116.89點，環比上漲0.65%，較年初下跌0.12%，同比下跌0.76%。

本期服裝面料類價格指數小幅上漲，輕紡城傳統市場春夏季純棉布得時暢銷，染色、印花、提花、繡花品種互動，成品現貨上市量面局部增加，掛樣吸納訂單品種不斷增加。部分以製作夏令女裝為主的純棉布已成為近期純棉花布選購重點品種之一，純棉印花府綢、純棉竹節紗卡、純棉竹節平佈局部多品種互動，高密型不同規格密度印花純棉普梳紗、半精梳紗、全精梳紗類巴厘紗、府綢、紗卡等多品種面料局部掛樣上市相對較多，新款花型面料開始分批備受各地對口客商追加性承購，成交呈局部放量攀升走勢，新風格質優面料價格不等量上漲，拉動服裝面料類價格指數小幅上漲。

### 四、家紡成交震盪推升，價格指數小幅上漲

據監測，本期家紡類價格指數收報於100.89點，環比上漲0.12%，較年初上漲0.13%，同比上漲1.53%。

本期家紡類價格指數小幅上漲。純棉印花床佈局部得時暢銷，門幅230—250CM以純棉紗30S—40S活性印花、定位印花被套布及床單布對口客商小批量多品種不斷認購，偶有多款搭配性較大批成交。窗紗現貨上市量局部增加，成交局部活躍，銷量震盪推升，價格多數基本穩定，走俏新風格花型面料價格小幅提振，提花窗紗、繡花窗紗局部走暢。部分規模性經營門市因上市花型款式衆多，又具有較多的老客戶營銷網絡，連日成交款增量升；部分專業經營大戶，走俏花型面料供貨時顯緊俏，部分創意花型面料貨源出現緊俏現象；對口窗紗部分註冊保版花型品種成交量多有放量，部分獨家經營的新款花型窗紗品種對口客商加急批次增加，新款窗紗優勢凸顯。拉動家紡總類價格指數小幅上漲。

### 五、市場需求震盪回落，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131.68%，環比下跌0.66%，較年初上漲3.60%，同比上漲11.84%。

本期服飾輔料價格指數小幅下跌，因各地服裝生產廠家春季服裝生產已基本結束，服裝廠家採購力度有所下降，用於春裝製作的襯料類、帶類、花邊類等輔料成交明顯下降，拉動服飾輔料總類價格指數小幅下跌。

### 六、後市價格指數預測

預計下期輕紡城整體行情將呈震盪小升走勢，因下游需求仍將有所增長，坯布、服裝面料、家紡面料、服飾輔料下單環比小升，創新創意色澤花型面料成交環比小升，市場成交將呈現震盪小升走勢。

發佈單位：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.kqindex.gov.cn/ 英文網址：http://en.kqindex.gov.cn/ 電話：0575-84125158 聯繫人：尉軼男 傳真：0575-84785651

TEL:0575-84567888 “布滿全球”對接會
時尚紡城精彩有約 對接平台商機無限

HKCLA 香港複印授權協會有限公司
The Hong Kong Copyright Licensing Association Limited

通 告

香港複印授權協會(HKCLA)已在2005年7月起於香港特別行政區政府知識產權署版權特許機構註冊署註冊。

目前，香港複印授權協會已獲本港15份報章及23份雜誌全權委託，執行其內容的各項複印使用權授權服務，供機構作**內部參考**、**教學**及**新聞監察**用途。

複印作**內部參考**用途之許可使用權收費如下：

| 許可使用權類別 | 申請條件 | 價目 |
|---|---|---|
| 低複印量機構 | 1. 機構不多於5位閱讀者 **及**<br>2. 每月所需複印文章不多於100則 **及**<br>3. 機構僱員不超過50人 | 每年定額港幣$850 |
| 高複印量機構 | 1. 機構多於5位閱讀者 **或**<br>2. 每月所需複印文章多於100則 **或**<br>3. 機構僱員超過50人 | 按閱讀者人數及所複印刊物的年費定價* |
| 慈善機構及幼稚園、小學及中學複印作內部參考用途 | 1. 根據香港特別行政區《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的屬公共性質的慈善機構**及**全年收入超過半數直接來自公眾的捐款<br>2. 於教育署註冊的幼稚園、小學及中學 | 全免 |
| 幼稚園、小學及中學複印作教學用途 | 複印作教學**及**數量少於同一所學校的學生總人數的五分之一 | 全免 |

* 每位使用者年費定價由每份報章$280 - $582及雜誌由$48 - $216不等。如欲查詢其他許可使用權及有關事宜，請致電3586 9943或瀏覽http://www.hkcla.org.hk。

(排名不分先後)