

創業街9號翻新 呎租料增25%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)東九龍發展迅速,投資機構乘勢為區內資產增值以提高回報率。泓富產業信託(0808)今年初購入之觀塘創業街9號物業,現正進行多項翻新工程,預計盡快在明年4月前完成,目標呎租擬由目前約20元提升至25元,增幅25%。

泓富今年初宣布斥資約10.1億元,收購和黃(0013)觀塘創業街9號全幢商廈,自3月起進行資產增值工程。泓富行政總裁黃麗虹表示,工程涉資約2,000萬元,包括大堂、外牆翻新及設置天台花園等,目前已完成其中7層翻新部分,預計在明年4月前完工。

黃麗虹續指,有賴增值工程,該廈目前每呎租金約20元,較購入前的呎租16元至18元為高,預計在完成翻新工程後,目標呎租可達22元至25元。

潮流工貿中心研活化

被問到會否將旗下荔枝角潮流工貿中心申請活化,黃麗虹稱集團仍在研究中,但未正式申請。她又引述數據指,以觀塘工廈呎價4,000餘元比較,荔枝角項目在免補地價下呎價約3,000餘元,相當吸引,如涉及技術不難,集團都會有興趣在明年前入紙。



■泓富旗下荔枝角潮流工貿中心或明年前入紙申請活化。資料圖片

恒地強拍木星街舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年舊樓收購活動放慢,今年至今市場僅錄得10宗強拍申請。最新一宗為恒地及相關人士持有的天后木星街17至23號,總數16個業權中,恒地等已持有當中14份,佔87.5%,餘下兩個單位未能收購故申請強拍。

天后木星街17至23號鄰近炮台山站,現址為2幢樓高4層連天台之舊樓物業,建於1953年,樓齡已經61年,故可以引用八成門檻進行強拍申請。申請人提交的估值報告指,地盤估值約2.0848億元。

據了解,地盤面積達6,688.94方呎,包括周邊通道及後巷1,542.45方呎,現劃為「商業/住宅」地帶,高限為主水平基準以上100米,2010年曾批准樓面約4.45萬方呎。

恒基新地新盤戰將開打

曉盈首批50伙 天晉III A 周內開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤再度大戰,恒基地產於長沙灣福榮街曉盈將於日內公布首張價單,涉及50伙。至於新鴻基地產於將軍澳天晉III A剛於昨日獲批售樓紙,有機會本周內派售樓書及開價,兩盤最快下周開售。

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,長沙灣曉盈將於日內開價,首批涉及50伙,亦會參考近期推售新盤提供供折扣及特別優惠,今日會開放於尖沙咀美蘭華商場的示範單位予恒地會會員參觀,明日會開放予公眾參觀,此盤共有110伙,主打1房及2房戶,實用面積由295至814方呎。

天晉售樓紙批出

另一發展商,新地副董事總經理雷霆昨稱,將軍澳天晉II A剛於昨日獲批售樓紙,有機會周內派售樓書、開價及開放示範單位,最快下周推售。此盤提供960個住宅單位,提供1房至4房戶,以中小型住宅單位為主,其中1房至3房單位佔項目約三分之二,實用面積介乎334方呎至700方呎。另有5幢獨立屋,實用面積1,594方呎至1,603方呎。由於

單位間隔多元化,雷霆相信項目可吸引港島東及九龍東的換樓人士,首次置業或分支家庭買家購入,而該盤將於2016年建成。

長實2盤連環加推

至於長實旗下大埔嵐山1期昨日公布於本週六以先到先得加推8伙,當中1伙為花園戶,7伙為連天台單位,實用面積由736方呎至858方呎,售價由825.6萬元至992.9萬元,並可享即供連速稅等最高15%折扣優惠。與此同時,長實與南豐合作的荃灣環宇海灣亦公布於本週六加推20伙,其中部分第6座F室單位折扣優惠高達售價12.5%,兼享總值29.8萬元津貼。環宇海灣已累售1,621伙,套現逾112億元。其他新盤成交方面,恒基於北角維峯昨日沽出1伙,為28樓D室,成交價655.44萬元。



■新地雷霆(左)及陳漢麟表示,天晉III A最快下周推售。記者梁悅琴攝

■恒基地產林達民(右)及黎銘介紹曉盈示範單位。記者梁悅琴攝

中價樓一手註冊 17年新高

香港文匯報訊 今年多個新盤接連推出,帶動一手私樓註冊量重上萬宗水平,當中主要以500萬元至1,000萬元個案為主。截至8月18日為止,年內此類銀碼一手登記已突破5,500宗,創自1997年後的17年新高,而其佔整體一手宗數的比率更超過5成,更為有紀錄以來最高。

新界區佔近八成

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,綜合土地註冊處資料,樓價介乎500萬至1,000萬元一手私樓註冊量於年內已合共錄得5,522宗,比起去年全年3,246宗大升70.1%,僅次於1997年6,313宗。由於今年尚餘4個月時間,相信此類銀碼的一手個案將有力打破1997年高位,創紀錄新高。另一方面,本年迄今10,240宗的一手私樓註冊量中,500萬元至1,000萬元個案佔約53.9%,除較去年全年32.5%大幅急增21.4個百分點,並超越2011年紀錄高位43.1%。當中,此類銀碼的一手私樓登記集中於新界區,佔79.4%(4,383宗)。

英皇攻洋房 研投赤柱地

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近月豪宅新盤如雨後春筍推出,發展商亦繼續吸納優質土儲。英皇國際(0163)早前以樓價呎價逾3萬元投得壽臣山地段,雖然超出全年預算,但仍然繼續物適合

發展洋房的地段,包括預計本年度推出的兩幅赤柱地盤。英皇國際執行董事張炳強昨天股東會後說,集團月前以約27億元投得壽臣山地段,已大幅超出今年買地預算,不過下半年仍會物色商用及住宅地盤。尤以可發展獨立洋房的港島南區地皮最感興趣,包括下半年將推出的兩幅赤柱低密度項目,不排除以合資方式入標。對於即將於月底截標的中環道商業地,集團正在研究中。至於早前流標的觀塘重建項目,張炳強坦

言規模太大,暫無興趣。集團項目方面,他指旗下干諾道西180號住宅項目落成後,擬以現樓方式發售,並非如年初的計劃擬在第4季前發售。

新都商場租金增幅理想

另一方面,集團現時的投資組合不乏民生區物業,包括北角健威坊、淺水灣The Pulse以及今年購入的屯門新都商場3樓全層,租金都有望提升,其中以新都商場進行商戶整合後取得良好效益,租金以倍數增加,相信旗下商場物業全年租金有望增加。此外,旗下酒店入住率無顯著改變,未有受旅客人數放緩影響。



■英皇張炳強坦言觀塘重建項目規模太大,暫無興趣參與。記者張偉民攝

此外,集團位於澳門新馬路一項三層高的重建項目,地舖部分日前交付予一間上市零售公司,租金較舊約提升約30%。

永泰南豐滬盤下月售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)永泰與南豐合作的上海浦東黃浦江畔陸家嘴浦明路行政公館正式命名為「尚濱江」。永泰地產發展執行董事兼營業及市場總監陳玉成昨於香港表示,該盤計劃9月底趁內地「金九銀十」黃金檔期推售,1房標準戶(面積85平方米)意向售價為每平方米12萬元(人民幣,下同),入場費約1,000萬元,預計整個項目共97伙沽清,套現逾24億元。



■永泰地產陳玉成(右)及南豐藍章華主持上海樓盤尚濱江命名儀式。記者梁悅琴攝

各佔一半股權,其後作出圖則修訂,預計於明年4月入伙,項目為行政公館,即服務式住宅類別,不受限購令影響。此盤提供97個單位,其中90個為標準戶,1房至3房單位面積85平方米至336平方米,另有7間最頂層特色戶,面積由300平方米至448平方米。

迎「金九」檔期 每平米12萬

陳玉成指出,此項目於2011年夥拍南豐完成收購,永泰亞洲旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place會首度將此酒店式管理服務引入「尚濱江」。他表示,此樓售價參考四季匯及濱江凱旋門,前者售價每平方米約14萬元至15萬元,後者售價約12萬元至13萬元。至於上海目前最高售價紀錄為23萬元,因此尚濱江7伙頂層特色戶會售價而沽。陳玉成指出,中央要保持7.5%經濟增長,近期中央已開始「有放水」,各地方政府亦陸續放寬樓市限購令,因此看好下半年上海樓市前景。

淺水灣怡峰 1.16 億成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港島超級豪宅推售帶動樓市氣氛,而南區更出現逾億元的大額交易。淺水灣名廈怡峰一個實用逾2,000呎的大單位,以約1.16億元成交。另一方面,何文田半山壹號一個涉及官司的銀主盤以3,638萬元沽出。

賣家與陳振聰堂弟同名

美聯蘇偉雄表示,南區怡峰一個高層戶,單位實用面積約為2,463方呎,獲用家以約1.16億元承接,折合約為47,097元,造價理想。至於原業主於2004年以約3,200萬元購入上述物業,是次轉售帳面獲利約8,400萬元或2.63倍。據土地註冊處資料顯示,原業主將該物業登記於志寶實業有限公司名下,董事包括陳振成及蕭慧

連,當中陳振成與風水師陳振聰堂弟姓名相同。半銀主盤近乎手沽出

與此同時,何文田半山壹號出現一宗近平手的銀主盤成交個案,港置林怡恆表示,10號高層銀主盤實用面積1,975呎,以3,638萬元成交,折合呎價18,420元。原業主於2013年10月以約3,460萬元購入單位,是次交易帳面獲利178萬元,賬面升值近5%。林怡恆續指,該單位屬4房雙套房間隔,為屋苑「最大則」戶型。據土地註冊處資料顯示,上述單位涉及第一業主周波(ZHOU BO),其與瀋陽藍盾金屬材料有限公司之官司,物業最近錄得法院判令,最後由銀主接手。

RICS: 港建築工程量上升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港多個工程正在開展,皇家特許測量師學會(RICS)發表2014年度第二季建築市場調查,顯示香港建築市場情緒在多個範疇均傾向正面。工程量、就業及利潤均預計在未來12個月內進一步增長。同時第二季整體工程量進一步上升,淨值由+12升至+23。私人工廈項目的受訪者均表示工程量上升強勁,淨值

由去季的-20升至今季的+18。表現最差的是能源、石油及天然氣項目,同期淨值由-17進一步下跌至-43。平均而言,受訪者預期工程量及就業將有5%至7.5%的升幅;受訪者同時表示預期今年內利潤將有2.5%至5%的增加。另外,有93%的受訪者強調,技術勞工短缺仍然是影響建築市場增長的重要因素。

中國·永康五金指數

2014/8/17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指數概況

據監測,「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格指數本周(2014/08/17期)收報於100.18點,較上期(2014/08/10期)的100.17點,指數小幅上漲0.01個百分點。

二、五金市場交易主要分類商品周價格指數概況

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,四個大類下跌,一個大類持平。門及配件、車及配件、商用五金、日用五金電器、五金工具及配件、通用零件、電子電工等七個大類周價格指數不同程度上漲,最大漲幅0.18個百分點;運動休閒五金、機械設備、建築裝潢五金、機電五金等四個大類周價格指數不同程度下調,最大跌幅0.29個百分點;安防產品周價格指數與上期持平。

五金市場(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	100.18	100.17	0.01↑
門及配件	100.02	99.88	0.14↑
車及配件	99.95	99.94	0.01↑
五金工具及配件	100.69	100.66	0.03↑
運動休閒五金	99.31	99.60	-0.29↓
日用五金電器	100.51	100.33	0.18↑
廚用五金	101.36	101.33	0.02↑
建築裝潢五金	99.53	99.69	-0.17↓
機械設備	100.17	100.19	-0.02↓
機電五金	98.91	98.95	-0.04↓
電子電工	99.88	99.80	0.07↑
通用零件	99.58	99.42	0.15↑
安防產品	99.56	99.56	0.00

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) 日用五金電器周價格指數,平穩上漲

日用五金電器本周價格指數收於100.51點,環比上漲0.18個百分點,漲幅值居十二大類之首。日用五金電器周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「家用電器」周價格指數的影響,「家用電器」本周價格指數上漲收於100.11點,環比上漲0.18個百分點。其次,該類別下二級分類中的「家用五金製品」也略有上漲,「家用五金製品」本周價格指數收於98.83點,環比上漲0.07個百分點。

(二) 通用零件周價格指數,繼續走穩

通用零件本周價格指數收於99.58點,環比上漲0.15個百分點,漲幅值在十二大類中居第二,價格指數處於小幅上漲階段。通用零件周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分

類中的「模具」周價格指數的影響,「模具」周價格指數收於100.98點,環比上漲1.92個百分點,二級分類「機床附件」也有小幅上漲,周價格指數收於100.60點,環比上漲0.71個百分點。

(三) 門及配件周價格指數,略有微升

門及配件本周價格指數收於100.02點,環比上漲0.14個百分點,漲幅值在十二大類中位居第三。該類別價格指數本周略有微升,主要受其類別下二級分類中的「窗及配件」價格指數影響,「窗及配件」本周價格指數收於101.22點,環比上漲0.92個百分點。二級分類「門鎖」,也有小幅上漲,周價格指數收於99.72點,環比上漲0.16個百分點。

(四) 運動休閒五金周價格指數,調整下跌

運動休閒五金本周價格指數收於99.31點,環比下跌0.29個百分點,跌幅值居十二大類之首。該類別下二級分類「健身器材」價格大幅下跌,引導運動休閒五金周價格指數震盪下跌,二級分類「健身器材」本周價格指數收於98.46點,環比下跌0.59個百分點。二級分類「休閒傢具」,也有小幅下跌,周價格指數收於103.34點,環比下跌0.40個百分點。

(五) 建築裝潢五金周價格指數,小幅回落

建築裝潢五金本周價格指數收於99.53點,環比下跌0.17個百分點,跌幅值居十二大類第二。該類商品周價格指數的回落主要因素是受二級分類中的「施工材料」小幅下跌,「施工材料」本周價格指數收於95.76點,環比下跌1.15個百分點。另外,二級分類「裝飾部件」也有小幅下跌,本周價格指數收於105.44點,環比下跌0.66個百分點。

(六) 機電五金周價格指數,平穩過渡

機電五金本周價格指數收於98.91點,環比下跌0.04個百分點,跌幅值居十二大類第三。該類別下二級分類中的「變速器(機)」價格指數收於100.07點,環比下跌0.16個百分點。其次,該類別下二級分類中的「電動機」本周價格指數收於99.57點,環比下跌0.08個百分點。

五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十名排名表

漲幅前十類商品(%)	跌幅前十類商品(%)
1 其他電工設備 2.24↑	1 壓縮、分離設備 -3.28↓
2 模具 1.92↑	2 施工材料 -1.15↓
3 食品加工機械 1.07↑	3 裝飾部件 -0.66↓
4 窗及配件 0.92↑	4 電線、電纜 -0.65↓
5 砂處理設備 0.83↑	5 美容器具 -0.63↓
6 機床附件 0.71↑	6 健身器材 -0.59↓
7 杯、壺 0.57↑	7 餐具 -0.48↓
8 五金生產設備 0.46↑	8 清理設備 -0.46↓
9 配電輸電設備 0.45↑	9 休閒傢具 -0.40↓
10 廚具電器 0.41↑	10 緊固件 -0.33↓

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:
[QR Code]

第19屆中國五金博覽會
將於2014年9月26-28日在浙江永康舉辦