公屋王三甲 一個月刷新

鳳德邨稱冠 每呎12789元

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價有升無跌，市民買樓揀無可揀，唯有退而求其次，連公屋單位亦不放過。最近一批面積超細的小型公屋單位，連環錄得破頂成交，前日粉嶺華明邨147方呎蚊型戶才剛衝上全港公屋排行榜亞軍，昨日就輪到黃大仙鳳德邨「發力」，一個面積同樣147方呎的單位以每呎12,789元成交，創全港已補價公屋新高，將華明邨公屋擠落季軍位置，公屋呎價你追我逐，估計破頂成交仍陸續有來。

全港已補價公屋王

實用面積	成交價(元)	呎價(元)	成交時間
1.黃大仙鳳德邨碧鳳樓中層20C室			
147方呎	188萬	12,789	5月
2.黃大仙鳳德邨碧鳳樓高層21C室			
147方呎	180萬	12,245	4月
3.粉嶺華明邨信明樓高層27室			
147方呎	178萬	12,109	5月

■鳳德邨奪得已補價公屋三甲位置的兩席。 資料圖片

全港已補價公屋的三甲位於1個月內全數被刷新，4月底時鳳德邨碧鳳樓一個高層單位，實用面積147方呎，以約180萬元連補價成交，呎價12,245元。當大家以為這已是「癲價」時，市場告訴閣下升幅並未完。日前粉嶺華明邨信明樓一個高層迷你戶，實用面積同樣147方呎，連補地價竟以178萬元成交，新界公屋售價追貼市區公屋，一度攀上全港公屋王亞軍。

單身女士188萬購蚊型戶

然而，亞軍位置尚未坐暖，昨日鳳德邨碧鳳樓一個中高層單位，實用面積147方呎，連地價剛以188萬元售出，呎價12,789元，較同屋苑一個同類單位在上月底造出的180萬元及呎價12,245元紀錄，再推高4.4%，一舉登上全港呎價最貴公屋王「寶座」。代理表示，買家是一名在外區租住套房的單身女士。現時，公屋王首兩位都來自鳳德邨，華明邨成交只屈居第三。

為何「Lump Sum」（總樓價）細小的公屋戶近日會連環破頂？業內人士指，樓價不斷攀升下，無論上車或投資選擇都不斷收窄，而這類超級迷你公屋的入場門檻超低，不需要200萬元，若果用舊印花稅計算，稅款只須100元，準買家變相節省一大筆，承按亦更輕鬆。而且，這類屋苑因屬屋苑式，交通便利，故不乏租客，租金回報亦不俗，因此「冤豬頭都有盟鼻菩薩」。

據了解，目前市場實用呎價在1.2萬元左右的樓盤，港島區有鰂魚涌康怡花園、九龍有將軍澳新都城，即使本周四開賣的新盤峻瀅II，亦有多個單位呎價低於1.2萬元水平。而除上述公屋新高成交外，市場仍有不少公屋錄得高價成交。據了解，青衣長發邨敬發樓低層23室，實用面積443方呎，以綠表價230萬成交，呎價5,192元，創該屋邨綠表新高。

將軍澳二手連環破頂

另外，將軍澳廣場5座頂層G室，連天台，實用面積517方呎，以770萬元成交，呎價14,894元，為屋苑呎價新高。

利嘉閣地產分行經理劉浩勤亦表示，將軍澳新都城二期8座37樓F室，實用面積362方呎，以525萬元成交，呎價約14,503元，不計連天台特色戶，創全屋苑呎價新高。

前海最貴樓盤 每平米16萬

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）受廣東自貿區掛牌刺激，前海蛇口片區房價持續上漲，繼蛇口一樓盤出現最高單價每平方米20萬元(人民幣，下同)之後，前海也在近日爆出每平方米索價16萬元的豪宅。這是前海自貿區成立後，價格最貴的住宅項目。

根據深圳市規土委網站發佈的一手房源信息，註冊名為月亮灣山莊三期的樓盤共有三棟樓，一號樓和二號樓頂層備案價格為每平方米16萬元，建築面積分別為217.8平方米和202.7平方米，總價分別為3,485萬元和3,243萬元。至於三號樓AB單元頂層備案價格則為每平方米13.8萬元。

前海二手房均價迫4萬

另外，深圳房價指數也實現連續8個月環比上漲，其中前海漲幅最大。中原地產和安居客統計數據顯示，前海4月二手房均價為每平方米39,420元，較2010年8月到2015年4月每平方米均價16,501元，漲幅為138%。

一線城市月賣地料不足百億

香港文匯報訊（記者 胡瑋燦 上海報道）土地市場的住宅用地供應規模不斷緊縮，導致一線城市呈現地少價貴的現象，上海更是連續12個月土地成交面積出現負增長。據中原地產研究部提供的統計數據顯示，5月一線城市合計簽約土地出讓金額（截至24日）暫時僅錄40.79億元(人民幣，下同)，業內人士估計，在5月餘下最後一周，賣地金額幾無可能超越前3周，這將是2014年以來一線城市首次出現單月賣地金額不足百億元的局面。

以上海為例，截至今年4月底，土地成交建築面積已經連續12個月負增長，但土地成交均價卻創下自2010年4月以來的新高。統計顯示，今年1月至4月，上海土地供應面積同比下降兩成多，對成交及增幅造成影響。不過，上海易居研究院統計數據顯示，今年1月至4月，上海市土地成交均價為7,533元/平方米，同比增長21.8%，較上月增幅提高7.1%，與2014年全年相比，增幅提高12.7%。

易居研究院研究員徐向科表示，一線城市住宅用地減少供應，地價卻在不斷創新高，與開發商爭搶一線城市地塊密不可分。中原地產首席分析師張大偉稱，相比四線、四線市場已經可以看到的風險，一、二線市場的風險要低很多。開發商放棄投資安全系數較低的三四線城市，扎堆回歸一線城市，這種爭奪導致地價不斷高漲。張大偉稱，預計房企在一、二線城市拿地競爭還將加劇。

準買家7球「Full Pay」待峻瀅II

黑色暴雨似乎無阻市民買樓意慾，號稱「嗒糖價」開售的將軍澳峻瀅II，其位於紅磡的示範單位昨日續獲不少市民輪候參觀。股樓暢旺下，有準買家豪言毋須承造按揭，準備多至「七球」（即700萬元）現金「Full Pay」置業。消息指，首批單位至昨日收票已超額逾21倍。

首批收票超21倍

長實地產投資董事郭子威昨日表示，峻瀅II參觀人數較預期多，相信是受惠近日樓市股市交投暢旺，刺激投資氣氛。另外，該盤將於今日三時截止認購。消息指，至昨日樓盤約收9,000票，超額21.4倍。

他續指，參觀客當中，來自同區將軍澳及港島客佔逾半數，分別爲30%及25%，而九龍東客佔一成。同時，項目亦吸引內地客，主要來自深圳福田及羅湖區。

參觀客劉太表示，本身住北角，打算買3房户給兒子，峻瀅II價錢吸引，交通亦算方便。另一參觀客歐小姐亦認同項目價錢吸引，自言若抽中一定會買，預算600萬、700萬元，毋須承造按揭，以「Full Pay」全數支付。她又稱，本身住在港島，也有其他物業收租，今次置業將會作自住。

峻瀅II共有872伙，主打2房及3房單位。將於本周四（28日）推售的首批401伙全屬三房間隔，實用面積由735方呎至765方呎，售價由683.3萬元至960.4萬元，呎價由9,160至12,901元。扣除15%最高折扣，最平3房户折實入場費580.8萬元，呎價7,786元。以新盤而言，低見「7字頭」實屬近期少見。

■記者 陳楚倩

■揚言「Full Pay」的歐小姐指，自己有其他物業收租。 記者陳楚倩 攝

天鑄冀下周開賣

■新地雷霆(左)及胡致遠出席記者會。 記者梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）新地天鑄銷售部署如箭在弦，新地（0016）副董事總經理雷霆昨表示，項目未來一、兩日將開放網站，售樓說明書製作亦進入最後衝刺，預計周內上載，最快下周賣樓。新地代理助理總經理胡致遠指，網頁開放後，將有項目資料予客戶了解。被問到項目管理費，他稱尚在計算中，稍後再作公布。

元朗尚築今開價

另外，百利保及富豪酒店國際合作的元朗尚築將於今日開價，示範單位亦料本周內開放。

牛潭尾宅地估值逾4億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署最新公布，元朗牛潭尾地皮將於6月26日推出招標，8月7日截標。該地皮位於新潭路與碧豪苑第一街交界地皮，地盤面積94,228方呎，地積比率0.48倍，最多可建樓面45,220方呎。由於4月一幅上水低密度地皮地價創新界北區新高，市場對新界洋房地亦看好一線，有測量師預料該地樓面地價可至9,000元，估值達4.07億元。

中原地產測量師張競達表示，牛潭尾住宅地位於傳統新界區豪宅地段，鄰近大型低密度屋苑，預期地皮可發展成低密度豪宅及獨立屋。張競達指，由於是次地皮規模不大，投資總額不高，加上近日投地氣氛向好，預期可吸引中小型發展商踴躍參與競投。

傳統豪宅地段料多人爭

張氏指，參考4月上水粉錦公路住宅地皮以高於市場預期價錢，樓面地價9,127元批出，發展商對後市樂觀，初步估計牛潭尾地皮樓面呎價約9,000元，總值約4.07億元。

中環商廈空置率 海嘯後新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港寫字樓租金貴絕大中華地區，仲量聯行最新研究報告顯示，受惠中資企業等租賃需求上升，中環寫字樓空置率於4月底跌至2.5%，為2008年11月金融海嘯以來新低。

仲量聯行本月發表「香港樓市監察」研究報告指，4月中環及尖沙咀甲級寫字樓市場分別錄得淨吸納量167,700方呎及30,300方呎，帶動整體甲級寫字樓市場錄得合共224,600方呎的吸納量。

仲量聯行商業部主管龐定勤表示，中環甲級寫字樓空置率創下逾6年新低，中資企業持續活躍，4月新租出的寫字樓樓面，至少20%的樓面是由中資企業租用。

值得留意是，尖沙咀空置率由3月底錄得的0.9%進一步跌至4月底的0.6%，為超過十年新低。

倫敦租金貴香港近四成

雖然香港寫字樓租金高企，但原來仍未攀上全球之巔。DTZ戴德梁行剛發表報告指出，倫敦(西區)蟬聯全球寫字樓租金之首，在當地租用一個工作間的年度開支達到29,340美元，較第2位的紐約多出接近三分一，較第3位香港的21,110美元多39%。

內地減進口稅 北區舖租料跌20%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 內地減進口稅，影響本港零售市場，萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文昨日表示，政策估計對藥房、日用品的地舖影響較大，影響將在年底浮現。連同「一周一行」等措施，該行預料未來一年內地即日訪港旅客減少10%至15%，並導致今年北區舖租會下調10%至20%，而市區地舖租金則下調5%至10%。

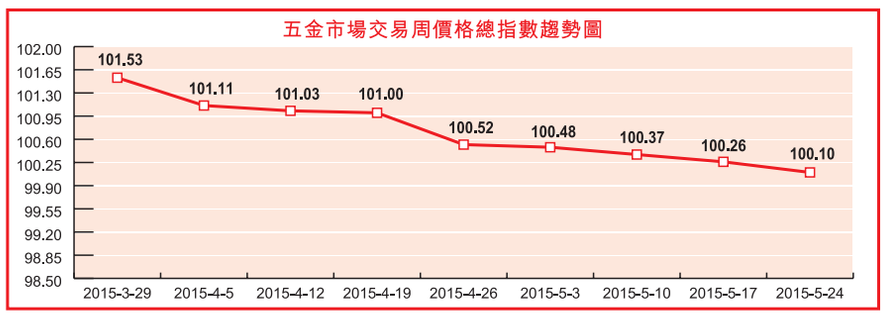
林浩文表示，雖然本港零售市場受衝擊，但亦毋須太悲觀，因為香港已是珠三角一帶民眾的部分生活圈，他們會來港辦年貨、過聖誕。而且，香港是一個大型購物城，店舖有正貨保證，優勢仍在，只有內地食品及品質管理及生產完善後，令內地消費者信心增加，本港優勢才會減少，但估計5年內不會出現。

屯門舖4個月賣貴3600萬

另外，佳寶食品超市老闆林曉毅1月時斥資7,400萬元購入屯門鄉事會路112至140號雅都花園地下G8號舖，面積約3,435方呎。市場消息指，剛以1.1億元易手，意味4個月內賬面已獲利3,600萬元，賺幅達48.65%，呎價為32,023元。

中國·永康五金指數

2015/05/24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（2015/05/24期）收報於100.10點，與上期（2015/05/17期）的100.26點，小幅下跌了0.17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，指數漲跌表現為四個大類上漲，八個大類下跌。運動休閒五金、日用五金電器、機械設備、通用零部件等四個大類周價格指數不同程度上漲，最大漲幅0.07個百分點；門及配件、車及配件、五金工具及配件、廚用五金、建築裝潢五金、機電五金、電子電工、安防產品等八個大類周價格指數不同程度下調，最大跌幅0.66個百分點。

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	100.10	100.26	−0.17↓
門及配件	99.74	99.79	−0.06↓
車及配件	97.50	97.95	−0.46↓
五金工具及配件	102.68	102.73	−0.05↓
運動休閒五金	101.58	101.56	0.03↑
日用五金電器	97.17	97.11	0.07↑
廚用五金	101.16	101.83	−0.66↓
建築裝潢五金	97.39	97.69	−0.31↓
機械設備	100.10	100.04	0.06↑
機電五金	99.77	99.79	−0.02↓
電子電工	101.44	101.47	−0.03↓
通用零部件	103.98	103.97	0.02↑
安防產品	98.26	98.36	−0.10↓

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）日用五金電器周價格指數，低位運行

日用五金電器本周價格指數收於97.17點，環比上漲0.07個百分點，漲幅值位居十二大類之首。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「兒童用品」周價格指數的影響，「兒童用品」本周價格指數收於87.18點，環比上漲0.89個百分點；「杯、壺」本周價格指數為99.93點，環比上漲0.26個百分點，以上兩類商品的上漲，拉動了日用五金電器價格指數上漲。

（二）機械設備周價格指數，微幅回升

機械設備本周價格指數收於100.10個百分點，環比上漲0.06個百分點，漲幅值位居十二大類第二。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「園林機械」價格指數影響，環比上漲0.58個百分點。

（三）運動休閒五金周價格指數，保持平穩

運動休閒五金本周價格指數收於101.58點，環比上漲0.03個百分點，漲幅值位居十二大類第三，運動休閒五金周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「燒烤器具」周價格指數的影響，環比上漲0.20個百分點。

（四）廚用五金周價格指數，略有回落

廚用五金本周價格指數收於101.16點，環比下跌0.66個百分點，跌幅值位居十二大類之首。該類別價格指數的下跌，主要受其類別下二級分類中「灶具」的影響，本周價格指數收於102.23點，環比下跌1.67個百分點；灶具中的漲幅較大的個別商品有「電烤箱」、「飯盒」的影響，「電烤箱」本周價格指數收於100.00點，環比下跌9.17個百分點。「飯盒」本周價格指數收於93.30點，環比下跌6.10個百分點。

（五）車及配件周價格指數，小幅下跌

車及配件本周價格指數收於97.50點，環比下調0.46個百分點，跌幅值位居十二大類第二。該類商品周價格指數的小幅下調主要因素是受二級分類中的「工具車」的影響，本周價格指數收為97.00點，環比下跌7.35個百分點。工具車中有「購物車」的影響，「購物車」本周價格指數收為95.83點，環比下跌13.83個百分點。

（六）建築裝潢五金周價格指數，弱勢運行

建築裝潢五金本周價格指數收於97.39點，環比下調0.31個百分點，跌幅值位居十二大類第三。該類別下二級分類中的「衛浴及潔具」價格指數收於97.37點，環比下跌1.03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	絕緣材料	1.20↑	1	工具車	−7.35↓
2	兒童用品	0.89↑	2	灶具	−1.67↓
3	園林機械	0.58↑	3	廚房工具	−1.18↓
4	氣動工具	0.52↑	4	餐具	−1.08↓
5	模具	0.51↑	5	衛浴及潔具	−1.03↓
6	盆、盤	0.46↑	6	施工材料	−0.79↓
7	工具配件	0.29↑	7	其他五金工具	−0.61↓
8	杯、壺	0.26↑	8	窗及配件	−0.52↓
9	泵	0.23↑	9	炊具	−0.42↓
10	燒烤器具	0.20↑	10	低壓電器	−0.36↓

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　　眞：0579-87071567

中國科技五金城官方微信平台：

第二十屆中國五金博覽會
將於2015年9月26至28日在浙江永康舉辦