

北角2舊樓拍賣 市值7億



■北角中原大廈(左)與毗連的遠東大廈(右)。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局2011年推出中介服務計劃，協助業主收集業權聯合出售重建項目，但成功案例不多，中原下月26日獲市區重建中介服務委託拍賣北角遠東大廈及中原大廈，為計劃推出第二次同類拍賣，項目現為兩幢10層高之商業及住宅樓宇，市場估值料約6億元至7億元。

北角遠東大廈及中原大廈樓齡58年，總地盤面積約7,827方呎，現為兩幢10層高之商業及住宅樓宇。中原測量師行執行董事張競達指，兩者已收集85%及72.5%業權，前者已符合強拍門檻；後者尚餘3伙才有足夠八成業權進行強拍，發展商須自行衡量風險。

舊契毋須補地價

兩幢樓宇現各有36個住宅單位及4間商舖。資料顯示，地盤劃為「商業/住宅」，若整幢作非住用建築物，地積比率為15倍，可建樓面117,413方呎；若作純住用建築，地積比率則9倍，可建樓面70,448方呎。項目屬舊契，發展限制少，未來亦毋須補地價。



中原啟動上市程序

本港龍頭中原地產上市計劃啟動，中原地產亞太區總裁黃偉雄(中)昨日表示，集團已進入財務分析階段，並已正式委託上市包銷商，上市時間表料在明年第三季明朗化。目前大股東之一王文彥對上市計劃正面，近日正密鑼緊鼓巡視內地業務，「因為內地代理業界同業間競爭比香港更白熱化」，估計需時半年至9個月。圖文：記者 蘇洪鏘

書院道豪宅損手2000萬

顯徑邨錄撻訂 買家寧蝕近40萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）九龍塘傳統豪宅地段驚現過千萬損手個案，為樓市再響警號。書院道8號一個過千呎大戶，業主持貨4年，連同其他使費損手近2,000萬元離場。另一方面，資助房屋市場再有撻訂個案出現，買家選擇損失近40萬元棄購大圍顯徑邨顯祐樓一個面積443方呎單位。連同各路屋苑接續錄大幅減價個案，反映樓市近況危乎。



■書院道8號低層單位約3年時間賬面貶值1,662萬元。資料圖片

書院道8號一個低層單位，實用面積1,777方呎，作價約4,638萬元易主，折合呎價26,100元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2012年由兩名買家聯名購入，當時作價6,300萬元，今轉手賬面已大幅貶值1,662萬元，估計連同佣金等使費，合共需損手近2,000萬元。市場人士指，該物業最後叫價約5,280萬元，及至成交減幅達12%。

大圍名城亦有業主減價微賺離場，中原林旭榮表示，近日二手觀望氣氛濃厚，部分心急收盤業主擴大減價幅度，大圍名城本月至今暫錄約5宗買賣成交。屋苑新近錄得2期盛薈5座低層NB室易手，單位面積842方呎，業主早前開價1,050萬元，經議價願減價85萬元或8%，以965萬元沽出，折合呎價11,461元。原業主於2011年3月以862萬元購入物業，升值僅12%，料扣除使費後所賺不豐。

梁昌家族5.3億沽南源大宅

前景不明下，消息指，梁昌家族成員相關人士以約5.3億元出售港島南區壽山村道南源61及63號兩間已打通相連大屋，總實用面積7,534方呎，呎價70,347元。據悉，業主曾叫價5.5億元，最終減價3.6%以5.3億元成交，買家以公司形式購入。資料顯示，梁昌家族成員相關人士於

2003年12月以1.206億元買入，持貨12年賺逾4億元。

同屬港島區，利嘉閣施志剛表示，西灣河嘉亨灣6座高層H室1宗成交，單位面積約492方呎，業主上月以市價860萬放盤，經連番減價後最終以788萬元易手，折合呎價約16,016元，減幅達8%，創下近9個月的兩房戶成交價新低。

至於資助房屋市場，據土地註冊處資料顯示，大圍顯徑邨顯祐樓高層11室，實用面積443方呎，今年8月時以370萬元連補地價登記，買家已支付一成訂金，但及至本月終止交易，連同其他使費估計需賠近40萬元。

康強苑重返2014年造價

同時，樂富居屋康強苑錄大幅減價成交，富誠地產鄧宇謙表示，涉及B座高層7室，實用面積559方呎，日前在綠表市場以390萬元成交，折合呎價6,977元，售價重返2014年造價。據了解，原業主於本年8月開始放盤最初開價438萬元，及至成交減幅達15%。

不過，「公屋王」黃大仙鳳德邨新近逆市錄高價租賃。富誠地產陳錫金表示，涉及鳳凰樓低層20A室，實用面積140方呎，開放式間隔，新近以每月6,900元租出，呎租達49.3元。以購入價計算租金回報率高達4.4厘，呎租堪比九龍站豪盤。

300萬元放盤 屯門增46%

香港文匯報訊 二手減價個案不斷下，一直是「上車」天堂的屯門區，300萬元上車盤亦漸增加，按月大增46%至最新112個。

祥益地產高級營業經理胡志偉昨日表示，屯門區300萬或以下及400萬或以下的放盤單位由8月開始止跌回升，據該行截至10月26日最新統計，區內300萬或以下的放盤單位(包括私樓及連地價

的居屋、夾屋、公屋)有163個，較9月時112個大增51個，增幅達46%；私樓方面僅則有99個，較9月時74個增加25個，增幅達34%。

至於屯門區400萬或以下的整體放盤單位有876個，較上一個月的745個大增131個，增幅18%；私樓方面僅則有520個，較9月時432個增加88個，增幅20%。

領展5商場高估價30%賣出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）領展（0823）（前稱領匯）旗下5個民生商場早前截標，收到30份標書，昨日公佈結果，全部賣出，總成交價為17.16億元，較之前預測總市值12.69億元高出逾30%。最貴為粉嶺嘉福商場，由小巴大王馬亞木旗下「人人汽車有限公司」購入，作價約5.88億元。

小巴大王5.8億購嘉福商場

該5個商場分佈於香港仔、柴灣、藍田、粉嶺及屯門。馬亞木等購入的嘉福商場為當中規模最大，位處粉嶺置嘉里8號，總樓面59,053方呎，每年租金收入約2,110萬元，今趟成交價5.88338億元，呎價約99,629元，較之前估值高出33.77%。事實上，馬亞木並非首次買入領展商場，去年亦曾購入領展旗下葵興商場。

另一個買入領展商場的「常客」林子峰，去年連番投得6個商場，今次亦中標峰華邨之商舖與停車場，成交價1.1億元，總樓面達9,821方呎，每年租金收入約310萬元，高本來估值約22.5%，呎價約11,200元。值得注意的是，項目可以拆售車位。

兆安苑商舖賣貴近六成

同樣可以拆售車位的屯門兆安苑之商舖與停車場，總樓面17,084方呎，每年租金收入340萬元，由曾經



■小巴大王馬亞木事隔一年再度出手購入領展旗下商場。

資料圖片
買入長洲花屏路政府官地的月影控股投得，成交價1.25億元，呎價7,317元，高本來估值足足近六成。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。

另外兩個規模較大的商場藍田廣田商場、香港仔田灣商場，前者由友文投資有限公司以約4.07億元投得，涉及總樓面約57,868方呎，呎價約7,031元，高估值約17.4%。後者由投資者陳錦泰以約4.86億元買入，涉及總樓面達34,854方呎，呎價約13,952元，高本來估值約54.57%。

加多近山九成按揭銷貨尾



■九建楊聰永(右)表示，公司採貨如輪轉銷售策略，亦會研究政府推出的每一塊土地。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為求去貨，九龍建業旗下財務公司不但為上車盤紅磡環海、東岸客戶提供80%一按高成數，亦為豪宅貨尾盤堅尼地城加多近山客戶提供最高樓價90%備用一按。加多近山昨日以原價加推23伙，實用面積由349方呎至1,049方呎，售價由1,068.4萬元至4,036.9萬元，最高折扣11.64%，如買2伙或以上可獲額外1%折扣。

被問及是否因成交轉淡推出此優惠吸客，九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永稱，市場需求仍在，只是

銀行於按揭取態上審慎，因而推出此優惠方便客戶。

九建:37單位周六推售

他又表示，加多近山昨日以原價加推23伙，連同早前已公佈價單的單位，於本周六推售37伙。該盤至今已售出141伙，套現18億元，其中今年初重售時售出近20伙，平均成交呎價約3.1萬元。

他指出，過去一年九建於香港已售出1,000伙住宅，套現逾50億元，並計劃下月推售田灣登峰·南岸。

利奧坊新單位收票足額

另一發展商，恒地於大角咀利奧坊，曉岸新一批118伙於昨日起收票，消息指，首日已收逾150票，剛超額登記。尖沙咀AVA 62及紅磡環海，東岸各售2伙，西半山羅便臣道80號、尖沙咀凱譽、馬鞍山迎海·駿岸、東涌東環II及昇譽各售1伙。

此外，上水歌賦嶺5%特別折扣、赤柱環角徑2號2%特別折扣、何文田山畔5%額外售價折扣及愉景灣悅堤15%折扣同樣由10月31日延至12月31日。

電訊數碼平租中環地舖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）零售疲弱下，喜來登旺舖代理廖靜萍昨表示，上市公司電訊數碼剛以每月20萬元租用中環德輔道中105號地舖作港島旗艦店，面積1,500呎，呎租133元，比舊租金下調14%。

該舖已交吉15個月，舊租金為每月23.06萬元，原由蘋果電腦特約經銷商Ultimate PC & Mac Gallery租用，新租金較舊租金下調約14%。至於目前區內舖市，她指，皇后大道中55號地下連閣樓，Cortina

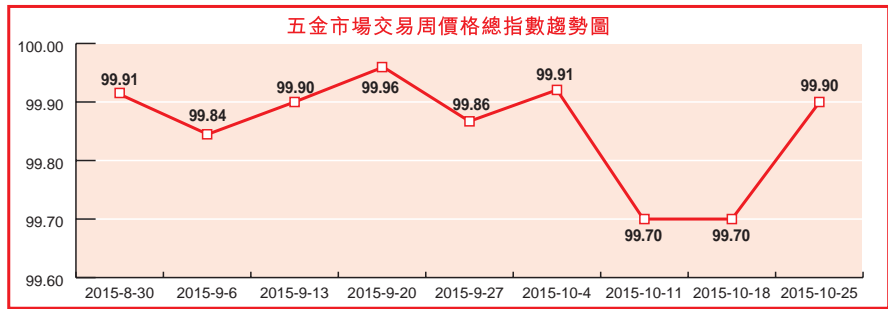
Watch將於月尾租約到期後遷出，業主已由最初70萬元放租，下調租金至55萬元，但還未有新租客承接。

中原:舖租今年或跌四成

對於舖市，中原(工商舖)董事總經理潘志明昨表示，全年本港舖市買賣價及租金走勢將分別會有最多三成及四成的下調空間。另外，該行表示，核心區空置率持續上升，以銅鑼灣為例，由年初4.85%升至最近的7%。

中國·永康五金指數

2015/10/25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（2015/10/25期）收報於99.90點，與上期（2015/10/18期）的99.70點，小幅上漲了0.20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，指數漲跌表現為七個大類上漲，四個大類下跌，一個大類持平。門及配件、車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、廚用五金、建築裝潢五金、機械設備等七個大類周價格指數不同程度上漲，運動休閒五金漲幅居首，環比上漲0.90個百分點；日用五金電器、電子電工、機電五金、通用零部件等四個大類周價格指數不同程度下調，通用零部件跌幅居前，環比下跌0.31個百分點。安防產品大類周價格指數與上期持平。

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	99.90	99.70	0.20↑
門及配件	98.91	98.83	0.07↑
車及配件	96.83	96.47	0.37↑
五金工具及配件	100.50	100.48	0.02↑
運動休閒五金	104.34	103.41	0.90↑
日用五金電器	98.62	98.75	-0.13↓
廚用五金	101.22	100.93	0.28↑
建築裝潢五金	98.92	98.83	0.09↑
機械設備	99.74	99.64	0.09↑
機電五金	99.58	99.70	-0.13↓
電子電工	101.05	101.12	-0.07↓
通用零部件	102.85	103.17	-0.31↓
安防產品	98.34	98.34	0.00

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）運動休閒五金周價格指數，小幅反彈

運動休閒五金本周價格指數收於104.34點，環比上漲0.90個百分點，漲幅值位居十二大類之首。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「休閒傢具」周價格指數的影響，「休閒傢具」本周價格指數收於107.52點，環比上漲2.65個百分點。

（二）車及配件周價格指數，低位運行

車及配件本周價格指數收於96.83個百分點，環比上漲0.37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「休閒車」價格指數影響，環比上漲2.32個百分點，其中，電動巡邏車、類商品

價格對「休閒車」價格上漲影響最大，「電動巡邏車」周價格指數收於96.60點，環比上漲3.30個百分點。

（三）廚用五金周價格指數，持續上漲

廚用五金本周價格指數收於101.22個百分點，環比上漲0.28個百分點，漲幅值位居十二大類第三。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「炊具」價格指數影響，「炊具」本周價格指數收於102.26點，環比上漲0.82個百分點。

（四）通用零部件周價格指數，小幅回落

通用零部件本周價格指數收於102.85點，環比下跌0.31個百分點，跌幅值位居十二大類之首。該類別價格指數本周下跌，主要受其類別下二級分類中「緊固件」的影響，「緊固件」本周價格指數收於94.93點，環比下跌1.24個百分點。「緊固件」中的個別商品如「擋圈」「焊絲」價格波動更為突出，其中，「擋圈」本周價格指數收於88.28點，環比下跌7.46個百分點，「焊絲」本周價格指數收於122.63點，環比下跌3.68個百分點。

（五）日用五金電器周價格指數，微幅下調

日用五金電器本周價格指數收於98.62點，環比下調0.13個百分點，跌幅值位居十二大類第二。其原因主要是受該類別下二級分類中的「家用五金製品」價格變動的影響，本期「家用五金製品」價格指數環比下跌0.61個百分點。「家用五金製品」中價格波動較為突出的是「拖把」，其本周價格指數收為91.84點，環比下跌2.72個百分點。

（六）機電五金周價格指數，保持平穩

機電五金本周價格指數收於99.58點，環比下跌0.13個百分點，跌幅值位居十二大類第三。該類別價格指數主要受其類別下二級分類中「變速器（機）」的影響，「變速器（機）」本周價格指數收於100.03點，環比下跌1.06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	休閒傢具	2.65↑	1	緊固件	-1.24↓
2	休閒車	2.32↑	2	配電輸電設備	-1.12↓
3	燒烤器具	1.87↑	3	變速器（機）	-1.06↓
4	清理設備	0.91↑	4	家用五金製品	-0.61↓
5	炊具	0.82↑	5	廚具電器	-0.55↓
6	灶具	0.74↑	6	模具	-0.50↓
7	衛浴及潔具	0.70↑	7	閥門	-0.40↓
8	泵	0.35↑	8	過濾材料	-0.36↓
9	摩托車	0.28↑	9	水暖五金	-0.33↓
10	盆、盤	0.27↑	10	焊機材料及附件	-0.33↓

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：



第七屆中國(永康)國際門業博覽會

2016年5月26日—28日在永康國際會展中心舉行