

樓市速遞

鴻盛工廈一籃子招標

觀塘

香港文匯報訊 美聯工商助理營業董事盧創輝表示，本行獨家代理觀塘大業街鴻盛工業大廈1樓至12樓連天台招標事宜。物業總放售面積約39,608方呎，佔全幢大廈的業權逾85%。盧創輝續指，物業將於8月初截標，預料不乏長線投資客捧場。市場消息指，過去三個月，同樣位於九龍區的大角咀惠立工業大廈均為全幢放售物業，成交呎價逾6,700元。

屯門「前工廈」酒店明年開幕

屯門

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)貝爾特接受陸氏實業集團委託，管理298間客房的香港屯門貝爾特酒店，計劃於2016年開幕，該座前身為工廠大廈的酒店將為貝爾特於香港開設第二間酒店。位於屯門震寰路的香港屯門貝爾特酒店，前身為工廠大廈。陸氏實業陸詩韻表示，期待與貝爾特酒店合作，共同於屯門創造別樹一格的酒店體驗。

翠林3按盤低市價1成沽

屯門

香港文匯報訊 中原地產伍遠帆表示，屯門翠林花園新近錄得D座高層4室成交，實用面積747方呎，3房間隔，叫價600萬元，放盤1個月，減至547萬元易手，折合呎價7,323元，低市價約1成。據了解，原業主於1991年2月以107萬元買入單位自住，上址屬3按物業，業主急於套現周轉，故願意以低於市價沽貨，持貨24年，賬面獲利440萬元，單位升值4.1倍。

伍遠帆指，買家為同區換樓客，見上址向東南，景致開揚，裝修亦合理，睇樓後隨即還價洽購。

3內地生合租粉嶺中心

粉嶺

香港文匯報訊 中原地產陳永強表示，不少長線投資者樂意將單位租予內地學生，因為租金普遍比市價高出約5%，亦多可以先付一年租金形式租出。粉嶺中心新錄一宗內地學生租賃成交，涉及D座低層06室，單位實用面積535方呎，三房間隔，業主開價16,000元，議價後以15,500元獲承租，平均呎租29元。

新租客為3名內地女學生，見屋苑鄰近鐵路站，單位間隔合用，且附傢具及電器，即可以先付一年租金形式租入單位自住。據了解，業主2015年1月以450萬元購入上址，是次租出單位可享約4.1厘回報。

富榮花園817萬登居屋王

呎價近萬四元 3個月破紀錄



癲價時代

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘、梁悅琴) 新一批「白居二」於8月搶灘居屋市場前夕，白表居屋出現破「8球」成交，大角咀富榮花園一個中層戶新近錄得連補價817萬元的登記，成為全港最貴居屋登記金額，打破3個月前紅磡家維邨800萬元的紀錄。市場人士指，不排除涉及內部轉讓。

土地註冊處資料顯示，是次登上新居屋王的單位位於富榮花園14座中層D室，實用面積約592方呎，登記成交價為817.2萬元，折合呎價13,805元。原業主於1998年以184.5萬元一手買入，今之經補價後轉手，期內大幅升值。

成交或涉內部轉讓

不過市場人士指，該盤未曾在市場放售，而物業原業主與新買家的登記姓氏均是「LI」，不排除屬內部轉讓。

翻查市場資訊，對上一宗居屋王由紅磡家維邨於今年3月錄得，當時登記金額為800萬元成為首個登「8球」的居屋，讓市場譁然。如今事隔僅一季，今

次富榮花園的新登記則較舊紀錄再高出逾2%。

另一方面，美國聯儲局宣布暫緩加息後，令豪宅交投升溫。李嘉閣徐之杰指出，剛促成跑馬地上林第1座低層D室，實用面積788方呎，連車位，連租約以1,500萬元易主，實用面積呎價約19,036元。單位現時以3.7萬租出，買家可享租金回報率近3厘。據了解，原業主於2010年9月，便斥資1,100萬元購入該物業，現成功轉售，帳面獲利400萬元，升價約36%。

豪宅旺 上林 1500萬沽

中原豪宅王婉婷表示，剛促成九龍塘



■大角咀富榮花園中層單位取代紅磡家維邨，成為全港最貴居屋登記個案。

資料圖片

畢架山花園交投，單位為第4座地下連花園戶，實用面積807方呎，附設315呎花園，採三房套房間隔，連車位以1,280萬元成交，實用呎價15,861元。原業主於2012年10月以1,045萬元連車位入市，現轉手賬面獲利235萬元，單位升值22.5%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇

指出，5月價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手買賣合約登記錄得512宗，總值136.72億元，按月分別上升15.3%及17.3%。宗數是創2014年12月551宗後的五個月新高，金額是創2015年1月175.49億元後的四個月新高。反映資金持續流入，高價住宅備受追捧，帶動整體豪宅市場暢旺。

尚悅加推34伙 玖瓏山加價



■信置營業部聯席董事田兆源(左)表示，帝景灣於稍後公布未推售單位銷售安排。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴)新盤火熱，發展商趁勢加推去貨。元朗尚悅昨日加推34伙，本周六推售其中16伙。另外，沙田玖瓏山昨日將4伙929方呎單位加價0.8%至1.5%，將軍澳帝景灣亦將1伙976方呎單位加價3.5%，於本周六推售。長實於紅磡VIVA昨晚截票，消息指，累收850票，以首批50伙計，超額登記16倍。新世界於旺角SKYPARK正準備售樓書，計劃7月推售。

帝景灣單位提價3.5%

信置及嘉華發展的將軍澳帝景灣，開賣至今推出515伙，短短一星期已售出逾500伙，套現約48億元。尚餘可售單位約10個包括1伙分層標準戶及9伙特式戶，連同餘下未開價的21伙，發展商於稍後時間再公布銷售安排。昨晚發展商將第3座15樓C室加價3.5%，此單位實用面積976方呎，加價後售價1,877.9萬元，並於本周六推售。

信置營業部聯席董事田兆源表示，項目已售單位中，用家佔75%，投資者佔25%，約20組買家大手購買2伙或以上，最大手買家購入4伙。問到之後會否加價，田少源只表示視情況而定。他指，帝景灣目前造價最高

的單位，為5座20樓A室，實用面積1,184呎，成交價約2,566.79萬元，折合呎價21,679元，惟尚餘未售單位包括特色戶，售價亦有可能更高。

他稱，信置下個推售的新盤，為西半山干德道53號，項目提供27伙，主打3至4房大單位，正申請預售樓花同意書，下月將展開軟銷，第3季以現樓形式推出。系內兩個西貢項目，每個約300伙，中小型單位為主，則擬下半年推出。

VIVA首批登記超16倍

長實於紅磡VIVA首批50伙昨晚截票，今晚推售，消息指，累收850票，超額登記16倍。恒地及新世界等於元朗尚悅昨加推34伙，此34伙分布於第6、7、8、10座，實用面積由743方呎至1,940方呎，售價由812.7萬至3,673.7萬元，最高折扣2%，本周六以先到先得方式推售其中16伙。

嘉里等於沙田玖瓏山昨將其中4伙929方呎單位加價0.8%至1.5%，加價後售價由1,642萬元至1,818萬元。此外，紅磡何文田山畔昨以逾2,100萬元售出第1座15樓B室，實用面積926方呎，呎價22,687元，買家為港島區業主，作長線收租用。

戴行：核心區舖租料年挫三成

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 今年首半年零售市道萎縮，拖累核心街舖出現劈租潮。戴德梁行昨天指出，上半年核心街舖的租金已累跌至少兩成，未來6個月至9個月再跌約一成後，跌勢將會喘定，大劈價的機會不大，全年累跌至少三成。

該行香港區董事總經理陶汝鴻補充，近年內地厲行打貪風，令內地客豪氣不再，加上各地陸續出現自貿區，令內地居民多了購物選擇，從而改變旅客消費模式。該行商業部主管林應成指，今年首4個月，珠寶及鐘表零售額的減退至為顯著，按年下跌逾17%；時裝及配飾則按年下減3.8%；而日用品、食品等其他範疇則錄升幅。

靠個人遊「好脆弱」

林應成指，旅客消費模式轉移，對核心地區舖租影響明顯，部分舖位較舊租下跌一成至四成不等，預料下半年租金跌幅放緩，全年減幅至少三成。以街道區分，該行指，雖然銅鑼灣羅素街舖租按年挫43%、中環皇后大道中則減10%，然而卻回復2011年的水平，屬合理水平。林氏補充，本港奢侈零售早年當旺，主要由於仗仗自由行的強勁消費，「單靠個人遊支撐零售會好脆弱」。

中環金鐘商廈空置低企

寫字樓方面，該行寫字樓代理董事阮仲賢指，第二季中環及金鐘商廈的平均每月呎租，按季回升2.7%至103.4元，超甲級商廈則按季升1.8%至127.2元，期內的空置率約3.6%，創2011年以來新低，預計全年區內租金升幅可達10%至15%。至於東九龍陸續有商廈新供應，但相信將獲市場迅速吸納，料全年租金升幅可達5%至10%。



■左起：戴德梁行阮仲賢、陶汝鴻及林應成。記者 蘇洪鏘 攝

近期核心區街舖矚目減價租賃

地區	位置	面積(方呎)	月租(萬元)	呎租(元)	較舊租變化
銅鑼灣	駱克道523號地舖	1,000	45	450	-48.90%
旺角	西洋菜南街60號地下3-4號舖	400	36	900	-20.00%
中環	皇后大道中29號地下G01舖	1,093	160	1,464	-30.40%
中環	德己立街22號地舖	1,100	23	209	-30.30%
中環	皇后大道中72號地舖	1,680	85	506	-21.30%

資料來源：戴德梁行

製表：記者 蘇洪鏘

長實上海世紀匯招商

香港文匯報訊 (記者 孔雲瓊 上海報道)長實地產(1113)近日啟動上海陸家嘴商業綜合體世紀匯廣場的全球招商活動。該項目地塊由和黃於2005年以1.2萬元(人民幣，下同)/平方米拿下，如今周邊同等項目市值已高達每平米8萬元，意味着自摘得、發展到招商，該項目10年間價格已有逾5倍左右上漲空間。

地價十年間升逾5倍

從公開信息獲悉，世紀匯廣場設有國際級購物中心和兩座超甲級寫字樓，佔地面積約51,000平米，總建築面積約36萬平米，包括商場約14萬平方米，寫字樓約13萬平方米，整個項目將於明年分期落成。項目位於浦東陸家嘴世紀大道2-3、2-4地塊，地處上海自貿易

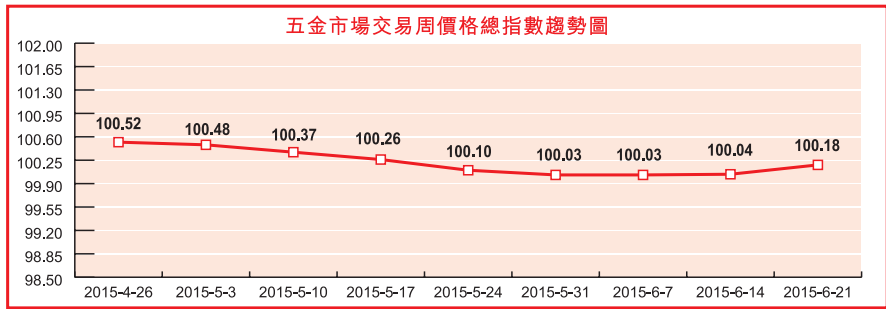
區區域，更坐擁上海四條地鐵線換乘樞紐上蓋。最初是陸家嘴聯合發展公司採取邀請招標方式轉讓，曾一度引發新鴻基、和記黃埔、華潤集團、太古和百聯等五家企業同台競爭。最終，和黃以單價1.2萬元中標，並在2005年正式對外公佈。

業內人士分析，目前陸家嘴寫字樓及商業均表現火爆且呈現稀缺表現，僅寫字樓租金去年漲幅達9.5%，長實選擇此時宣佈招商，無疑是擇機入市好時間。

另有地產界人士評論，重組之後的長實近期在內地動作頻頻，除上海的世紀匯項目之外，華中地區首個旗艦式大型購物中心「M+」項目也正式啟動，李嘉誠的業務重點又轉回內地，之前他所存儲的土地資源正在被加快消化。

中國·永康五金指數

2015/06/21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(2015/06/21期)收報於100.18點，與上期(2015/06/14期)的100.04點，小幅上漲了0.14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，指數漲跌表現為五個大類上漲，七個大類下跌。車及配件、運動休閒五金、日用五金電器、建築裝潢五金、機械設備等五個大類周價格指數不同程度上漲，最大漲幅1.56個百分點；門及配件、五金工具及配件、廚用五金、機電五金、電子電工、通用零部件、安防產品等七個大類周價格指數不同程度下調，最大跌幅0.96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	100.18	100.04	0.14↑
門及配件	99.38	99.53	-0.15↓
車及配件	97.84	97.19	0.66↑
五金工具及配件	101.83	102.81	-0.96↓
運動休閒五金	103.01	102.24	0.75↑
日用五金電器	98.96	97.49	1.51↑
廚用五金	100.65	100.91	-0.26↓
建築裝潢五金	97.86	96.36	1.56↑
機械設備	99.39	99.16	0.24↑
機電五金	99.73	99.82	-0.09↓
電子電工	101.37	101.42	-0.05↓
通用零部件	103.49	103.94	-0.43↓
安防產品	98.51	98.92	-0.42↓

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)建築裝潢五金周價格指數，低位運行

建築裝潢五金本周價格指數收於97.86點，環比上漲1.56個百分點，漲幅值位居十二大類之首。建築裝潢五金周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「水暖五金」周價格指數的影響，「水暖五金」本周價格指數收於103.49點，環比上漲6.04個百分點。

(二)日用五金電器周價格指數，延續上漲

日用五金電器本周價格指數收於98.96個百分點，環比上

漲1.51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「衡器及儀表」價格指數影響，環比上漲5.62個百分點。

(三)運動休閒五金價格指數，小幅上漲

運動休閒五金本周價格指數收於103.01點，環比上漲0.75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「休閒傢具」周價格指數的影響，環比上漲3.62個百分點。

(四)五金工具及配件周價格指數，止漲回落

五金工具及配件本周價格指數收於101.83點，環比下跌0.96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「電動工具」的影響，本周價格指數收於97.85點，環比下跌1.72個百分點。

(五)通用零部件周價格指數，持續下跌

通用零部件本周價格指數收於103.49點，環比下調0.43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「軸承」的影響，本周價格指數收於121.52點，環比下跌3.29個百分點。

(六)安防產品周價格指數，小幅下調

安防產品本周價格指數收於98.51點，環比下調0.42個百分點，跌幅值位居十二大類第三。其原因主要是受該類別下二級分類中的「安全及救生器材」價格變動的影響，本期「安全及救生器材」價格指數收於92.42點，環比下跌1.89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 水暖五金 6.04↑	1 電線、電纜 -4.84↓
2 工具車 5.65↑	2 盆、盤 -3.73↓
3 衡器及儀表 5.62↑	3 軸承 -3.29↓
4 防靜電產品 5.37↑	4 室內照明燈具 -2.23↓
5 休閒傢具 3.62↑	5 安全及救生器材 -1.89↓
6 充電器 3.33↑	6 電動工具 -1.72↓
7 電子電工配件 2.36↑	7 閘門 -1.44↓
8 兒童用品 1.73↑	8 野營用品 -1.37↓
9 滑板車及配件 1.33↑	9 健身器材 -1.11↓
10 電工儀器儀表 1.31↑	10 門鎖 -0.71↓

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