

AUSTIN收票3100 今年票王

新盤混戰升溫 觀塘西環2盤上載樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍兩大豪宅新盤送稅減價帶動購買意慾，售價平過九龍站天璽近半的柯士甸站 THE AUSTIN 昨晚截票，消息指，合共收約3,100票，成今年新盤票王，以明日推售185伙計，超額登記16.7倍。一手盤混戰亦升溫，信置與市建局合作的觀塘「觀月·樺峯」及新地於西環卑路乍街68號 Imperial Kennedy 昨日齊上載售樓書，準備出擊。

THE AUSTIN 發展商之一會德豐地產常務董事吳宗權昨日中午被問到對此盤入票反應是否滿意時，未有正面回應，只稱要看市場反應。市傳白韻琴亦有入票。

市傳白韻琴入票

據了解，THE AUSTIN 首批116伙平均呎價22,871元，其後再加推70伙，分布第3座之T3及T3A與第5座之T5及T5A，面積418至1,002方呎，呎價20,934至27,514元，平均呎價24,149元，較首批高約5.6%。當中新推單位更取消向下月底或之前選購單位買家提供的額外售價2%折扣，即買家可享即供連其他優惠折扣縮減到售價17.5至18.5%。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，觀塘「觀月·樺峯」售樓說明書昨日已上載至監管局及項目網站，印版售樓說明書亦可在尖沙咀中心24小時索取。此盤提供299伙，實用面積457方呎至1,345方呎。一手住宅物業銷售資訊網亦顯示，新地旗下的西環卑路乍街68號 Imperial Kennedy 上載全新樓書，預料緊接天璽後推出，項目提供161伙。

浪濤灣重推366伙

此外，恒隆地產旗下大角咀浪濤灣亦趁勢加入混戰，前晚突公布重推366伙，呎價介乎1.37萬元至2萬元，平均呎價1.65萬元，貼近二手價，並提供多項優惠，減幅最多達18%。是次項目入場費634萬元，首批40伙將於周日開售。其他新盤方面，綜合消息及一手住宅銷售網顯示，元朗溱柏昨售出3伙，同區尚悅售出2伙。



■提供299伙的觀塘「觀月·樺峯」售樓書昨日已上載至監管局及項目網站。記者 梁悅琴 攝

本月一手註冊逾600宗

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事表示，近期多個新盤推出市場，交投不俗之下，令近兩月之一手註冊再度活躍。據土地註冊處資料顯示，10月截至23日止暫錄642宗註冊，估計全月數字未能超越上月，惟連續兩個月數字重上逾600宗水平。

若按年作比較，今年至今暫錄6,665宗一手註冊，相比去年同期逾1萬宗下跌近4成(即39%)，跌幅較大多市為多。同時，本年至今之一手註冊與去年全年仍然相差近5成，故預期本年全年註冊量將極有可能跑輸去年，大有可能未能超越1萬宗水平。

伍創業引述香港置業資料研究部指出，除一

手註冊宗數錄得按年跌幅之外，其註冊金額亦有所回落。資料顯示，本年至今一手註冊金額約547.2億元，相比去年同期約1,124.7億元下跌約51%，跌幅較宗數為多。而若以金額劃分，500萬元或以上註冊跌幅較大，本年至今暫錄3,133宗500萬元或以上註冊，相比去年同期下跌約59%。

今年每宗成交少200萬

反觀500萬元以下註冊卻錄升幅，暫錄3,532宗，逆市升約8%。由於細額成交上升，令今年至今平均每宗一手註冊金額821.1萬元，相比去年全年約1,020萬元跌近兩成，更創過去4年新低。

二手減價潮 將軍澳蔓延



■將軍澳新寶城6座中層A室成交呎價9,401元，為屋苑近2個月新低。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投持續多月「牛皮」，加上最近有新盤減價推售，不少二手業主態度回軟，市場錄得多宗減價成交。其中，沙田富豪花園有業主減一成賣樓，小西灣大型屋苑藍灣半島亦有單位減幅高達8.9%，而減價潮在將軍澳更有蔓延跡象。

中原侯惠良表示，減價易手的沙田富豪花園單位，位於雅仕閣(E座)低層C室，業主早前開價735萬元，見市況淡靜，經多番議價後共減價73萬元或10%，將單位以662萬元售予一外區換樓客，實用呎價7,966元。今番雖然減價易手，但原業主於2005年以300萬元購入物業，持貨8年賬面獲利362萬元或121%。

藍灣半島近乎離場

小西灣藍灣半島亦錄減價成交，中原李偉寧表示，涉及3座中低層E室，原業主6月開價538萬元，新近減價至490萬元沽，減幅達8.9%，實用呎價11,239元，較市價略低。原業主去年5月才以430萬元購入物業，是次轉手須繳付5%額外印花稅24.5萬元，再扣除其他行政使費，預料仍可獲微利離場。

與此同時，減價潮迹象在將軍澳更為明顯。中原地產柯勇表示，將軍澳維景灣畔3期15座低層F室，以470萬元沽出，實用呎價9,419元。單位最初開價490萬元，讓價後才調低20萬元成交，讓幅約4%。另外，

美聯物業溫信表示，日前促成清水灣半島兩房單位成交，業主兩個月內累減40萬元，終獲用家以約420萬元承接，而物業2005年至今升值約1倍。單位為8座高層G室，實用面積483方呎，兩房間隔，按成交價計算，折合實用面積呎價8,696元。

中原地產伍錦基更表示，各區屋苑陸續錄得低市價成交，將軍澳區亦不例外。市場最新錄得一宗新寶城成交，單位為6座中層A室，實用面積434方呎，剛以408萬元成交，平均實用呎價9,401元，上址成交呎價可算是屋苑近2個月新低。據了解，單位放盤1年，上年10月叫價490萬元，現累減82萬元沽貨，減幅達16.7%。

嘉湖一個月累減22萬

新界北區方面，祥益地產分行主管謝利官表示，天水圍嘉湖山莊1期(樂湖居)錄得一宗區內換樓客「即睇即買」成交個案，單位為10座高層D室，原業主9月尾至今一個月累減22萬元，單位最後以318萬成交，減幅約6.5%，實用呎價5,771元。另一個案來自粉嶺，美聯周志強表示，碧湖花園2座中層E室，業主半年前開始放盤，直至近日見發展商亦劈價，對後市失信心，最後減價20萬元，以270萬元成交，折合實用呎價6,750元，低市價約5%。

九龍灣商地估值降30%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍灣宏照道與臨利街交界商業地地月月初截標，中原測量師行指，由於賣地條款限制物業日後只准全幢轉售，不可分拆，故將估值由原先30.5億元調低至21.4億元，調減幅度達30%。

物業不可拆售 阻礙財團

中原測量師行執行董事張競達解釋指，商廈抗跌力較強，加上政府重點發展九龍東，本應對該九龍灣地皮造價有利，但賣地條款限制日後只准全幢轉售，不可分拆，將令財團卻步，故決定將估值由原先30.5億元調低至21.4億元，每呎地價約3,850元，調減幅度達30%。據了解，是次九龍灣商業地佔46,253方呎，地積比率12倍，可建樓面555,035方呎。

西貢住宅地維持7.8億

至於同日截標的西貢篤康村路住宅地，地盤面積86,898方呎，2倍地積比率，最高樓面173,796方呎，限建不少於270個。張競達續指，地皮雖設限條款，但鄰近市中心，相信可發展中低密度分層住宅，吸引大型以至中小型發展商入標，樓面地價維持4,500元，估值約7.8億元。

中環美利大廈今截標

另外，中環美利大廈地盤今日截標。項目佔地68,136方呎，可建非住宅樓面325,073方呎。高力國際(香港)估價及諮詢服務部董事譚智仁表示，地皮至少70%樓面須作客房用途，高限為主水平標準以上115米。而且，發展商不可拆卸重建現有建築物，須保留大樓之佈局及外部設計，但容許於天台及基座加建共約13,788方呎樓面的建築物，料發展商入標出價將反映該等因素。

高力國際估價為22億元，樓面地價每平方呎約6,768元，屬市場估值下限。綜合業界資訊，對地皮估值分歧頗大，由22億元至32.5億元，每呎地價介乎6,768元至1萬元。

元朗居屋今交大綱擬稿

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署就元朗橋昌路東「綜合發展區」興建居屋的「規劃大綱擬稿」今日將尋求城規會支持，而房屋署並將根據城規條例呈交總綱發展藍圖。資料顯示，地皮鄰近西鐵天水圍站，共3.2公頃，當中2.5公頃會建居屋，其餘0.7公頃會用作公共運輸交匯處，住宅地積比率達5倍，可建樓面達136.7萬方呎，提供2,500伙，可容納約7,700人口，預計2018年落成。

美聯：豪宅註冊累計不足千宗

香港文匯報訊 買家印花稅(BSD)將於本周末屆滿一年，打擊內地客南下入市，導致今年豪宅成交顯著大跌，年內迄今逾2,000萬元住宅註冊個案未達千宗。

BSD打擊內地客意慾

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至10月23日為止，本年至今逾2,000萬元一、二手住宅註冊個案合共有945宗，與去年全年2,530宗相差約62.6%。反觀，在不包括一手公營房屋之下，同期整體住宅市場則錄42,131宗，較去年全年少約49.3%。兩者出現差別，相信BSD推出為其原因。

不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，因註冊登記需時，近期新盤市況實際上尚未全面反映出來。事實上，踏入10月多個豪宅新盤登場，基於發展商提供折扣優惠，市場焦點再度重投在豪宅物業之上，而潛在已久的購買力將陸續釋放，相信今年逾2,000萬元宗數可急起直追。

http://www.wenweipo.com 責任編輯：陳 馳 版面設計：歐鳳仙

EFFECTA PT1300V三色車燈專用注塑機榮獲「香港工商業獎：機器及機械工具設計獎」

力勁科技集團 建立緊密客戶關係 準確把握市場觸覺

2013年香港工商業獎於昨日(10月24日)揭曉，力勁科技集團憑藉其獨家研發、設計、生產的EFFECTA PT1300V三色車燈專用注塑機(下稱PT1300V)，繼去年之後，再次奪得機器及機械工具設計獎。中山力勁機械有限公司董事總經理謝小斯和力勁機械國際有限公司董事馮志遠表示，力勁通過與客戶建立緊密聯繫，把握市場觸覺，將新信息轉化為新項目，並利用自身研發團隊多元化產品系列的優勢，不斷推出滿足客戶需求的新產品，是其能夠連續獲獎的最主要原因。

一台機器 一套模具 一次完成

據了解，此次獲獎的PT1300V，主要用途在於生產製造汽車前燈的聚碳酸酯(PC)材料以及後燈的聚碳酸酯(PMMA或稱有機玻璃)材料。馮志遠表示，由於車燈由透明、黃色和紅色三色組成，舊式生產方法需要三次工序完成，而利用PT1300V則可以一套模具一次完成，大大提高生產效率和產品質量。

在技術上，PT1300V超越了包括實現高精度的光學性能、PMMA/PC達到高清晰度，以及達到最短周期時間內成型二、三色多組分件的生產三項要求，並且針對PC和PMMA的注射螺桿和機筒研發出優良的相容技術，獨特設計的垂直旋轉台，使中心轉動系統成為一個關鍵的部件，轉盤穩定可靠；而專用模板則提供較大的支撐範圍，使到定位更精準，減少偏差。此外，PT1300V還具有兩個平衡的注射單元這一特殊功能，當使用主注射單元時，另一個注射單元橫向移到一邊，此技術有利單色或多色產品的轉換生產。

PT1300V最初是內地廠商用來代替進口產品，之後也吸引不少國外客戶訂購。而實際操作中，這部機器在製造車燈之外，也可以用來完成其他多色產品。

注重市場需要 與客戶共同成长

力勁擁有包括壓鑄機、注塑機、數控機床在內廣闊的產品系列，以及承接力極強的研發團隊，因此能夠連續推出新產品。在謝小斯和馮志遠看來，連續兩年榮獲香港工商業獎機器及機械工具設計獎，是對集團研發團隊的認可和鼓勵，也是對公司發展方向的肯定。

謝小斯認為，力勁的核心競爭力在於對客戶關係的把握和對研發的重視：「我們很重視客戶的需要，與客戶

合作共同成長。同時管理層也很重視新產品的研發，在這方面投入大量人力和硬件資源。」馮志遠表示，力勁有自己的信息流、研究平台和研發方向，其中大多都要和市場有一定關聯性：「超前很多的研究我們未必有實力和時間去做，我們會從實際出發，將客戶的技術發展藍圖與我們自己的藍圖比照，選擇重點方向去做，這樣項目成功的機率與投入資源的回報率才會比較高。」

此次獲獎的PT1300V就是力勁通過與客戶緊密合作，將新需求轉化為新項目的典型例子。PT1300V項目最初即來自內地汽車廠對車燈製造的需求，該廠商不願購買國外設備，因此轉向力勁，在雙方一系列技術談判後，力勁承擔起研發任務，並在十個月後將產品完成，在初步生產證明成功之後，再進行系列化生產。據了解，這樣的操作方式在力勁比比皆是，並且均取得了相當好的效果。

儲備技術能力 控制生產成本

服務支持客戶，增強客戶的競爭力是力勁的信條。而在做好設備，令客戶利益最大化的同時，力勁也在技術上積極儲備，以適應和配合國家的政

策發展方向。目前，力勁的研發已經慢慢由傳統的注塑機向電機轉化，符合客戶要求的同時，也符合環保的大方向。

談及未來，謝小斯認為，力勁的增長目標主要還將來自於推出擁有創新特性的產品，以及市場的接受程度：「我們看得到，小型、中型之後，現在大型機器越來越多，以前有一些產品分塊塊做，現在一次過成型。看到這方面趨勢，我們也有相應的調整。而傳統機械生產領域，競爭一直十分激烈，未來的重點應會在經營成本控制方面。」

香港工商業獎於2005年由香港工業獎及香港服務業合併而成，將兩個原有獎勵計劃進行重組和革新，繼續致力表揚香港工商業在邁向高科技高增值的過程中取得的成就。現時香港工商業獎共設有包括消費產品設計、機器及機械工具設計、顧客服務、創意、生產力及品質和科技成就等在內六個獎項組別，分別由六間不同專業機構主辦。



■中山力勁機械有限公司董事總經理謝小斯(左)與力勁機械國際有限公司董事馮志遠



力勁科技集團位於寧波的廠房



■EFFECTA PT1300V三色車燈專用注塑機相關產品