

康山24小時奪居屋王

592呎賣830萬 高銀行估價7%



市場消息指，是次「實實在在」地登上居屋王寶座的單位，位於2座中層F室，實用面積約592方呎，以連補價830萬元成交，創下全港居屋造價新高，折合呎價亦高達14,020元。至於原業主於2012年初以470萬元買入，持貨約3年半，物業期內賬面勁升76%。而據中銀網上估價，該單位估值約776萬元，今次成交價則較估值再高出7%。

內園景呎價逾萬四元

據了解，原業主最初叫價850萬元，然而4度議價後最終仍以破頂價易手。據北京物業羅樹新解釋，物業面向康山道內園景，相比面向繁囂的英皇道戶型較幽靜，而新買家對環境有要求，故不惜以高價入市。

前日土地註冊處錄得大角咀富榮花園在自由市場以817萬元成交，惟市場人士指新買家及原業主的姓氏相同，亦與3月時紅磡家維邨的「8球」登記一樣，不排除是內部轉讓，有「虛火」之虞。而今次康山花園的「癲價」成交，可謂首個「貨真價實」的「8球」居屋成交。

樓價升勢蔓延各區居屋，天水圍居屋又创新高，祥益地產蕭嘉偉表示，天盛苑M座中層2

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價衝天飛，前日大角咀富榮花園一宗疑似內部轉讓的登記才登上居屋王榜首，昨日鯽魚涌康山花園則出現連補價830萬元的成交，「貨真價實」迅速將全港紀錄刷新，金額夠買兩間沙田第一城兩房戶。此與同時，天水圍天盛苑及沙田海福花園亦出現新高成交，互相輝映。

新界居屋發力頻破頂

同屬新界區，沙田居屋海福花園亦錄高位個案，據土地註冊處資料顯示，福熾閣高層C室，實用面積453方呎，錄得在自由市場522萬元的登記，折合呎價11,523元。又有市場消息指，日前福祺閣3座高層D室，實用面積409方呎，錄得在自由市場478萬元的登記，折合呎價11,687元，打破早前同區愉翠苑11,200元的舊紀錄，成為沙田最貴呎價居屋。

另市場消息指，樓齡達35年的觀塘順緻苑順寧閣一個極高層單位，在自由市場以600萬元成交，創屋苑造價新高，單位實用面積約708方呎，折合呎價8,475元。同時，中原地產伍錦基表示，將軍澳富康花園最新錄得4座高層K室交投，單位為銀主盤，實用面積431方呎，採兩房間隔，於自由市場以480萬元成交，折合呎價11,137元，創屋苑呎價及兩房樓價新高。



■有市場人士認為，排除懷疑內部轉讓個案，今次康山花園2座中層或是首個「貨真價實」的逾800萬元居屋成交。

內地客損手千萬沽御金

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）居屋造價屢創新高，但另一邊亦有豪宅勁蝕個案，疑有內地客損手千萬沽出手上油麻地御金·國峯特色單位。

雖然業界看好豪宅追落後，惟西九龍一帶新興豪盤繼續出現損手個案，據土地註冊處資料顯示，油麻地御金·國峯6座一個極高層特色單位，實用面積1,449

方呎，新近以2,900萬元易主，折合呎價20,014元。

原業主英文姓名以普通話拼音登記，料為內地客。其於2012年初以3,680萬元一手買入，今次轉手賬面貶值逾兩成或780萬元，倘計及佣金等使費則料需損手千萬元，市場相信屬該屋苑入伙以來最大蝕讓個案。

VIVA首小時賣九成



■準買家於VIVA售樓處等候揀樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤持續熱賣，錄得850票登記由長實發展的紅磡VIVA昨晚推售首批50伙，消息指，開售首小時九成單位被認購。新地於何文田天鑄新一批21伙4房戶昨午截票，共收到127票，超額登記5倍，今早推售。此盤另外3個特色戶以招標形式推售，市場料其中1伙天池屋呎價高見逾5萬元。至於信置等於將軍澳南帝景灣昨加推21伙特色戶，全盤單位已推出。

紅磡VIVA昨晚推售首批50伙，包括38伙1房及12伙2房，現場消息指，約6時30分已有約200名準買家及代理到尖沙咀港景匯商場售

樓處輪候登記，等待抽籤安排揀樓次序。是批單位定價由501萬元至893萬元，呎價介乎15,023元至24,238元，折扣最高13%。

新地荃灣洋房1.15億沽

此外，永泰於紅磡何文田山畔昨以1,712.3萬元售出第1座10樓A室，面積760方呎，為3房戶，實呎價22,532元。據悉，買家為現居於九龍站上蓋商人，作收租用。新地旗下荃灣西星岸以1.159億元售出3號洋房，面積3,333方呎，呎價34,800元。恒基於北角維峯昨以1,174.7萬元售出21樓E室，面積486方呎，呎價24,170元。

帝景灣加推21特色戶

另一方面，帝景灣昨加推21伙特色戶，實用面積544至1,553方呎，全部連平台或天台，售價由1,300萬元至4,920萬元，呎價由22,289元至32,328元，折實售價1,111.5萬元至4,206.6萬元，折實呎價19,057元至27,640元。

新地副董事總經理雷霆昨表示，何文田天鑄3伙特色戶將於今日起招標，包括兩伙花園複式單位(第6座3至4樓A室、及B室)及一伙天池屋單位(第7座30至31樓C室)。有市場人士認為，參考該項目第7座較低層標準單位早前以3.6萬元至3.9萬元的呎價成交，預計天池屋比起標準戶料有30%至50%溢價，推算天池屋成交呎價或達5萬元或以上。

天鑄3伙特色戶招標售

新地代理助理總經理胡致遠表示，因此3伙特色單位為首次推售，為提供充分時間予有興趣人士考慮，故招標時間為期兩個月，折扣優惠維持一樣。他又稱，今天發售之21伙4房單位已於昨日下午截票及進行抽籤，共收到127個有效登記，超額登記5倍。

其他新盤方面，旺角SKYPARK昨日上載售樓說明書，提供439個單位，為開放式至三房設計，實用面積由309方呎至961方呎，主打開放式及1房單位，佔總供應逾九成。

長洲地意頭價688萬售出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長洲花屏路低密度住宅地皮昨開標，地政總署公布，月影控股以逾6,888萬元中標。公司註冊處顯示，該公司董事為原偉強，與明興水務執行董事中文名相同。

四太出手無功而還

地政總署資料披露，早前有份入標的4個財團中，除信置及原偉強外，還包括一間「新福運貿易有限公司」，公司董事包括恒隆前執行董事吳士元及尚嘉代理人有限公司。消息指，尚嘉（L'Avenue）為賭王四太梁安琪近月成立私人投資公司，負責管理四太旗下物業、部分股票及其他不同投資，由吳士元管理。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮地盤面積36,705方呎，可建樓面只得29,364方呎，預料將建10幢至20幢洋房，由於位置偏遠無車路，發展成本較高，成交價符合市場預期。

中原地產測量師黎堅輝表示，項目有一定的租、賣潛力，預計落成後實用呎價可達8,000元。

值得注意的是，今次成交價為6888.888888萬元，金額竟去到「元」、「角」，甚至連「分」的幣值亦罕有出現，顯然買家希望以「意頭價」買入地皮。

珠寶店撤核心消費區 化妝品搶租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行最新指出，化妝品、Fast Fashion、運動及生活品味有關的品牌正趁鐘錶及珠寶集團收縮商舖規模，搶佔核心消費區的優質商舖。英國護膚品牌LUSH昨日公布擴張計劃，將於明年6月或之前在香港及澳門增設4間新店。同時，公司又公布最新租用中環擺花街SOHO Square地下至四樓作全亞洲最大的門市，實用面積達6,909方呎，將於今年第四季開幕。

Lush Asia Limited董事Annabelle Baker表示，中環新店將有大中華區首次引入的spa水療中心及零售樓層，並會推出超過100種全新產品，部分更只限於此店獨家發售。Baker表示，LUSH在香港及澳門發展迅速，年初至今的銷售額較去年同期上升71%。

仲行料街舖租金跌15%

負責是次租務的仲量聯行，其商舖部主管郭富禮表示，化妝品、Fast Fashion、運動及生活品味有關的品牌搶佔核心消費區的優質商舖，相信會維持較長一段時間。

此外，他調整今年街舖租金的預測，由年初估計全年可升最多5%，調整至年內下跌10%至15%，相反，商場租金料會無變化或最多上升5%。

藥房老闆近億吼上水舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）民生區街舖持續被投資者吼買，市場消息指，上水新發街44號地下連入則閣樓，面積合共約2,500方呎，獲龍豐藥房老闆謝少海以約9,900萬元洽購至尾聲，倘成交落實，折合呎價約3.96萬元。舖位目前租予食肆、找換店及電器舖，合共收租約13萬元，以洽購價計算回報率約1.6厘。

據悉，謝氏近年在新界密密吸納舖位及住宅，估計至少逾20項物業，而名下龍豐藥房分店則有十多間，近年備受內地客青睞。

屯門市廣場料暑假生意增5%



■信和陳欽玲(後排右)預料，屯門市廣場於7、8月的營業額按年升5%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暑假快來臨，屯門市廣場斥資800萬元與迪士尼聯手舉行反斗奇兵派對，場內設有3D體驗區及互動遊戲區，以及展出超過200件收藏品。信和集團租務部總經理陳欽玲預料，屯門市廣場於7月、8月營業額可望接近15億元，按年升5%，同期人流亦可望錄得逾10%的增長。

陳欽玲預計，屯門市廣場今年上半年錄得營業額43億元，按年升5%，預期全年營業額達95億元，同樣按年升5%。她對下半年零售市道仍看好，尤其是化妝品、電器商戶生意額仍上升，目前旅客佔其總人流約22%，與以往相若，消費模式有所轉變，由以往只專門買電器、珠寶等，加入買參茸、海味等健康食品。

75%到期租戶已續租

陳欽玲又透露，屯門市廣場今年約有28萬方呎樓面租約到期，佔商場總樓面約28%，當中75%租戶已續租，另外25%樓面引入新租戶，租金仍有雙位數字升幅。她透露，現時此商場的建築面積租約約50元至350元(實用面積約100元至700元)。



■創隆實業有限公司總經理陳偉

主要為鐘錶、珠寶首飾、眼鏡和電子產品等生產商提供電鍍金屬表面處理服務的創隆實業有限公司，1990年成立於香港，1996年廠房遷移至深圳。陳偉九十年代曾於美國及澳洲留學工作，專業為金融服務業，在事業發展理想之際，他毅然辭職，重回香港接手家族電鍍生意，他認為公司若要在電鍍業擁有前景，必須要進行整體改革和創新技術以克服市場挑戰。

開拓數據化分析市場

「自1998年加入公司後，我意識到電鍍工業必須走向表面處理專業化，我從各種零碎的工序中理解電鍍技術的演變，為配合客戶各種要求，我力主打破傳統，例如改變沿用傳統學徒制的方式把生產流程注入創新操作系統，制訂完善管理體制，以數據化分析市場需要。」陳偉主要負責創隆的業務拓展和企業策略，公司於1999年成功把真空離子電鍍和物理氣相沉積

銳意改革電鍍業拓展專業化 訪創隆實業有限公司總經理陳偉

(PVD) 電鍍工藝應用於高端手錶配件上。此電鍍工藝具有功能性和裝飾性一體化的優點，顯著提高營運效率、降低生產成本並提高塗層質量。

「當時行業上並未普及此新技術，但客戶提出的要求愈來愈高，加上在傳統工業技術供應鏈上不斷細化，公司便成立兩個研發團隊，不斷改良電鍍技術，以提升產品的可靠性及交付服務。」陳偉一直帶領公司拓展業務，並與最終客戶直接溝通，在市場提供一站式生產顧問服務，從構思、技術研發至生產製造，憑藉精湛工藝和先進技術，不斷提升創隆的電鍍工藝，務求為客戶提供專業可靠的電鍍。

不少接棒企業第二代的特性是從一個固有模式轉到另一個更具競爭模式，運用公司固有的基礎和潛力，克服市場衝擊，將業務進一步發揚光大，建立品牌，升級至更高的台階而持續發展，開拓更寬更廣的市場空間。

佔據世界市場領導位置

作為去年青年工業家獎得主，陳偉成功將傳統企業的生產流程系統化，引入現代化管理並制訂完善體制，改變沿用傳統學徒制的方式，在品牌創立、產品開發、產業升級轉型等方面都顯現成就。創隆憑著卓越的市場定位，發展至今，公司已具備一套完善的加工設備和管理體系，現有一千多名員工，擁有超過30名經驗豐富的工程師和技術工人；廠房面積達三萬多平方米，佔據世界市場領導位置，現時是全球電鍍行業的領先者。

香港工業第二代接班人當中不少是從低做起，賦予品牌技術創意，從而壯大推向新領域，他們的付出不比前輩少卻又青出於藍。榮獲2014年香港青年工業家獎的創隆實業有限公司總經理陳偉，活用從海外寬廣的國際視野及對行業所持的抱負和魄力，在接手家族生意後銳意改革，加入新思維，優化傳統電鍍和開展真空電鍍之表面處理服務，主要客戶都是世界知名的高端品牌，加工產品暢銷海內外。

■香港文匯報記者 陳瀟

陳偉成長於電鍍世家，積極履行社會責任，改善內部營運及創造品牌價值。他強調承擔社會責任能為企業帶來長遠利益，除了爭取利潤外，企業成功的關鍵也在於得到客戶、員工和社會的認同。他堅信公司憑藉其敬業的員工，優越的品質和良好的口碑，將進一步提升在業內的地位。

創隆在各項環保措施上投放大量資源，透過污水處理系統和其他環保設施，有效降低污水和廢氣排放，屢獲深圳市頒發「鵬城減廢先進企業」獎項。陳偉深信推行環保措施不僅可以改善生產環境、提升產品質量，更有利於建立公司聲譽和保持競爭力。「我對鐘錶業的前景審慎樂觀，因它屬於發展中的高增值行業，不會被市場淘汰。為了拓展客源、得到國際名牌認同及垂青，我們要加強產品研發、創造自家品牌、追求高質素及高效益，並考慮對社會及環境的影響，達至可持續發展。」

新一屆「香港青年工業家獎暨傑出工業家獎」已經開始接受提名。今年獎項由中國銀行(香港)、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、香港科技園公司、香港青年工業家協會，以及上海商業銀行聯合贊助；刊物贊助機構分別為中華電力有限公司及中編印務有限公司；獎座則由榮昌（國際）集團有限公司品牌AQUEEN贊助。截止提名日期是7月15日，提名表格可從網頁www.yiah.org下載或致電2732 3172查詢。