

# 維港星岸1580萬入場

## 呎價折實2.3萬 平同區約10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府持續增加土地供應，加上未來加息壓力，發展商開價變審慎。長實旗下紅磡維港·星岸昨日公佈首批66伙價單，最高折扣16%，面積808方呎的3房戶售價1,881萬元，折實入場1,580萬元。長江實業地產執行董事趙國雄昨日表示，首批單位折實平均呎價約2.35萬元，較市價低約10%，本週六起收票。另一邊廂，新地的何文田天鑄昨加推3伙，周六推售，皆為面積1,066方呎的4房單位，售價由2,872.19萬至3,295.8萬元，其中2伙平均加價約2%。

趙國雄表示，維港·星岸首批折讓幅度較大，目的吸引市場注意，加推料有調整空間。根據價單，首批66伙分布于第1及2座，包括11伙4房單位及55伙3房單位，實用面積介乎808方呎至1,408方呎，價單入場費1,881萬元，呎價介乎23,163元至42,237元，發展商向買家提供最多樓價16%即供及印花稅回贈折扣，計及所有優惠，折實入場費約1,580萬元。

### 折最多16% 目標換樓客

至於此盤會否下周推售，趙國雄稱，集團會稍後公佈銷售安排，而購買同層相鄰單位會否有優先揀樓安排，亦會於銷售安排公佈。他稱，此盤的目標客源是本港換樓客，早前於內地進行推介，反應亦正面。

長實地產投資董事郭子威指出，首批單位的價單市值近20億元，折實價約17億元，本週六起開放示範單位及接受收票。

觀乎紅磡灣區二手成交呎價，由於區內已有多年無大型住宅供應，區內私樓樓齡較大，大單位供應不多，要數區內相若豪宅級數的私樓只有海名軒，維港·星岸首批平均折實呎價則比海名軒平

均成交呎價2.9萬元低19%。對於政府表示，未來3年至4年會有8.3萬個一手住宅供應，會否令發展商開價有壓力。他認為，這只是迫回早前停止賣地的供應量，令住宅供求變平衡，對發展商開價無影響，而近期股市波動對樓市亦無太大影響。

### 維港峰5844萬沽1伙

其他豪宅盤持續錄成交。英皇國際於西營盤維港峰昨沽出1伙，成交單位為35樓A室，實用面積1,753方呎，連車位以5,844萬元成交，呎價33,339元。項目至今累售99伙及24個車位，套現約27億元。

另外，永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，紅磡何文田山畔昨以2,275萬元售出第1座23樓B室，面積926方呎的3房單位，呎價24,571元。據悉，買家為跑馬地業主，計劃作長線收租。

### 喜濠收票超額16倍

至於房協主打中小型住宅的長沙灣喜濠全數275伙截至昨晚收樓逾4,600票，超額登記16倍。該盤於明日截票，本週五抽籤安排揀樓次序，本週六推售。



長實趙國雄(右二)與郭子威(左)及曹啟明齊公佈紅磡維港·星岸首批價單。

### 維港·星岸首批單位價單

單位數目: 66伙
實用面積: 808-1,408方呎
售價: 1,881萬-5,947萬元
呎價: 22,706-42,237元
折扣優惠: 90天即供付款照售價減6%
額外7%折扣作從價印花稅津貼
於9月30日或之前簽署約獲額外3%折扣
折實售價: 1,580萬元至4,995萬

製表: 記者 梁悅琴

### 紅磡二手呎價

樓盤	呎價
海名軒	29,100
半島豪庭	17,100
海逸豪園	16,200
都會軒	15,600
海濱南岸	14,600
黃埔花園	13,850

資料來源: 中原地產

製表: 記者 梁悅琴

## 元朗站項目今截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)西鐵元朗站項目今日截標，地皮規模龐大，佔地達42.1萬方呎，可建樓面148.53萬方呎，提供不少於1,876伙。大型發展商恒地及長實昨日均已表示對項目有興趣。

中原測量師行執行董事張競達表示，項目坐享市中心及鐵路站上蓋優勢，招標條款簡單，料發展商入標積極。業界對地皮估值51.99億元至74.25億元，樓面地價約3,500元至5,000元。

恒地營業(一)部總經理林達民昨日被問及時稱，該集團一向對有品質的地皮均有興趣。

不過認為目前住屋需求大，市場仍有潛在購買力，相信未是地價下調的時候。另一邊廂，長實執行董事趙國雄昨亦指出，長實對該港鐵上蓋住宅項目感興趣。

另外，本週五截標的元朗潭尾住宅用地，可建樓面為45,220方呎，將建低密度住宅，高限為主水平基準以上9米，不能超過樓高3層。韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超估計地皮約值2億元，樓面地價4,423元，為市場預期下限，預期上限為每方呎9,000元，估值4.1億元，市場估值分歧。

## 時隔11年 彩虹軒再推售

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)豪宅市道暢旺，百利保(0617)及富豪酒店(0078)斥資逾1,100萬元翻新旗下元朗彩虹軒10伙洋房，計劃月內推售。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，10伙洋房將於本週上載價單，月內推售，示範單位亦於週內開放。他對豪宅市場有信心，指買家不介意豪宅價錢升幅，反而認為升幅越大，越多買家入市。

### 元朗洋房呎價或低於1.6萬

彩虹軒共16個單位，2004年沽出6伙，餘下10伙將全數推出。發展商昨日開放的示範單位，包括1座B室，實用面積1,571方呎，連540方呎天台；以及1座A室，實用面積1,289平方呎，連565平方呎花園。而2座A室則以交樓標準呈現，實用面積1,544平方呎，連540平方呎天台。

范統表示，彩虹軒價格參考同區物業及成本價，價單平均呎價料低於1.6萬至1.7萬元。

另外，范統透露，百利保旗下丹桂村洋房項目富豪悅庭正在準備示範單位，最快今年尾至明年年初公開發售。

對於美國或在9月加息，范統認為，加息幅度低且速度慢，對市場影響不大。



彩虹軒 記者梁偉聰攝

## 柏匯上載樓書



恒基林達民 記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)發展商早年在市區吸納的地皮即將步入收盤期，恒地旗下筲箕灣成安街33項目昨日正式命名為柏匯，並於同日上市樓書，預計與同系即將推售的馬鞍山迎海、駿岸「雙響炮」推出市場。

恒地營業(一)部總經理林達民昨日介紹，該盤涉及234伙，包括開放式、一房及兩房設計，標準單位面積由187方呎至328方呎。當中開放式單位為主打，涉及184伙，一房戶則有46伙，兩房單位僅有4伙。

林達民續指，該盤已向代理發出委託，正爭取在本月內公佈價單繼而開售，售樓書亦盼於短期內推出。他又指，同系的迎海、駿岸有機會在本週上載樓書，意味著與柏匯有機會同步發售。

# 中國·永康五金指數

### 2015/08/02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(2015/08/02期)收報於99.93點，與上期(2015/07/26期)的99.92點基本持平。

### 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。門及配件、運動休閒五金、日用五金電器、建築裝潢五金、機電五金等五個大類周價格指數不同程度上漲，最大漲幅0.55個百分點；車及配件、五金工具及配件、廚用五金、機械設備、電子電工、通用零件等七個大類周價格指數不同程度下調，最大跌幅0.28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	99.93	99.92	0.00
門及配件	99.33	99.22	0.11↑
車及配件	96.96	97.08	-0.12↓
五金工具及配件	101.11	101.35	-0.24↓
運動休閒五金	103.57	103.01	0.55↑
日用五金電器	98.61	98.54	0.07↑
廚用五金	100.38	100.66	-0.28↓
建築裝潢五金	98.16	98.03	0.13↑
機械設備	99.73	99.74	-0.01↓
機電五金	100.05	99.83	0.22↑
電子電工	101.19	101.29	-0.10↓
通用零件	103.45	103.51	-0.06↓
安防產品	98.14	98.31	-0.16↓

### 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) 運動休閒五金周價格指數，持續上揚  
運動休閒五金本周價格指數收於103.57點，環比上漲0.55個百分點，漲幅位居十二大類之首。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的「保健護理器具」周價格指數的影響，「保健護理器具」本周價格指數收於100.34點，環比上漲2.16個百分點。

(二) 機電五金價格指數，小幅回升  
機電五金本周價格指數收於100.05點，環比上漲0.22個百分點。

分點，漲幅位居十二大類第二。機電五金周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「泵」周價格指數的影響，環比上漲0.40個百分點。

### (三) 建築裝潢五金周價格指數，繼續走穩

建築裝潢五金本周價格指數收於98.16點，環比上漲0.13個百分點，漲幅位居十二大類第三。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「建築小五金」周價格指數的影響，「建築小五金」本周價格指數收於91.06點，環比上漲0.41個百分點。

### (四) 廚用五金周價格指數，止跌回落

廚用五金本周價格指數收於100.38點，環比下跌0.28個百分點，跌幅位居十二大類之首。該類別價格指數本周停止上漲態勢，繼而下滑，主要受其類別下二級分類中「盆、盤」的影響較大，「灶具」本周價格指數收於100.04點，環比下跌1.10個百分點。

### (五) 五金工具及配件周價格指數，持續下跌

五金工具及配件本周價格指數收於101.11點，環比下跌0.24個百分點，跌幅位居十二大類第二。該類別價格指數的下跌，主要受其類別下二級分類中「手工工具」的影響，本周價格指數收於101.60點，環比下跌1.15個百分點。

### (六) 安防產品周價格指數，橫盤下調

安防產品本周價格指數收於98.14點，環比下調0.16個百分點，跌幅位居十二大類第三。其原因主要是受該類別下二級分類中的「防盜裝置」價格變動的影響，本期「防盜裝置」價格指數收於101.20點，環比下跌0.34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 兒童用品 3.29↑	1 發電機 -2.15↓
2 保健護理器具 2.16↑	2 家用五金製品 -1.16↓
3 壓縮、分離設備 1.00↑	3 手工工具 -1.15↓
4 五金生產設備 0.93↑	4 盆、盤 -1.10↓
5 文具、文具辦公用品 0.90↑	5 清理設備 -0.98↓
6 閘門 0.62↑	6 炊具 -0.73↓
7 廚房工具 0.59↑	7 滑板車及配件 -0.64↓
8 氣動工具 0.59↑	8 工具配件 -0.62↓
9 展覽器材 0.50↑	9 焊機材料及附件 -0.59↓
10 建築小五金 0.41↑	10 工具車 -0.49↓

# 代理人數七連升迫新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤大量推出市場，推動今年首7個月樓市交投平均每月逾7,000宗水平，按年升17%，再加上內地Q房網進駐香港，地產代理競爭白熱化，帶動更多人土入市。據地監局最新公佈數據，代理持牌人數連升七個月，截至7月底高達36,738人，按月上升近1%，人數創兩年新高，較2013年4月的歷史高位37,173人只差435人，隨時本月打破紀錄。

據地監局數據，36,738個持牌代理中，持營業員牌照(S牌)有19,736個，按月升約1.2%；地產代理牌照(E牌)則有17,002人，按月升0.7%。而地產代理(公司)牌照亦由6月的3,181個，增加13個或0.4%，至3,194個。

### 業界憂慮加「僧多粥少」

翻查數據，持牌人數由2013年的4月歷史高位37,173人，一直反覆回落至去年4月的35,377人的低位，但之後即拾級而上，升至最新的36,738人，今年升幅尤為顯著。然而，7月整體物業註冊量共7,338宗，比起6月回落8.2%。按目前持牌人數推算，即5

個人分1宗成交。業界預料，由於股市波動，本港二手樓市氣氛轉趨觀望，估計8月整體物業登記或跌穿7,000宗水平，行業環境愈加「僧多粥少」。

雖然行業環境面對困難，但幾間地產代理行卻積極「搶人」，吸引新人入行。其中，「過江龍」Q房網自3月來港發展後已開設逾40間分行，聘請約500名代理。據悉，公司以高底薪作招徠，再以高於同行1倍的拆佣比例吸引人才，期望兩年內開設200間分行及僱用7,000名員工。

面對Q房網的來勢洶湧，一班「本地薑」亦不敢怠慢，中原地產亞區住宅部總裁陳永傑早前表示，公司上半年有約120名代理自然流失，但期內亦增聘逾千名代理，預計下半年繼續增聘人手。美聯物業方面，上半年人手增加1,100人，並揚言下半年只要新盤持續熱銷，分行及人手都會「無上限」擴充。

但值得留意，這邊廂大型代理行與「過江龍」擴張，那邊廂中小型代理行規模不斷縮小。置業18就承認公司正精簡架構，短期內會結束2間分行，分行精簡後只餘5間，惟在節省租金後，仍然會增聘人手。

## 物業登記料跌穿7000宗

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)土地註冊處昨日公佈7月物業登記數字，整體物業註冊量錄7,338宗，比6月回落8.2%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，股市波動令二手樓市氣氛轉趨觀望，估計8月宗數將跌穿7,000宗水平。

7月一手私樓註冊量錄1,128宗，較6月1,537宗按月下跌約26.6%，但仍連續4個月企穩逾千宗水平。利嘉閣地產研究部主管陳海潮則指出，8月將有多個新

盤排隊登場，惟大部分為中小型項目，加上成交未必能趕及月內登記，因此估計本月一手買賣登記宗數將維持在約1,000宗水平。

至於7月二手住宅註冊量錄4,472宗，按月升0.7%，股市波動影響，美聯8月註冊量失守4,000宗關口。

至於工廈、寫字樓、舖位、車位及其他非住宅物業方面，7月則錄1,733宗，按月減少13.8%。

## 廣州新樓成交跌均價升



廣州7月樓市成交出現回落。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 古寧、李昌鴻)廣州7月樓市未能延續5月、6月連創新高。不過，成交均價卻刷新今年最高紀錄，有網站最近的監測數據顯示，7月穗樓市成交均價16,314元(人民幣，下同)/平米，距歷史最高的16,814元/平米僅一步之遙。

有專家表示，近兩月穗中心城區成交佔比不斷升高，料是造成樓市均價結構性拉升的原因，實際上目前穗樓盤未出現大幅漲價。

數據顯示，7月穗一手住宅成交7,430套，與6月相比下跌24%。不過，相比去年7月4,496套成交量，依

然大漲65%。從區域成交來看，與去年7月相比，越秀區是上漲幅度最大的區，同比大漲191%至163套。儘管成交環比出現下滑，但是廣州房價卻保持上升。5月廣州一手住宅成交均價為14,406元/平米，而6月就突然飆漲至15,716元/平米，環比上漲9%。到7月，成交均價又上漲至16,314元/平米，再漲4%。

### 內地買地少逾兩成

另一方面，中國指數研究院昨日發佈的全國300城市土地供應情況顯示，7月內地300個城市共推出土地2,661宗，環比減少14%，同比減少26%。其中，住宅類用地(包括住宅用地的綜合性用地)630宗，環比減少28%，同比減少23%；涉及土地面積2,469萬平米，環比減少31%，同比減少29%。

期間，許多城市宅地交易冷淡，土地總成交僅1,591宗，環比減少24%，同比減少38%。住宅用地佔其中364宗，涉及面積1,731萬平米，環比減少32%及31%，同比則少42%及37%。

另一方面，住宅用地成交樓面均價為2,560元/平米，環比上漲5%，同比上漲60%。

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

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]