

# 市建海壇街蚊型盤招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局推出第二個需求主導重建項目。深水埗海壇街205至211A號項目昨日公佈招標,12月8日截標。項目規模「蚊型」,日後可建總樓面僅約40,946方呎,提供約69伙,因此規定發展商可獨資入標,並設分成條款,發展商售樓收入超過5.6億元便需向市建局分成。

## 賣樓收入逾5.6億須分紅

消息人士指,招標條款中列明,賣樓收益達5.6億元或以上就需要分紅,按照商住總樓面40,946方呎計算,即每方呎售價約13,677元以上,就須與市建局分紅。首個2,000萬元分紅20%;第2個2,000萬元分紅30%;第3個2,000萬元分紅40%;若超過6,000萬元,即賣樓收益達6.2億元以上,分紅就達50%。

## 22發展商限獨資入標

條款亦要求發展商可獨資入標,單位面積最少要在260方呎或以上,並至少一半單位面積要在480方呎以下,但與市場估計不同,今越毋須預留單位作「樓換樓」。據了解,項目規模細,佔地僅約4,553方呎,日後總樓面預計約40,946方呎,其中住宅樓面約34,121方呎,提供約69伙,另有約6,825方呎非住宅(包括商業)樓面。

測量師預計,項目每呎樓面地價約5,760元,估值約2.36億元,日後每方呎實用面積售價約1.3萬元至1.4萬元。是次獲邀入標的發展商有22間,包括長實、會德豐、新世界、新地、資本策略、嘉華國際、嘉里、香港小輪、香港興業、萬科、信置、永泰地產、南豐、英皇、德祥地產、泛海國際、宏安、建源地產、莊士中國、百利保與富豪聯營、華人置業等。

# 住宅登記 19個月最差

## 梁振英：續增地不減辣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市持續下滑,土地註冊處最新公佈,10月整體住宅登記錄得3,300宗及225.2億元,較9月大跌22.6%及32.8%,為去年3月以來19個月新低,其中交投量按年計更大跌46.7%。巴克萊昨日亦明言,香港樓市已見頂,將步入較長的調整期。行政長官梁振英亦提醒市民須留意外圍利率上升對本港樓價的影響,但強調政府會持續增加土地供應,以及不會減辣。

梁振英昨日出席行政會議前會見傳媒,指本屆政府致力增加樓市供應,開始見到成效,未來三年、四年的一手私樓供應預測,達到創新高的8.6萬個,未來會持續增加土地供應,以及繼續實行壓抑投資炒賣措施,控制需求。但他強調,利率變化這項影響樓市的因素,是港府所不能控制,市民須留意外圍利率上升有可能進一步削弱樓市需求。

被問到金管局總裁陳德霖,指要確認樓市下行周期形成及展開,並視乎市場演變,才會考慮放寬樓市辣招。梁振英說,金管局的講法是由金融市場穩定、金融機構安全穩定的角度出發,而政府會考慮市民住屋需要及購買能力,由更宏觀角度做好樓市調控工作。

## 巴克萊料步較長調整期

巴克萊昨日指出,本港物業市場價格已經見頂,預期很快將步入一段長時間的調整周期。該行指出,預測跌市的指標是基於樓價是否已從近期高點跌3%,或已經連續第三個星期錄得跌幅,而本港樓價自9月中旬以來,已跌2.7%,並在上周錄得連續三周的下跌幅,接近跌市指標預測。若樓價在未來數周仍繼續下跌,將令業主及準買家進入熊市的心理狀態。

事實上,由昨日土地註冊處公佈的數據亦見到樓市回落端倪。10月整體住宅登記錄得3,300宗及225.2億元,較9月下跌22.6%及32.8%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,私宅交投淡靜,拖累整體住宅登記數字創19個月新低。

## 二手私宅交投歷史新低

其中,二手私人住宅交投跌得最勁,10月錄1,753宗共127.9億元,按月下跌28.7%及28.6%,較2003年沙士時約2,000宗水平更少,並跌破2014年2月1,845宗的歷史低位,創自1995年有紀錄以來的歷史新低。該行預計,11月二

手登記宗數錄約1,300宗,按月跌約兩成半。至於一手私宅10月錄得1,387宗,總值105.7億元,按月下跌12.3%及25%。中原11月登記宗數將繼續回落,錄約1,000宗,按月下跌12.3%。至於利嘉閣地產研究部主管陳海潮更為悲觀,認為市場新盤因待預售樓花同意書而將出現空窗期,拖累新盤登記量將不足1,000宗。

連同非住宅物業計算的10月整體登記數字則錄4,491宗及358.9億元,按月下跌17.9%及13.2%,比起去年同期7,967宗大跌約43.6%,與歷年10月比較,10月的整體成交為1991年有紀錄以來的25年同期新低。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長江實業地產投資董事郭子威昨日表示,位於上海南翔的湖畔天下將於年底推出全新二期「與韻花廷」,而於上海真如副中心的「高·尚領域」亦加快行政公館二期的推售工作,預計將於明年第二季面世。圖為郭子威攝於上海「高·尚領域」。

# 5新盤混戰 爭搶購買力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)11月新盤掀大混戰,元朗世宙、屯門滿名山及田灣登峰、南岸於今日齊出動公佈銷售部署。而已開售新盤亦加緊去貨,恒地於大角咀利奧坊、曉岸原價加推48伙,其中28伙於本週六以先到先得方式推售。永泰於紅磡何文田山畔亦加推10伙,連同早前推出的17伙,合共27伙同樣於本週六以先到先得形式發售。

根據價單顯示,大角咀利奧坊·曉岸原價加推48伙,包括連平台特色戶,單位售價由411.1萬元至752.5萬元,呎價由17,044元至24,942,折實售價介乎369.9萬元至677.2萬元,呎價15,339元至22,448元。該盤同時發出新銷售安排,新價單中28伙於本週六以先到先得形式發售,該28伙售價由411.1萬元至752.5萬元,折實售價由369.99萬元至677.25萬元。

## 利奧坊何文田山畔加推

另一新盤,永泰地產執行董事兼營業及事務總監陳玉成表示,紅磡何文田山畔自星期五推出首四年定息2.75厘八成半按揭後,市場反應熱烈,不斷接獲不少潛在買家的查詢,上周更有逾千人參觀,其中用家及投資者各佔一半。由於需求大,項目昨日再加推10伙主要為一房、兩房單位應市,連同此批單位,本週六合共發售27伙,該批單位扣除所有優惠及回贈後,折實呎價由18,049元起,折實售價由626.2萬元起。

## 白加道獨立屋6.9億售出

此外,豪宅亦現大額成交。長實於山頂白加道28號6號屋昨以6.98億元售出,此屋實用面積6,856方呎,呎價達101,808元。該盤共有7間屋,自2013年11月20日推售以來已售出6間屋,套現36.96億元。嘉里等於沙田玫瑰山天龍閣第2座21樓A連天台特色戶以5,218萬元售出,單位實用面積1,951方呎,另有530方呎平台及1,538方呎天台,呎價26,745元,創出玫瑰山呎價新高。其他發展商方面,永義集團昨日公佈,何文田萬瓏



永義官可欣(右)指,萬瓏開售至今累積賣出22伙,套現8.55億元,平均成交呎價25,901元。

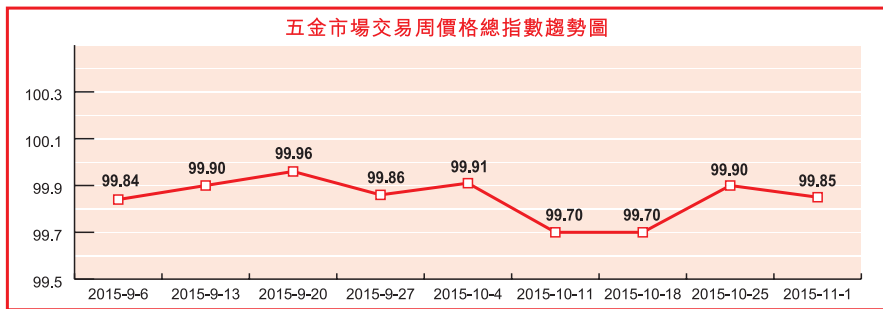
推出新的付款計劃,將付款期延長,此計劃將於本週六(11月7日)起可選用。永義集團執行董事官可欣指,萬瓏開售至今累積賣出22伙,佔可供發售的49伙約45%,套現8.55億元,平均成交呎價25,901元。現時已公佈價單而未售出之單位,市值約13億元。

## 永義明年底何文田推盤

永義昨亦表示,旗下同區的喇沙利道6號項目現正興建中,主攻面積約300方呎至400多方的1房及2房單位,預期2018年入伙,最快可於明年底開賣樓花。官可欣表示,該項目距離同系的萬瓏約一分鐘路程,共提供約85多伙,包括兩伙特色單位。由於該區缺乏細單位供應,故項目冀望能迎合該區分支家庭的需要。

# 中國·永康五金指數

## 2015/11/01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指數概述  
據監測,「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格指數本週(2015/11/01期)收報於99.85點,與上期(2015/10/25期)的99.90點,小幅下跌了0.05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,七個大類下跌,一個大類持平。耐用五金、機電五金、通用零部件、安防產品等四個大類周價格指數不同程度上漲,通用零部件漲幅居首,環比上漲0.28個百分點;門及配件、車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、建築裝潢五金、機械設備、電子電工等七個大類周價格指數不同程度下調,車及配件跌幅居前,環比下跌0.31個百分點。日用五金電器大類周價格指數與上期持平。

Table with 4 columns: Index Type, Current Index, Previous Index, Change (%). Rows include Total Index, Door & Accessories, Vehicle & Accessories, Hardware Tools & Accessories, etc.

## 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) 通用零部件周價格指數,小幅反彈  
通用零部件本週價格指數收於103.14個百分點,環比上漲0.28個百分點,漲幅位居十二大類第一。該類別價格指數本週小幅上漲,主要受其類別下二級分類中的「緊固件」價格指數影響,環比上漲1.08個百分點。「軸承」本週價格指數上漲收於121.10點,環比上漲0.75個百分點。

- (二) 安防產品周價格指數,平穩運行  
(三) 耐用五金周價格指數,持續上漲  
(四) 車及配件周價格指數,震盪調整  
(五) 建築裝潢五金周價格指數,延續弱勢  
(六) 門及配件周價格指數,微幅回落

## 五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十位排名表

Table with 2 columns: Increase/Decrease Top 10 Items (%) and Decrease Top 10 Items (%). Lists items like Fasteners, Bearings, etc.

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]

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

# 嘉湖撻訂貨低市價9%沽

## 影岸·紅減價100萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手市場再錄低市價成交個案,天水圍嘉湖山莊放盤議價空間擴闊,日前一個撻訂單位錄減價成交,新成交單位價錢較市價低9%。中原地產黃懷恩表示,是次成交涉及賞湖居4座低層F室,實用面積449方呎,原本於9月初以320萬元沽出,不久買家撻訂。業主隨即於同月18日以原價320萬元重新放盤,昨日決定以308萬元沽出單位,較之前造價少12萬元或3.8%,折合呎價6,860元。而同類單位近期普遍造價約340萬元至350萬元,是次成交低至9%。



嘉湖山莊賞湖居4座低層F室以呎價6,860元易手。資料圖片

同屬新界區,東涌影岸·紅,有業主勁撻「一球」沽貨。中原地產曾顯業指,A座極高層B室,實用面積883方呎,業主開價1,050萬元,減價100萬元,以950萬元成交,減幅近一成,折合呎價10,759元。原業主於2009年以590萬元買入單位,獲利61%。

此外,中原地產鄺家進表示,屯門卓爾居7座高層E室,面積534方呎,業主叫價550萬元,經買家議價後,減價25萬元,以525萬元成交,折合呎價9,831元,較早前同類成交低約5%。美聯黃榮城表示,同區居屋兆山苑華景閣高層8室,面積546方呎,買賣雙方議價15萬元後,以305萬元自由市場價成交,呎價5,586元,低於市價約6%。

## 豪峰嶺特色戶刷新高

不過,市場個別單位仍創新高成交,美聯聯曉明表示,粉嶺豪峰嶺1座極高層戶,屬四房連天台特色單位,雙方議價2個至3個星期,業主減約62萬元後,獲換樓客以約1,498萬元入市,創屋苑造價新高。單位面積1,569方呎,折合呎價約9,547元。

# 一太：豪宅租金上季微升

香港文匯報訊 本港豪宅住宅租金於第三季錄得輕微上升。據第一太平戴維斯最新住宅租賃市場簡報指,租賃市場於第三季相對活躍,個人客戶較企業客戶更為活躍。期間,豪宅租金輕微上升0.6%,以跑馬地及渣甸山的升幅最為顯著,上升2.2%,而薄扶林的租金隨着域多利花園和華華閣的翻新工程完成,租金相應上升2.1%。然而,中半山及山頂地段的租金則分別下跌0.3%及1.3%。該行又表示,歐洲租客比英國及美國租客數目較多,

以來自法國、意大利及西班牙的歐洲人士較英國及美國更為活躍於租賃市場,他們大部分為自僱人士,每月租金預算約3萬元至5萬元,大都選擇蘇豪、上環、西營盤及堅尼地城等區域。九龍及新界區因供應量上升稍為回軟,鄰近九龍站及大圍區的租賃市場較為活躍,九龍及新界地區的租金分別下調1.7%和1.9%。第一太平戴維斯資深董事兼研究及顧問諮詢服務部主管盛民預期,直至年底租賃市場將較為淡靜,但租金仍然穩定,而九龍及新界區的租金可能會進一步下調。