

### 首4月一手註冊額 破400億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,隨著發展商適應《一手住宅物業銷售條例》,推盤步伐加快,加上不少新盤提供優惠,定價又具競爭力,帶動今年首4個月一手私樓註冊量創4年同期新高,累計金額更重上400億元,為紀錄以來第五次。

#### 4722宗註冊升25.8%

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,不包括一手公營房屋之下,今年首4個月一手私樓註冊量共錄4,722宗,比起去年首4個月3,754宗高出約25.8%,並創4年同期新高。至於金額方面,首4個月則涉及432.8億元,較去年首四個月約305.8億元更高出約41.5%。而翻查紀錄,今年首4個月是來自1996年有紀錄以來第五度突破400億元水平。

以今年首4個月表現來看,馬鞍山迎海、星灣為一手私樓註冊金額最多新盤,其次為元朗爾巒、屯門龍門二期、灣仔蘭匯及西區高士台,單以此5個新盤合共223億元註冊額,經已超過期內全港一手私樓註冊金額逾半。

#### 上月註冊額達110億

若以單月計算,4月一手私樓註冊量及金額亦見回升。月內錄1,134宗,為近半年間第五次過千宗水平。至於金額重上逾百億關口,月內亦錄110.2億元,亦為過去半年內5度超越百億水平。

### 上月二手買賣 新界升六成最多

香港文匯報訊 中原地產研究部高級副董事黃良昇指出,港九新界4月二手私人住宅買賣合約登記均較3月錄得升幅,顯示二手樓市明顯轉旺,當中新界區上升61.6%,增幅最多。

在三個主要區域中,4月新界區二手私人住宅買賣登記錄得1,666宗,較3月的1,031宗上升61.6%。九龍區錄1,111宗,較3月的765宗上升45.2%。港島區交投594宗,比3月的415宗增加43.1%。

根據該行二十四個分區統計二手樓市表現,所有區份4月買賣全部錄得升幅。其中,山頂/南區最為突出,宗數按月飆升2.0倍。大埔以1.23倍升幅居次,元朗/天水圍升1.01倍,排名第三。灣仔升95.8%及紅磡/土瓜灣升84.3%,分別排名第四及第五位。

# 內地客傳沽瓏璽蝕百萬

## 3年升值18萬 未夠手續費

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、蔡競文)美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,若有大型一手新盤5月推售,並以貼市價或低於市價推出時,二手樓價會受壓。面對不明前景及交投膠着,市場傳出一宗大角咀瓏璽「六按盤」交易,該名內地賣家扣除雜費蝕近百萬元離場。

市場消息指,大角咀瓏璽錄本月首宗成交,涉及迎海鑽中層B室,實用面積1,076方呎,原叫價2,350萬元連租約放售,最終減至2,200萬元售出,折合呎價20,446元。市傳賣家為內地人士,於2011年以2,182萬元買入單位,期間先後向多間財務機構承造6次樓按,今次轉手賬面微賺18萬元,但扣除除印費及佣金等開支,預料蝕近100萬元。

另一方面,中原地產黎少祥表示,西灣河嘉亨灣1座高層B室,實用面積673方呎,原業主最初叫價1,350萬元,由於遲遲未獲承接,遂將開價調低至1,280萬元終告易手,減幅約5%,折合呎價19,019元。原業主於2011年以1,180萬元購入物業,是次轉手扣除手續費後料僅微賺離場。

#### 舉架山峰傳劈300萬

除此之外,九龍塘舉架山峰2座低層B室市傳易主,作價2,500萬元,較原先開價2,800萬元累減逾一成,實用面積1,169方呎,折合呎價21,386元。業

主於2007年以1,838萬元一手買入,倘今次交易屬實,物業期內升值36%。

在其他地區,利嘉閣余考成指出,美孚新邨5期蘭秀道12號中層D室,實用面積703方呎,業主於今年3月開價760萬,經雙方議價,終以708萬元沽貨,減幅達6.8%,折合呎價10,071元。中原地產黎宗文亦表示,沙田第一城19座中層F室易手,實用面積451方呎,作價488萬元,較最初開價520萬元減近6%,呎價10,820元。

#### 得寶錄近半年新低

利嘉閣地產鮑允中指,牛頭角得寶花園C座低層8室,實用面積252方呎,作價250萬元成交,成交價創近半年新低,折合呎價9,921元。

中原地產伍遠帆表示,屯門大輿花園1期3座中層H室,以268萬元沽出,較原先開價290萬元減達7.6%,單位實用面積428方呎,呎價6,262元,低市價約2.5%。



大角咀瓏璽迎海鑽中層B室以折合呎價20,446元成交。資料圖片



灣仔蘭匯第1期昨日佛誕日沽出5伙,為全港最多。資料圖片

### 貨尾盤撐場 佛誕無驚喜

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場欠缺大型新盤催谷下,佛誕假期一手盤銷情平淡,昨日僅售出13伙,儘管比去年佛誕假期只有粉嶺逸峯售出1伙為多,但仍處低水平成交。

一手盤昨日仍以銷售貨尾盤為主,全新樓盤只有李兆基旗下尖沙咀服務式住宅凱譽,市傳凱譽昨錄1伙預留,為F室的單位。消息指,凱譽昨日只有約60多組客到場參觀樓示範單位,參觀人數比五一小黃金周假期首日為少,據悉昨日有內地客到場參觀,主力仍是香港客。

#### 全港單日售13伙

昨日一手成交最多為合和、信置及市建局合作發展的灣仔蘭匯第1期(第5座),單日沽出5伙,包括1房戶及2房戶,其中一組家庭斥資逾2,100萬元買入2伙中層(15樓及16樓)實用面積552方呎H室,實呎價分別為19,317元及19,423元。信置營業部副董事田兆源表示,單日假期樓人數較周末多30%,反映買家入市意慾不錯,包括自用及投資收租。

至於新世界於元朗漆柏昨售出1伙,為6座22A室四房單位連車位,售價978.7萬元,創項目售價新高。截至昨天,漆柏於5月內已錄12宗成交;該盤自去年8月開售至今,累計1117伙,佔可單單位逾93%,套現逾46億元。其他新盤方面,東涌昇薈售出2伙、馬鞍山迎海、荃灣昇柏山、紅磡昇門、西半山高士台、筲箕灣樂融軒各售出1伙。

#### 布少明: 缺焦點盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,市場欠缺焦點盤,佛誕假期一手盤銷情表現平淡。

該集團趁五一黃金周組織個別內地客來香港參觀新盤,但至昨日仍未有內地客落實入市香港一手盤住宅。展望5月樓市,他表示,要視乎是否有新盤推售,若有大型一手新盤推售,又以貼市或低於市價推出時,二手樓價仍會受壓,並令二手樓成交減少。

去年佛誕假期因發展商要適應剛生效的一手住宅銷售條例,令佛誕假期只有粉嶺逸峯及文田DUNBAR PLACE可供發售,當天只售出粉嶺逸峯1伙。

### 內房訊息

## 萬科:積極應對樓市分化

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)五一期間,一篇關於萬科副總裁毛大慶在一個內部沙龍的發言在網絡上傳播,其中「看空行業,全國房地產將下行」等觀點引發市場關注。萬科總裁郁亮對此專門作出回應,用「謹慎樂觀,積極應對」概括萬科對房地產行業的看法。

#### 行業仍有很大發展空間

剛剛結束的五一小長假,內地房地產市場一片慘淡,北京等城市成交總量同比大跌近八成。郁亮表示,從提示風險的角度,房地產行業已經進入下半場,企業對於可能存在的市場風險要有充分的認識,積極應對是必要的。萬科對於行業的態度很明確,用八個字概括為「謹慎樂觀,積極應對」。又稱「我依然看好房地產行業,否則萬科現在要做的就不是輕資產,而是重資產,退出原有的業務了。」積極應對的前提是對行業前景有信心,以前的樓市是黃金時代,現在是白銀時代,輕輕鬆鬆誰都能賺錢的時代已經過去,但行業發展的空間仍然很大。中國的城市化遠遠未結束,中國的經濟轉型、不動產精細化才剛剛開始。而無論是拆除重建,還是進行

功能改造,都會給房地產行業帶來很多的機會。郁亮表示,市場分化已經成為業內共識。去年的分化尤其明顯,大城市房價全面上漲;而很多內地三四線城市存貨積壓,賣得很困難。今年這種分化預計會收斂一些。去年房價上漲較多的城市會存在價格阻力,供應增加也會導致市場降溫。作為企業,開發商不應該寄希望於政策調整,而是應該踏踏實實做好自己的業務。



萬科認為,內地市場分化已經成為業內共識。資料圖片

## 深圳西鄉新盤直降60萬

香港文匯報(記者 李昌鴻 深圳報道)由於房貸緊張,開發商現金流緊張,加上購房者觀望,開發商陸續降低叫價。記者昨日在羅湖荷崗、寶安西鄉二套房市場採訪瞭解到,部分樓盤減價出售,西鄉一樓盤直降60萬元(人民幣,下同)成交。

西鄉片區合正匯一城一套150平方米的戶型,市價2.8萬元/平方米,在本月初以2.4萬元/平方米成交,總價降60萬元。世華地產寶安區聖海沙二行分行經理吳光斌告訴記者,從4月開始,西鄉部分二手樓盤出現降價成交現象,一般100萬元的房子,叫價較年初便宜10萬元左右,個別樓盤跌幅可以達到20萬元至30萬元。

二手房業主減價潮在羅湖荷崗也存在,世華地產羅湖

## 羅湖荷崗二套房平10%

與目前不少城市樓市出現量價齊跌情況不同的是,珠海房價依然堅挺,並呈上升趨勢。根據中國房地產指數系統公佈的4月百城價格指數,4月珠海平均房價為13,048元/平方米,環比上漲2.73%。業內人士分析,由於珠海主城区土地供應量的減少,人口基數逐漸增加,房子需求增大,或出現供不應求的情況,導致珠海房價穩中有漲。

記者同時從58同城網站上查詢福田、南山部分二手樓盤的掛牌信息,發現較一季度的價格確實有小幅回調。4月深圳二套房市場出現降價苗頭,從掛牌價格、成交價格上看,均有反映。

## 珠海房價企硬 4月上漲2.7%

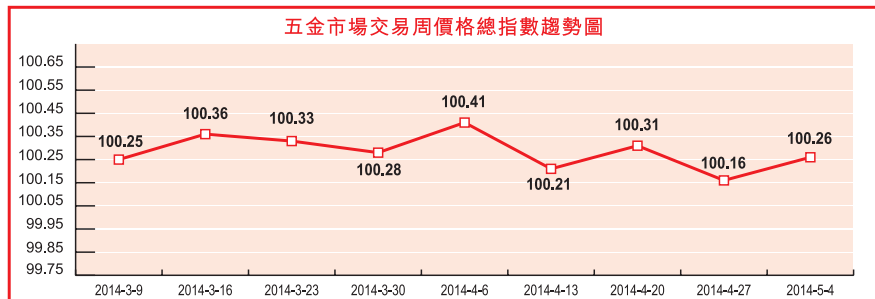
香港文匯報訊(記者 張廣珍 珠海報道)受內地整體樓市低迷影響,珠海主城区4月商品房網簽數量繼續下跌,網簽量僅為338套,同比下跌43.4%。面對北京、深圳等大城市紛紛降價換量,珠海房價依然堅挺,根據相關數據顯示,4月珠海平均房價為13,048元(人民幣,下同)/平方米,環比上漲2.73%。

#### 主城区買賣大跌43%

據珠海市商品房預(銷)售專網統計數據顯示,珠海主城区4月商品房網簽套數僅為338套,與去年同期的598套相比,下跌43.4%,與今年3月份的523套相比,

# 中國·永康五金指數

## 2014/5/4期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



#### 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總指數本周(2014/5/4期)收報於100.26點,較上期(2014/04/27期)的100.16點,環比小幅上漲0.10個百分點。

#### 二、五金市場交易主要分類商品周價格指數簡況

在本期十二大類五金市場交易周價格指數中,指數漲跌表現七個大類上漲,五個大類下調,車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、日用五金電器、機電五金、電子電工、通用零部件等七個大類周價格指數不同程度上漲,最大漲幅為0.80個百分點;門及配件、廚用五金、建築裝潢五金、機械設備、安防產品等五個大類周價格指數不同程度下調,最大跌幅為0.35個百分點。

#### 五金商品(分大類)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	100.26	100.16	0.10↑
門及配件	99.79	100.13	-0.34↓
車及配件	100.06	99.86	0.20↑
五金工具及配件	101.18	101.07	0.11↑
運動休閒五金	99.21	98.56	0.66↑
日用五金電器	100.88	100.64	0.24↑
廚用五金	101.03	101.05	-0.02↓
建築裝潢五金	100.02	100.19	-0.17↓
機械設備	100.10	100.36	-0.26↓
機電五金	98.99	98.20	0.80↑
電子電工	99.95	99.60	0.35↑
通用零部件	99.86	99.83	0.03↑
安防產品	99.96	100.31	-0.35↓

#### 三、本期五金市場交易價格指數漲跌幅居前分類商品運行分析

##### (一)機電五金周價格指數,反彈拾力

機電五金本周價格指數收於98.99點,環比上漲0.80個百分點,漲幅位居十二大類之首。機電五金周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「變速器(機)」周價格指數的影響,「變速器(機)」本周價格指數反彈上漲收於99.63點,環比上漲1.57個百分點。其次,該類別下二級分類中的「電動機」也略有上漲,「電動機」本周價格指數收於99.49點,環比上漲1.27個百分點。

##### (二)運動休閒五金周價格指數,小幅上漲

運動休閒五金本周價格指數收於99.21點,環比上漲0.66個百分點,漲幅位居十二大類中位居第二,價格指數處於盤整上漲階段。該類別下二級分類中的「休閒傢俱」類商品價格處於上漲態勢,「休閒傢俱」周價格指數收於104.74點,環比上漲2.18個百分點,二級分類「健身器材」也有小幅上漲,周價格指數收於99.92點,環比上漲0.18個百分點。

指數收於104.74點,環比上漲2.18個百分點,二級分類「健身器材」也有小幅上漲,周價格指數收於99.92點,環比上漲0.18個百分點。

##### (三)電子電工周價格指數,略有微升

電子電工本周價格指數收於99.95點,環比上漲0.35個百分點,漲幅位居十二大類中位居第三。該類別價格指數本周小幅上漲,主要受其類別下二級分類中的「電線、電纜」價格指數影響,「電線、電纜」本周價格指數收於100.7點,環比上漲0.5個百分點。其次,該類別下二級分類中的「低壓電器」也略有上漲,「低壓電器」本周價格指數收於98.52點,環比上漲0.15個百分點。

##### (四)安防產品周價格指數,陰跌下行

安防產品本周價格指數收於99.96點,環比下跌0.35個百分點,跌幅位居十二大類之首。該類別下二級分類「防盜裝置」價格指數收於99.11點,環比下跌0.74個百分點。其次,該類別下二級分類中的「防盜設備」價格指數收於97.5點,環比下跌0.63個百分點。

##### (五)門及配件周價格指數,弱勢運行

門及配件本周價格指數收於99.79點,環比下跌0.34個百分點,跌幅位居十二大類第二。該類別周價格指數的回落主要因素是受二級分類中的「門產品(整體)」小幅下跌,「門產品(整體)」本周價格指數收於99.68點,環比下跌0.71個百分點。另外,二級分類「門窗裝飾五金」也有小幅下跌,本周價格指數收於100.03點,環比下跌0.25個百分點。

##### (六)機械設備周價格指數,小幅下調

機械設備本周價格指數收於100.1點,環比下調0.25個百分點,跌幅位居十二大類第三。該類別下二級分類中的「清理設備」價格指數收於99.11點,環比下跌0.74個百分點。其次,該類別下二級分類中的「壓縮、分離設備」本周價格指數收於97.5點,環比下跌0.63個百分點。

#### 五金商品(分大類)交易價格指數漲跌前十排名表

漲幅前十類商品(%)		跌幅前十類商品(%)	
1 其他電工設備	4.56↑	1 兒童用品	-1.58↓
2 休閒傢俱	2.18↑	2 防盜裝置	-0.93↓
3 變速器(機)	1.57↑	3 清理設備	-0.74↓
4 電動機	1.27↑	4 廚具電器	-0.72↓
5 汽車配件	1.22↑	5 門產品(整體)	-0.71↓
6 其他五金工具	0.70↑	6 壓縮、分離設備	-0.63↓
7 焊接、切割設備	0.64↑	7 防靜電產品	-0.42↓
8 灶具	0.62↑	8 農業機械	-0.40↓
9 摩托車配件	0.57↑	9 五金生產設備	-0.38↓
10 窗及配件	0.54↑	10 建築小五金	-0.37↓

製作單位:中國·永康五金指數編制辦公室  
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

中國科技五金城官方微信平台:



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