

標普料港樓價平穩

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）標普昨日發表報告表示，隨著美國在今年中有機會加息，加上本港未來2至3年的住宅供應增加，今年下半年本港住宅銷售面臨壓力，預期全年一手住宅成交量將由去年高峰下跌10%至15%，發展商將以貼二手價的價格推新盤。因此今年樓價難如去年強勁上升，預期樓價將會持平或上升5%。

標普並指出，建築成本上升、競爭加劇，將令發展商的利潤減少，不過買家需求仍強勁，經濟情況穩定，以及低失業率將可支持本港樓市。

星展：豪宅怕辣料跌價5%

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）星展唯高達香港房地產分析師丘卓文昨在記者會上表示，預計今年本港樓價平穩，租金仍有上升趨勢。發展商提供新盤按揭優惠，今年將繼續以一二手樓主導市場。整體中小型單位樓價平穩，豪宅在辣招的影響下，樓價跌5%。現時香港經濟基調穩健，樓價不會大起大跌。一眾地產股仍有支持，較看好新地(0016)和新世界發展(0017)。

他認為，金管局收緊按揭成數對首次置業人士影響較大，可能嚇退上車客。本港買樓成本持續高企，尤其二手賣家缺乏放售誘因，而且持貨力強，不急於減價。

瑞銀：辣招推買家去一手

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）對於金管局收緊細價樓按揭成數，瑞銀中國及香港地產研究部主管李智穎昨日於電話會議表示，措施將買家需求推向一手市場，因不少新盤提供二按及優惠付款方式，抵銷「加辣」影響。另外，她預期受美國年底加息及經濟放緩影響，本港一手住宅樓價將下跌5%至10%。

環境有變 樓市難再上衝

李智穎指樓市辣招針對細價樓，預期今年樓市不論量價均將向下調整，「睇唔到樓市仲會向上衝」。而且對二手市場影響尤其明顯，近日已見成交量下跌，預料全年增長將由去年的10%放緩至5%。

而今年一手市場成交量將與去年相若，即約1.6萬宗至1.7萬宗，樓價將下跌5%至10%。李智穎透露，若把發展商的折扣優惠計算在內，去年一手住宅價格其實下跌3%至4%。她並預期今年年底美國將加息50點子至100點子，本港亦將跟隨其步伐加息25點子，令一手住宅價格進一步下跌。不過，她認為，發展商不會開宗明義減價，而是透過借貸及延長成交期等方式提供財務優惠。

另外，對於有人認為收緊按揭成數加重市民上車困難，將令租賃需求增加，她認為除供因素外，租金調整需視乎通脹及收入增長，由於今年兩者均無增長動力，因此租金增速將較去年緩慢。

金舖老鳳祥搶貴五成租

尖沙咀開店 南下鬥本地薑

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售放緩令核心街舖業主態度放軟，不過亦有「勇士」逆市搶租開張。市場消息傳出，內地老牌珠寶零售商老鳳祥即將設立首間香港分店，並選於尖沙咀海防道一個樓面約2,000呎的舖位落戶，月租逾180萬元，較舊租搶貴五成。

市場人士透露，老鳳祥即將落戶的舖位，位於尖沙咀海防大廈地下5號舖連閣樓，合共樓面約2,000方呎，在本月初簽約，租金逾180萬元，折合呎租逾900元。據了解，該舖位被周大福及六福兩間「本地薑」大型連鎖珠寶金行「夾住」。在當前奢侈零售業放緩、業內競爭白熱化的環境下，北企南下的表現備受矚目。

逾180萬租海防大廈

翻查市場資料，該舖位對上一間商戶為鞋店，最後月租約120萬元，今次新簽租金較舊租高出達五成。市場人士指出，該舖位租出前已丟空近半年，對於今次被搶貴五成租，認為「唔減租都偷笑，今次仲要逆市搶租，並不尋常」，估計由於新租戶急於覓舖「搶灘」，而同區附近的街舖則需要預租，令租戶最終不惜貴租落戶。

澳洲美國已設分店

至於該舖位的新租戶老鳳祥，為內地龍頭金舖、上市公司。成立於清朝道光年間，自1848年至今已逾160年歷史。今次南下並非老鳳祥首次走出內地，據官網資料顯示，老鳳祥早在2012年「走出去」，在澳洲開設特許專賣店，去年12月則在美國紐約開設專門店，加拿大的珠寶公司亦在籌備中。

本報翻查資料，早於去年6月中，周大福以每月約130萬元，承租尖沙咀海防道舖位，當時的租金較對上一次的租金升逾三成。該舖物業及閣樓各800平方呎，合共面積約1,600平方呎，市場估計月租約130萬元，屬當時市價水



本港奢侈品零售放緩，老鳳祥是以貴租租用丟空近半年的舖位，有代理直言「不尋常」。

平。該舖位處海防道近彌敦道地段，屬彌敦道通往廣東道海城必經路段，人流甚旺。

新界居屋首破「7球」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）居屋搶盤潮在新界蔓延，港九相繼出現多個逾700萬元居屋成交後，新界終於出現首個破「7球」(700萬元)居屋成交，拉近三區水平。沙田愉翠苑一個中層戶以728萬元連補價易手，貴絕新界區。至此，該屋苑已包辦新界最貴居屋前三甲。

愉翠苑中層728萬沽

金管局收緊700萬元以下物業的二按，不過700萬元以上物業買賣則無影響，具實力的業主斥逾700萬元入市。據土地註冊處資料顯示，沙田愉翠苑愉欣閣中層2室，實用面積約650方呎，在自由市場以728萬元成交，成為新界首個破「7球」成交，折合呎價11,200元。原業主於2007年以綠表價約161.35萬元向房委會一手買入單位，今次轉手物業賬面升值3.5倍。

世紀21奇豐吳元利指，愉翠苑自由市場放盤已絕無僅有，目前尚有約10個放盤，以綠表放盤為主，入場價約420萬元。翻查市場資料，「新界居屋王」對上一項紀錄亦由愉翠苑今年1月以655萬元刷新，事隔2個月舊紀錄便被超出11%打破，並打入全港十大居屋第6位。該屋苑去年9月錄得一宗600萬元連補價成交，位列全港第3貴居屋紀錄，意味

着新界居屋造價三甲均由愉翠苑包辦。值得注意的是，該屋苑今年1月錄得綠表價530萬元成交個案，同樣登上新界綠表居屋造價之冠，令愉翠苑實至名歸冠冕「新界居屋王」。

買家墊39萬SSD買漆柏

另一邊廂，市場亦錄買家為賣方墊付「辣稅」入市個案，消息指，入伙不久的元朗漆柏6座低層6室，實用面積約457方呎，以約391萬元易手，折合呎價8,558元。至於原業主於2013年以約330.9萬元一手買入，持貨不足2年，交易涉及樓價10%特別印花稅（SSD）約39.1萬元，惟由買方負責，買方總代價涉及430.1萬元。

新界居屋王三甲

單位	造價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)
沙田愉翠苑愉欣閣中層2室	728	650	11,200
沙田愉翠苑愉欣閣高層6室	655	650	10,077
沙田愉翠苑愉欣閣高層2室	600	650	9,231

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

中國·永康五金指數

2015/03/08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(2015/03/08期)收報於99.98點，與上期(2015/02/15期)的100.14，小幅下跌0.16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，指數漲跌表現三個大類上漲，八個大類下跌，一個大類持平。日用五金、機械設備、安防產品等三個大類周價格指數不同程度上漲，最大漲幅0.08個百分點；車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、廚用五金、建築裝潢五金、機電五金、電子電工、通用零部件等八個大類周價格指數不同程度下調，最大跌幅0.52個百分點。門及配件大類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	99.98	100.14	-0.16↓
門及配件	99.65	99.64	0.00
車及配件	100.05	100.29	-0.23↓
五金工具及配件	100.46	100.58	-0.12↓
運動休閒五金	98.70	99.21	-0.52↓
日用五金電器	100.22	100.15	0.08↑
廚用五金	101.96	102.16	-0.20↓
建築裝潢五金	98.26	98.37	-0.11↓
機械設備	100.28	100.26	0.02↑
機電五金	97.86	97.94	-0.08↓
電子電工	99.30	99.56	-0.26↓
通用零部件	99.50	100.02	-0.52↓
安防產品	99.42	99.41	0.01↑

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，持續上漲
日用五金電器本周價格指數收於100.22點，環比上漲0.08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「杯、壺」周價格指數的影響，「杯、壺」本周價格指數上漲收於100.56點，環比上漲0.39個百分點。

(二) 機械設備周價格指數，平穩微漲
機械設備本周價格指數收於100.28點，環比上漲0.02

個百分點，漲幅值居十二大類第二。該類別下二級分類中的「其他機械設備」類商品價格處於上漲態勢，「其他機械設備」周價格指數收於99.52點，環比上漲0.26個百分點。

(三) 安防產品周價格指數，保持平穩
安防產品本周價格指數收於99.42點，較上期上漲0.01個百分點，漲幅值居十二大類第三。該類別價格指數本周保持平穩，微幅回升，受其類別下二級分類中的「防盜裝置」價格指數影響略有波動，「防盜裝置」本周價格指數收於101.18點，環比上漲0.03個百分點。

(四) 通用零部件周價格指數，大幅回落
通用零部件本周價格指數收於99.50點，環比下跌0.52個百分點，跌幅值居十二大類之首。該類別價格指數本周回落，主要受其類別下二級分類中「緊固件」的影響較大，「緊固件」本周價格指數收於96.9點，環比下跌3.61個百分點。

(五) 運動休閒五金周價格指數，延續弱勢
運動休閒五金本周價格指數收於98.70點，環比下跌0.52個百分點，跌幅值居十二大類第二。該類商品周價格指數的下跌主要因素是受二級分類中的「保健護理器具」的影響，「保健護理器具」本周價格指數收於89.6點，環比下跌2.07個百分點。

(六) 電子電工周價格指數，小幅下調
電子電工本周價格指數收於99.30點，環比下調0.26個百分點，跌幅值居十二大類第三。其原因主要是受二級分類中「充電器」的影響，「充電器」本周價格指數收於100.0點，環比下跌1.64個百分點。

五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十位排名表

漲幅前十類商品(%)		跌幅前十類商品(%)	
1 電源	1.39↑	1 緊固件	-3.61↓
2 配電輸電設備	0.42↑	2 保健護理器具	-2.07↓
3 杯、壺	0.39↑	3 其他電工設備	-1.95↓
4 電工機械設備	0.30↑	4 充電器	-1.64↓
5 其他機械設備	0.26↑	5 摩托車配件	-0.96↓
6 機床附件	0.16↑	6 閘門	-0.91↓
7 防靜電產品	0.14↑	7 汽車工具	-0.74↓
8 園林機械	0.14↑	8 手工工具	-0.69↓
9 其他五金工具	0.12↑	9 廚具電器	-0.61↓
10 健身器材	0.12↑	10 電機配件	-0.60↓

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]

熱烈祝賀阿里巴巴產業帶永康五金城專業市場正式上線
歡迎登入 ykwjc.ye.1688.com

緻藍天載樓書擬短期售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）細價新盤旺銷，中價新盤亦緊接上擊，已獲批預售樓花同意書逾一年的將軍澳日出康城3期緻藍天昨日終於上載樓書於其網頁，預計短期內展開暢銷。天賦海灣同日亦公布原價重推95伙，凡購買第10座任何單位可獲80萬元特別現金回贈。至於日前加價加推的紅磡利工街悅目76伙，昨公布將於本週六以抽籤形式推售。另外，恒基地產及新世界等的馬鞍山迎海及新地的九龍站天璽最後一批現樓單位亦部署短期內出擊。

悅目加推單位收票超額

另外，長實日前加價加推的紅磡悅目76伙，售價由696.5萬元至994.8萬元，最大折扣優惠15%，折實後430方呎單位入場費592萬元，呎價由13,367元起。消息指，此批76伙收票約200票，超額登記1.6倍。

天賦海灣重推新增回贈

至於信和、南豐、嘉華及永泰合作的大埔滘瑋瑋，天賦海灣昨日公布原價重推95伙，售價由1,101.7萬至3,225.2萬元，呎價由11,225至21,130元，提供最高折扣12.5%，而購買第10座任何單位可獲80萬元特別現金回贈。信和置業聯席董事田兆源表示，此95伙一半為特色戶，包括38伙地下連花園單位及15伙頂層連平台特色戶，標準單位佔42伙。

此外，該盤昨亦公布於本週六起以招標形式推售9間洋房，6月11日截標。

其他發展商方面，新世界於元朗的漆柏將首次推售



嘉里吳美珊及盧永俊介紹喇沙利道8號做名示範單位。

記者張偉民 攝
106個車位及36個電單車車位，將於本月18日至24日接受業主登記認購，25日抽籤及公佈結果，28日發售。車位售價介乎於90萬元至120萬元，電單車車位為4.5萬元。

嘉里：高低價物業活躍

事實上，金管局2月底收緊按揭措施後，細價新盤銷情仍暢旺，嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊昨表示，目前細單位繼續暢銷，反映用家需求大，而今年以來逾億元豪宅的成交較之前活躍，反而中價樓單觀望氣氛，相信買家消化消息後亦會慢慢開始入市。

她表示，嘉里於何文田做名已累售40伙，套現10億元，平均成交實用呎價約2.6萬元。該盤尚有16個單位，市值約3億至4億元，暫時未有計劃加價。

吳美珊又稱，同系沙田玫瑰山累售625伙，售出超過65%，套現近70億元，暫未打算加推，餘下300伙傾向現樓發售，此盤預計於5至6月取得入伙紙，部署7月至8月推售。她表示，計劃下半年推售屯門掃管笏的住宅項目，共有1,100伙。

南豐擬推西營盤寫字樓



南豐鍾志霖(左)、鍾彩玲(右)邀請Green Monday創辦人楊大偉(中)為昇晉引入環保元素。記者蘇洪鏘 攝
香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）南豐昨日為旗下東涌大盤昇晉介紹會設施，夥拍社會企業引入有機果園。會上集團地產部總經理鍾志霖說，該盤目前累

昇晉累沽逾1200伙

鍾志霖指，上週六昇晉發售的315伙中，餘下148個單位，以3房及4房大單位為主，最高折實價由822萬元至1,898萬元，市值約18億元。早前金管局收緊二按，鍾氏指該盤上周發售僅錄一名買家申請二按，其餘則選擇即供，又指買家主要為具實力的換樓客。他透露該盤部分單位會調整價錢。

集團今年將推出西營盤德輔道西的商廈，涉及約12萬方呎樓面。另外屯門震寰路及良德街交界限量項目，涉及至少370伙，擬於今年第四季推出。