

樓市速遞

珊瑚閣分層 2190萬新高

香港文匯報訊 中原豪宅李兆霖表示，分行連環促成北角半山多宗成交，包括雲景道珊瑚閣A座高層5室，實用面積1,173方呎，原則3房套間隔連工人套房。業主以2,190萬元將單位連車位易手，折合呎價18,670元。原業主賬面獲利802萬元，單位升值58%，是次成交創下本屋苑分層新高。

另外，同區賽西湖大廈亦錄得本月第3宗成交，該行促成1座低層B室成交，面積1,124方呎，3房套間隔，業主以1,805萬元將單位連車位易手，平均呎價16,059元。原業主賬面獲利999萬元，單位升值124%。

鯉景灣3房 2周貴近9%

香港文匯報訊 中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣本月暫有7宗成交，較上月3宗成交上升超過1倍，成交價亦十分理想。新近成交單位為鯉景灣安曉閣低層F室，實用面積565方呎，3房套間隔，以828萬元將單位易手，折合平均實用呎價14,655元，造價理想。是次成交較2周前一宗同類單位價68萬元及接近9%，成交價錢急升。原業主賬面獲利290萬元，單位升值54%。



香港文匯報訊 中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣本月暫有7宗成交，較上月3宗成交上升超過1倍，成交價亦十分理想。新近成交單位為鯉景灣安曉閣低層F室，實用面積565方呎，3房套間隔，以828萬元將單位易手，折合平均實用呎價14,655元，造價理想。是次成交較2周前一宗同類單位價68萬元及接近9%，成交價錢急升。原業主賬面獲利290萬元，單位升值54%。

香港文匯報訊 中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣本月暫有7宗成交，較上月3宗成交上升超過1倍，成交價亦十分理想。新近成交單位為鯉景灣安曉閣低層F室，實用面積565方呎，3房套間隔，以828萬元將單位易手，折合平均實用呎價14,655元，造價理想。是次成交較2周前一宗同類單位價68萬元及接近9%，成交價錢急升。原業主賬面獲利290萬元，單位升值54%。

廟街舊樓全幢 1.1億

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 市區物業有價有市，據土地註冊處資料顯示，位於油麻地廟街41、41A及43號大廈於上月底全幢易手，成交價為1.1億元，登記買家為TANG YIU PONG，與資深投資者「舖王」鄧成波兒子鄧耀邦英文名相同。該廈自1967年落成，距今有48年樓齡。

東輝大廈呎價萬元求售

香港文匯報訊 尖沙咀區商廈盤源於市面上向來渴市，交吉單位更絕無僅有，美聯商業李鎮龍表示，該行現正獨家代理金馬倫道27及27A號東輝大廈一高層戶，單位為27及27A室，面積約1,200方呎，意向售價約1,200萬元，平均呎價約1萬元，現交吉出售，另外，單位亦同時放租，每月租金3.5萬元，呎租約29元。

喜點盡推餘貨 164伙周日售

嵐山加推5伙 五一先到先得

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 五一黃金周即將來臨，各大發展商爭相推盤吸客。長實於大埔嵐山I期將於周五(5月1日)以先到先得推售5個4房單位，買家可享包括最高13%折扣的多重優惠。中國海外昨日公布盡推土瓜灣喜點餘下112伙，連同首批單位於周日(5月3日)上午推售，合共164伙。至於信置等於大埔天賦海灣(一期)於周六(5月2日)上午即場登記並抽籤推售第15座共19伙。

長實營業經理楊桂玲表示，嵐山I期於周五推售的5個4房單位，折實售價由823.4萬元起，呎價8,835元起。買家可享「親尚+親」的四大優惠，當中包括高達售價13%總折扣、16萬元售價折扣及車位優先認購權，同時可以優惠價認購開放式單位，指定開放式單位折實售價約150餘萬元起。

嵐山開放式戶陸續租出

她說，嵐山I期上月開始收樓入伙，至今已逾90%業主收樓，過去兩周市場共錄約10宗開放式單位二手租務成交。根據代理表示，近期一宗實用面積177方呎開放式單位，以月租7,500元租出，呎租高達42元，回報率高達6厘。大埔嵐山第I、II期至今累售1,269個單位，套現逾73億元，僅餘約80伙未售。

喜點累計收票超額18.5倍

其他新盤方面，消息指，喜點於昨晚累收逾3,200票，以首批連加推共164伙計，超額登記18.5倍。中國海外地產董事總經理游偉光表示，喜點於上周公布首批56伙(當中4伙擬撥與重建戶)價單後，反應熱烈，因此在昨日加推112伙，售價由390萬元至723.5萬元，最高折扣12%，連同首張價單中的52伙，合共164伙於5月3日開售。是次單位於5月1日截票，5月2日抽籤，5月3日推售。

天賦海灣19伙周六重推

豪宅新盤市況交投暢旺，信置等於大埔天賦海灣(一期)於一手銷售新例後重推，年初至今共沽68伙，套現逾10億元，平均每伙售價近1,500萬元。信置營業部聯席董事田兆源昨表示，由於天賦海灣(一期)重推後反應熱烈，於本周六推售第15座共19伙。根據價單顯示，此19伙的實用面積由1,385方呎至1,566方呎，售價由1,664.8萬元至2,680.3萬元，折扣優惠由11.5%至



長實營業經理楊桂玲表示，大埔嵐山I期於本周五推售的5個4房單位，折實售價由823.4萬元起。

12.5%。田氏又指，項目買家以換樓客為主，可見市場對大單位需求有支持，加上預計日後大單位供應有限，故吸引用家入市。

傲旋6單位放售 最平3.8億

此外，太古地產昨公布於下周一以先到先得方式推售山頂傲旋(OPUS)6個單位，包括複式B、2、5、6、7及12樓，實用面積由4,819方呎至5,444方呎，售價由3.85億元至5.2億元，呎價由74,815元至99,606元，當中5樓、7樓及12樓連租約出售，而複式B及12樓的呎價分別達95,518元及99,606元，有

望挑戰亞洲分層住宅呎價新高，購買一個單位可獲4.25%折扣，買兩個單位可獲7.5%折扣。

有消息指，信置於大嶼山長沙Botanica Bay 19號屋以招標形式售出，售價1.093億元，實用面積3,860方呎，呎價28,320元。發展商提供15%買家印花稅現金回贈，折實售9,291.9萬元，呎價24,072元，買家為本地家族。

根據一手住宅銷售網頁顯示，太古地產於西摩道蔚然昨以折實價4,944.6萬元售出51樓C室，實用面積1,296方呎，呎價38,153元。該盤只餘下50樓B連租約單位未售出。

恒隆藍塘道擬價高者得

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒隆地產旗下跑馬地藍塘道23至39號的18座半獨立式大宅計劃以招標形式出售。恒隆地產執行董事及首席財務總監何孝昌昨日表示，由於本港豪宅供應有限，加上內地放寬銀根保經濟增長及美國預料不會太快地開始加息，故相信本港樓市會平穩發展。他又補充指，藍塘道項目會全部出售，無意保留部分單位收租。

何孝昌指出，近期已透過篩選及招待香港及內地富豪參觀此豪宅示範單位，由於區內久無新盤，難以訂價，因此計劃以招標形式出售。此盤共有18座半獨立式大宅，實用面積由4,571方呎至4,599方呎，樓高3層，全部設5間套房另加工人套房，每間大宅另有面積約400方呎至900方呎庭院，面積逾1,300方呎平台、獨立電梯及可泊兩部車的停車庫。由於項目是半獨立式設計，買家若買入相鄰兩座，可打通變8,000方呎至9,000方呎大屋，而且亦可上下打通，減少套房數目，令樓底更高。此盤已可入伙，由第一太平戴維斯管理，每月管理費約2萬元至3萬元。

浪澄灣不排除再推售  
恒隆地產集團傳訊助理董事關則輝指出，除藍塘道23至39號外，恒隆於香港可售住宅尚有君臨天下及浪澄灣分別4個及708個住宅單位，價值約40億元，後者會視乎市況再作推售。他又稱，現時恒隆地產擁有淨現金400億元，每年的租金收入達80億元，比4年前上升1倍，香港佔46%，內地佔54%，而大連恒隆廣場亦計劃於今年11月開業。



恒隆地產執行董事及首席財務總監何孝昌(左)及集團傳訊助理董事關則輝介紹藍塘道洋房。 記者梁悅琴攝



藍塘道23至39號的37A連裝修示範屋，客飯廳面積達700方呎。 記者梁悅琴攝

資策下月標售九肚洋房

香港文匯報訊 (記者 梁偉聰 米蘭報道) 本港樓市暢旺，豪宅市道更望跑贏一眾中小型單位。資本策略(0497)旗下尚家生活董事總經理方文彬昨日於意大利米蘭表示，傳統豪宅雖然過去兩年升幅較慢，就算經過辣招及專家預言會大跌，惟事實並沒有下調，認為豪宅用家會「出返來買」，旗下九肚山峰洋房項目共20伙將於5月以招標形式推售。



尚家生活董事總經理方文彬(右)與Molteni Group董事總經理 Giovanni Molteni 簽訂超過2,000萬元的購買合約。 記者梁偉聰攝

看好用家「出返來買」

方文彬帶同記者遠赴米蘭，與當地名牌傢具Molteni Group簽訂合作，為九肚山項目20幢洋房擲2,000萬元購置廚具及傢具。他指是次為Molteni Group首次於本港與發展商合作，未來繼續有機會合作豪宅項目。

對於項目用招標形式發售，方文彬就提到最近某些樓盤用上價單形式賣樓，地產代理反映有向隅者抽籤三次都未能購入單位。他認為招標才可令真正最大意欲購買的人買入單位，「如果用乒乓波來做決定，不如用價錢來做決定」。

粉錦公路地建6豪宅

資本策略早前以逾3億元投得粉錦公路地皮，方文彬就表示有望於豪宅再下一城，建6間大型豪宅，提升本港豪宅的定位，「大家成日睇電影見大屋，有超大私人花園及私人泳池，香港好少有。」

地皮預計可建樓面33,110方呎，折合每方呎樓面呎價9,127元。對於每方呎成本已逾9,000元，方文彬坦言，截至今日成本價每方呎已逾兩萬元，而且設計仍未完成。

記者問到地皮附近樓價遠未有上兩萬元一方呎，但方文彬就指，附近都未有超級大屋出現，不能直接比較。

一手註冊額年升七成破頂

香港文匯報訊 (記者 顏倫榮) 《一手住宅物業銷售條例》實施兩年，新盤明顯已習慣新例內容。分析顯示，過去一年(去年5月至今年4月27日為止)共錄16,701宗一手私樓註冊個案，按年大幅回升約52.5%，登記總額更高達1,791.6億元，較前一年約1,051.5億元更高出70.4%，創有紀錄以來最高。

劉嘉輝：適應新例拾推盤步伐

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，條例實施初期，因發展商一度不適應條例而減慢推盤，雖然其後重拾推盤步伐，並提供優惠作招徠，可惜仍未能全面收復失地。翻查前年的紀錄，若以每年5月至翌年4月計算，綜合土地註冊處資料，在不包括一手公營房屋之下，2013年5月至2014年4月的一手私樓註冊登記數字錄10,954宗，按年減少約15.6%。

不過，其後一手私樓註冊登記宗數大幅回升。除了因發展商已適應新條例外，未來供應勢增加，加快發展商推盤步伐，在定價上貼近甚至低於同區二手市場

之餘，並且提供優惠，成功吸引市場購買力，樓市焦點集中新盤，帶動過去一年一手私人住宅註冊宗數顯著增加，當中涉及的金額更創紀錄新高。

展望來年，上周五運房局公布未來3年至4年一手私人住宅供應升至7.8萬個單位的紀錄新高，而當中已批出土地可隨時動工(熟地)項目亦升至2.1萬伙的歷來最多。相信隨著上述2.1萬個熟地單位陸續施工，由於政府已延長預售樓花期至30個月，將為市場供應加快帶來補給。在發展商持續積極推盤下，再配合新盤提供優惠，相信來年一手買賣宗數有機會進一步上升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦指出，一手條例生效初期新盤買賣曾一度下跌，由2013年第一季的2,858宗，下跌逾四成至2013年第二季的1,458宗。經過兩個季度適應期之後，一手買賣明顯由低位回升。2013年第四季至2015年第一季，共六個季度，平均每季錄得約4,000宗一手登記，較2013年第二季及2013年第三季約1,500宗，顯著上升1.67倍。

中國·永康五金指數

2015/04/26期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



相關連接說明：2015年2月19日至3月2日春節期間停止發佈

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週(2015/04/26期)收報於100.52點，與上期(2015/04/19期)的101.00點，小幅下跌了0.48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，指數漲跌表現四個大類上漲，八個大類下跌。建築裝潢五金、機電五金、通用零部件、安防產品等四個大類周價格指數不同程度上漲，最大漲幅2.94個百分點；門及配件、車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、日用五金電器、廚用五金、機械設備、電子電工等八個大類周價格指數不同程度下調，最大跌幅1.98個百分點。

Table with 4 columns: 指數類型, 本周指數, 上周指數, 漲跌幅(%)

三、本期五金市場交易價格指數漲跌幅位居前列分類商品運行分析

(一) 通用零部件周價格指數，持續上漲  
「通用零部件」本周價格指數收於103.86點，環比上漲2.94個百分點，漲幅位居十二大類之首。「通用零部件」周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「軸承」周價格指數的影響，環比上漲27.69個百分點，助推「通用零部件」指數持續上漲。

(二) 機電五金周價格指數，微幅上揚  
「機電五金」本周價格指數收於99.89點，環比上漲

0.24個百分點，漲幅位居十二大類第二，與上周相比反彈上漲。該類別下二級分類中的「發電機」類商品價格大幅回升，「發電機」周價格指數環比上漲2.61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99.88點，環比上漲0.06個百分點，漲幅位居十二大類第三，與上周相比平穩微漲。該類別下二級分類中的「安全及救生器材」類商品價格的上漲導致其周價格指數略漲，「安全及救生器材」周價格指數環比上漲0.28個百分點。

(四) 五金工具及配件周價格指數，延續弱勢  
「五金工具及配件」本周價格指數收於102.55點，環比下調1.98個百分點，跌幅位居十二大類之首。其原因主要是受二級分類中的「工具配件」商品價格下跌的帶動，「工具配件」本周價格指數分別為114.66點，環比下跌為10.96個百分點。

(五) 運動休閒五金周價格指數，止漲回落  
「運動休閒五金」本周價格指數收於101.79點，環比下調0.59個百分點，跌幅位居十二大類第二。該類別下二級分類中的「野營用品」本周價格指數收於106.11點，環比下跌4.57個百分點。

(六) 廚用五金周價格指數，保持下行  
「廚用五金」本周價格指數收於101.94點，環比下調0.40個百分點，跌幅位居十二大類第三。該類別二級分類中有「廚房工具」價格的波動較大，「廚房工具」價格指數環比下調2.19個百分點。

Table with 2 columns: 漲幅前十類商品(%), 跌幅前十類商品(%)

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

第六屆中國(永康)國際門業博覽會  
將於2015年5月26日-28日在浙江永康舉辦