

恒地統一勝利道舊樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒地持有逾9成業權的何文田勝利道7至7G 號域多利大廈在昨日強制拍賣，以底價 7.513 億元成交，估計地積比率約 8.4 倍(住宅 7.5 倍、非住宅 0.9 倍)，可建樓面 8.29 萬方呎，折算樓面地價 9,062 元。

底價 7.5 億成交 擬建 200 伙

恒地執行董事黃浩明表示，地盤將發展商住物業，地價連建築費等計劃投資約 12 億元，提供 200 個單位，預期 3 年內落成，最快明年賣樓。

恒地昨日由黃浩明作為代表舉 1 號牌競投，拍賣行為萊坊，由於只得 1 名競投人士，地盤於「無對手」情況下以底價成交。根據資料，地盤坐落於何文田勝利道西南邊，靠近勝利道與亞皆老街之交界，規劃為「住宅(甲類)」用途，地盤面積 9,870 方呎，現時為兩幢 9 層高商住大廈，於 1958 年組合而成。

黃浩明又提到，雖然辣稅對收購有影響，但對公司來說影響則屬輕微，因為只要屬重建項目就有退回機制；去年舊樓批准強制拍賣的進度較預期慢，估計因為雙方調解的問題，並且土地審裁處排期亦較長，加上近年樓價上升，令收購增加難度。他又稱，對於最近招標的港鐵天水圍天榮站項目、兩幢屯門良德街地皮亦有研究。

栢景臺3房劈價120萬

香港文匯報訊 多個一手新盤開售，令二手買賣雙方拉鋸，業主大幅減價才能獲得買家承接，天后栢景臺及奧運站帝柏海灣分別出現劈價逾百萬元成交個案。

中原豪宅 STATELYHOME 陳家鴻表示，分行最新促成栢景臺 1 座高層 H 室易手，單位實用面積 949 方呎，擁三房套房間隔，有工人套房，望球場景及少量海景。原業主最初叫價 2,200 萬元，因見北角區交投停滯不前，終決定大幅減價 120 萬元或 5.5%，單位最終以 2,080 萬元易手，折合實用呎價 21,918 元。

據了解，買家為用家，而原業主則早於 1989 年以 159 萬元一手入市，是次沽貨眼面獲利 1,921 萬元，大幅升值 12 倍。

帝柏海灣高層減價 10%

奧運站帝柏海灣錄得今年首宗買賣個案。利嘉閣地產鄭運就透露，帝柏海灣 2 座高層 C 室，三房套房另加多用途房間隔，實用面積 777 方呎，外望維港煙花海景，業主原索價 1,500 萬元，經議價後終以 1,350 萬元成交，實用呎價折合 17,375 元。賣方在 2010 年斥資 1,018 萬元購得上址，至今轉售，結果帳面獲利 332 萬元，賺幅接近 33%。

折實價「踩界」？發展商稱依足指引

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、陳楚倩、顏倫樂) 對於一手住宅物業銷售監管局表明，發展商若以「平均折實價」推銷新盤，做法屬「踩界」。各大發展商均表示，依足政府及銷監局的新要求規定賣樓，並已提供足夠樓盤資料予準買家知道。

長實集團執行董事趙國雄表示，長實賣樓準備工作已做到最好，毋須改善，已跟足政府及銷監局要求。而一手樓銷售新例實施後，集團推售的兩個新盤昇柏山及 DIVA 並無收到相關投訴，他認為「沒有最好，只有更好」。整體而言，各大發展商銷售樓盤時，均有公布價格及優惠詳情，準買家亦了解實際要支付的價錢。不過，他指，若政府提出新要求亦會遵守，始終對長遠房地產發展是好事。

趙國雄稱無礙了解實價

趙國雄指出，一手樓銷售條例長遠有利地產市場發展，準買家亦認為現時買樓資訊較充足，每一項優惠、賣樓安排都要清楚列明，提高銷售透明度。他又指，旗下北角 DIVA 公布售價時，並無用折實呎價推廣，且已提供訂價、即供及折實價，以及清楚列明相關優惠。

嘉里：當局不鼓勵「梗唔做」

另一發展商，嘉里發展執行董事朱葉培表示，對銷監局不鼓勵的事情「梗係唔會做」，例如平均折實價，畢竟每個單位所提供的優惠有所不同，例如銀碼較細單位所獲印花稅回贈較銀碼較大單位為小，未來亦會依從新要求。

恒基地產營業（一）部總經理林達民則稱，誤導無例可循，發展商要步步為營，最緊要相關優惠及價錢要例明清楚。新例推出不久，發展商仍有很多地方未適應，集團會小心謹慎地處理銷售安排，對價單優惠標示清楚，盡量避免出現誤導的情況。

長實2盤批預售涉1473伙

另一方面，去年推盤進度緩慢的長實近期一洗頹風。根據地政總署資料披露，上月批准 3 份預售樓花同意書之中，長實除大埔 1 嵐山第一期（1,071 伙、預計 3 月底落成）獲批預售樓花同意書外，與市建局合作的醫局街項目（402 伙、預計明年 7 月落成）亦批准賣樓，涉及單位



■長實趙國雄表示，集團賣樓跟足政府及銷監局要求，無買家對其樓盤價錢有投訴。 記者梁悅琴 攝



■長實、市建局合作深水埗醫局街項目獲批預售。 記者顏倫樂 攝

1,473 伙，可隨時推出市場。另一個獲准預售的項目為本周六發售的馬鞍山迎海·星灣，由恒地及新世界等發展，涉及 865 伙。

至於新申請預售的樓花項目只得麗新發展的大坑道 339 號，最快 3 月底落成，但只涉及 9 伙。此外，嘉里、信置及萬泰旗下麗坪路 33 號修訂單位數量由 970 伙增至 973 伙，增加 3 伙。由於上月批出單位

2,338 伙，而新申請只得 12 伙，致導上月待批單位跌至 7,697 伙，按月急跌 23.2%，是自 2012 年 6 月錄 7,293 伙後新低。

另外，地政總署上月亦批出 1 份商業項目，涉及億京觀塘駿業街 52 至 56 號項目，單位 269 個。統計去年第四季，該署批出 7 份住宅和 2 份商業項目的預售樓花同意書，住宅單位涉 3,718 伙，按月微跌 2.8%。

星灣累收4800票超26倍



■恒基地產營業（一）部總經理林達民(右)表示，迎海·星灣於周六公布加推安排。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、陳楚倩) 農曆新年前新盤趕登場，由新地、信德等合作的紅磡昇御門昨突公布重推 94 伙，平均實呎價 21,808 元，與 1 年前封盤前售價相若。恒基等於馬鞍山迎海·星灣截至昨晚 4 天已累收 4,800 票，超額登記 26.4 倍。至於長實於北角的 DIVA 昨晚公布加推已公布價單 26 伙，於本周六上午以先到先得形式推售；嘉里於西半山高士台昨晚亦公布加推 20 伙，平均實呎價 28,507 元。

昇御門重推 呎價21808

根據昇御門價單顯示，重推 94 伙主要分布於 2 至 36 樓，實用面積 366 至 1,623 方呎，主打逾千方呎大單位，售價由 537.43 萬至 4,193.6 萬元，由於已為現樓，發展商只提供 360 天長成分期付款方法。

恒基地產、新世界發展及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣首批 175 伙繼續收票，恒基地產營業（一）部總經理林達民表示，截至昨晚，累收 4,800 票，超額登記 26.4 倍。另外，項目於本周六公布加推安排，農曆新年前將進行下一輪賣樓安排。該盤夥拍中銀香港為買家提供雙重按揭優惠，根據業主的經濟負擔能力評估貸款額及還款期。

長實集團執行董事趙國雄表示，北角 DIVA 於本周五

晚推售首批 36 伙，已獲超額登記，當中包括 2 伙於 2 樓的特大平台特色戶，其中 2 樓 A 的平台單位面積 894 方呎，比單位實用面積 741 方呎還要大，此盤只有 4 伙平台戶。該盤昨晚公布加推已公布價單 26 伙，於本周六上午以先到先得形式推售。

DIVA加推26伙周六售

對於本周末多個新盤推售會否擔心銷情，趙國雄稱，本周末有港島東、西及新界東、西新盤，各有各客源，不擔心會影響銷情。

此外，長實荃灣西第七區項目改名，由「環宇」改為「環宇海灣」。

高士台入票 投資者佔半

嘉里發展執行董事朱葉培指出，西營盤高士台入票已獲超額認購，反應熱烈，在入票客人中，投資者及用家各佔一半，另有少量內地客，其中入票客中約兩成客人欲購 2 個或以上單位。該盤昨晚加推 20 伙，分布於第 1 座 20 至 31 樓，及第 2 座 19 至 29 樓，實用面積 756 方呎至 1,513 方呎，售價由 1,880 萬元至 5,120 萬元，最快可於本周末開售。被問及本周末同時有多個新盤發售，朱葉培回應，各盤各有特色，高士台是走豪宅路線。

最貴商廈區域 中環西九上榜

香港文匯報訊 世邦魏理仕昨日發布《全球優質辦公樓租用成本調查報告》顯示，亞洲優質辦公物業供應不足，導致該區域寫字樓租金繼續向高位攀升。另外，在全球十大昂貴辦公樓市場，香港獨佔 2 席。

據中新社消息，香港這二個堪稱全球最昂貴辦公樓區域分別為中環及西九龍，每年每方呎租金 234.30 美元及 170.42 美元，位列全球租金價格分列第 2 位和第 5 位。

倫敦西區全球最貴

在全球的排名上，倫敦西區以每年每方呎 259.36 美元租金價格擊敗中環，成為全球最昂貴辦公樓市場。另一方面，得益於房地產市場的回穩，美洲區寫字樓租金增速最快。全球十個最大增幅市場中，共有八個位於美洲市場，其中波士頓（市中心）、墨西哥城和舊金山（市中心）在前五中榜上有名。

北京租金居高不下

與此同時，北京金融街及北京中央商務區亦分別以每年每方呎 197.05 美元及 189.67 美元租金價格列入十大。世邦魏理仕中國區辦公樓及代理服務部執行董事鍾黎華表示，大企業入駐主要城市的需求和優質辦公物業供應不足之間的矛盾，驅使中國寫字樓租用成本繼續上行。國際、國外租戶強勁的租賃需求和持續的可用辦公空間緊缺，使得北京金融街和中央商務區兩市場租金一直以來居高不下，預計未來兩年該趨勢仍會持續，直至新一批辦公樓在擴建後的中央商務區內完工、入市。

世邦魏理仕跟蹤全球 126 個市場的優質辦公樓租用費用，在 50 大最昂貴辦公樓市場榜單上，20 個市場位於亞太區，19 個市場位於歐洲、中東及非洲區，11 個位於美洲區。

工商舖聖誕月買賣倒升

香港文匯報訊 工商舖買賣登記在聖誕月淡季逆市報升，利嘉閣（工商舖）地產資料所得，全港去年 12 月錄 502 宗工商舖物業買賣登記（主要反映 2 至 4 星期前市況），按月增加 22%，創近 4 個月新高。

與此同時，大宗物業成交增加，再加上期內出現多宗匯豐銀行內部物業轉讓，則刺激同期物業成交總值高達 134.35 億元，較 11 月再增 17%，並創近 8 個月新高。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，投資者已經適應早前市場惡劣的環境，加上放盤業主讓價態度開始軟化，預期新春過後傳統旺季回歸之時，工商舖單月

登記量有機會重返 700 宗至 800 宗水平。

商廈買賣 96 宗增 33%

工、商、舖三類物業買賣登記全線上揚，其中因匯豐銀行多宗大額物業內部轉讓，刺激 12 月全港累錄 128 宗商廈買賣登記，較 11 月的 96 宗大增 33%。至於同期物業成交總值則約達 77.34 億元，較 11 月再增 1%。店舖買賣當月錄 185 宗登記，對比 11 月增加 20%，成交總值升 59% 至 38.11 億元。至於工廈市場合計 189 宗，按月增加 16%，成交總值則增 28% 至 18.90 億元。

三星大埔店擴變旗艦店

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 內地客鍾情人氣電子產品，新鴻基地產租務部助理總經理陳淑衡透露，位於大埔超級城的三星專門店將於年內擴充租用面積 20% 至逾 1,000 方呎，變身三星香港旗艦店。

他指出，大埔超級城於上半年會把 E 區變身休閒小食街，面積約 5,000 方呎，將有 5 間新小食租戶。去年該商場共有 81 個租戶續租，佔商場租戶 52%，當中 30% 為首度進軍新界東北區，去年該商場租金收入 2.39 億

元，有雙位數字升幅，今年亦有 72 個租戶續租，佔商場租戶 46%。

至於內地客市場，他稱，商場將於農曆年期間組織來自廣東省共 35 個至 45 個購物團，預計人均消費約 6,000 至 1.1 萬元，為商場帶來逾千萬元額外消費額。另外，為配合農曆新年來臨，商場舉辦蘭花展，展出超過 30 株珍貴國蘭及洋蘭，包括全球只有 10 株，價值 100 萬元的國蘭—新品噤班。

中國·永康五金指數

2014/01/05期中國·永康五金市場交易周價格指數評析

五金市場交易周價格總指數趨勢圖

一、五金市場交易周價格總指數概述

據監測，「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格指數本週（2014/01/05期）收報於100.28點，較上期（2013/12/29期）的100.29點，基本持平。

二、五金主要分類商品周價格指數簡況

在本期十二大類價格指數中，指數漲跌表現六個大類上漲，六個大類下調。門及配件、五金工具及配件、建築裝潢五金、電子電工、通用零部件、安防產品等6個大類周價格指上漲，最大漲幅為0.59個百分點；車及配件、運動休閒五金、日用五金電器、廚用五金、機械設備、機電五金等6個大類周價格指數不同程度下跌，最大跌幅為0.35個百分點。具體詳見下表：

五金商品（六大類）	交易價格指數漲跌幅表		
指數類型	本周指數	上周指數	漲跌幅
總價格指數	100.28	100.29	基本持平
門及配件	100.43	100.33	0.10↑
車及配件	99.49	99.58	-0.09↓
五金工具及配件	101.04	100.95	0.10↑
運動休閒五金	99.47	99.68	-0.20↓
日用五金電器	100.77	101.05	-0.28↓
廚用五金	101.34	101.35	-0.01↓
建築裝潢五金	100.74	100.38	0.35↑
機械設備	100.31	100.38	-0.07↓
機電五金	98.27	98.61	-0.35↓
電子電工	98.72	98.31	0.41↑
通用零部件	99.08	98.97	0.11↑
安防產品	100.02	99.44	0.59↑

三、本期五金交易價格指數漲跌幅位居前列分類商品運行分析

1、安防產品周價格指數，小幅上升

安防產品本周價格指數收於100.02點，環比上漲0.59個百分點，漲幅位居十二大類之首。安防產品周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「防盜裝置」周價格指數的影響，「防盜裝置」周價格指數連續兩周小幅下滑後，本周價格指數略有回升收於101.77點，環比上漲1.43個百分點。

2、電子電工周價格指數，略有回升

電子電工本周價格指數收於98.72點，環比上漲0.41個百分點，漲幅位居十二大類第二，該類別下二級分類中的「配電輸電設備」類商品價格波動較大，本周價格指數環比上漲2.05個百分點，其次「電工材料」類商品價格略有回升，周價格指數環比上漲0.55個百分點。

3、建築裝潢五金周價格指數，回穩上升

建築裝潢五金本周價格指數收於100.74點，環比上漲0.35個百分點，漲幅位居十二大類第三。該類別下二級分類中的「施工材料」「衛浴與潔具」「建築小五金」等價格均有不同程度的上漲，其中「施工材料」價格上升幅度最大，本周價格指數收於98.28點，環比上漲1.02個百分點。

4、機電五金周價格指數，持續下行

機電五金本周價格指數收於98.27點，環比下跌0.35個百分點，跌幅位居十二大類之首，機電五金指數周價格指數，從趨勢圖來看，呈現出持續下行趨勢。該類商品周價格指數的下跌主要是受二級分類中的「電機配件」、「電動機」的影響。其中，「電機配件」本周價格指數為96.33點，環比下跌1.62個百分點，「電動機」本周價格指數為99.22點，環比下跌0.52個百分點。從經營戶中了解到，機電產品銷售受季節性的影響，進入冬季後，經營就出現淡季。

5、日用五金電器周價格指數，小幅下跌

日用五金電器本周價格指數收於100.77點，環比下跌0.28個百分點，跌幅位居十二大類第二。該類別下二級分類「文具/校具/辦公用品」價格下跌幅度很大，環比下跌0.85個百分點。

6、運動休閒五金周價格指數，小幅下調

門及配件本周價格指數收於99.47點，環比下跌0.20個百分點，跌幅為十二大類中位居第三。本期周價格指數較上期小幅下調趨勢。該類別下的二級分類中的「燒烤器具」價格受季節影響小幅波動，本周價格指數收於105.2點，環比下跌0.74個百分點。

五金商品（分中類）交易價格指數漲跌前十位排名表

漲幅前十類商品			跌幅前十類商品				
1 其他電工設備	4.14↑	1 電機配件	-1.62↓	2 配電輸電設備	2.05↑	2 農業機械	-1.43↓
3 五金生產設備	1.89↑	3 充電器	-1.12↓	4 模具	1.72↑	4 絕緣材料	-1.02↓
5 防盜裝置	1.43↑	5 滑板車及配件	-0.89↓	6 開關	1.18↑	6 摩托車配件	-0.88↓
7 施工材料	1.02↑	7 文具/校具/辦公用品	-0.85↓	8 衛浴及潔具	0.82↑	8 杯、壺	-0.78↓
9 電工材料	0.55↑	9 燒烤器具	-0.74↓	10 床床附件	0.53↑	10 窗及配件	-0.69↓

製作單位：中國·永康五金指數編制辦公室 中國科技五金城官方微信平台：

浙江中國科技五金城集團有限公司

網址：http://www.ykindex.com/

電話：0579-87071566 傳真：0579-87071567

第五屆中國(永康)國際門業博覽會

將於2014年5月26-28日在浙江永康舉辦