

冷風續吹 新都城兩房戶跌穿「6球」

香港文匯報訊(記者黎梓田)二手交投冷清,有急於套現的業主多番降價求售,將軍澳新都城一個中層2房單位,業主見市況差劣,月內連番降價,累減116萬元才以594萬元成交,減幅合共16%,更成為屋苑本月第2宗跌穿「6球」之成交。至於旺角居屋富榮花園有居二市場的高層2房戶以552萬元售出,造價較今年同類高位回落20%。



將軍澳新都城2期6座中層一單位,本月多番降價,終減價116萬元或16%,以594萬元成交,實用呎價16,364元。資料圖片

樓市受多項利淡衝擊,二手交投面臨冰封,將軍澳新都城再錄600萬元以下成交;美聯物業林志堅指,將軍澳新都城2期6座中層F室,實用面積363方呎,屬2房間隔,原業主今年8月見樓市氣氛熾熱,以710萬元放售單位,惟本月已多番降價,終減價116萬元或16%,以594萬元成交,實用呎價16,364元。不過,原業主早於2008年7月以209.8萬元買入單位,持貨10年,賬面獲利384.2萬元或1.8倍。

資料顯示,上述為新都城本月第2宗跌穿600萬元的成交,較早前屋苑3座低層一伙同面積2房戶,以575萬元易手,實用呎價約1.58萬元。

富榮552萬易手 高位跌20%

除了私人住宅市況轉差外,政府五二折平賣新居屋後,居二市場造價亦出現大幅回調,之前不斷錄得破頂的旺角富榮花園,錄得2房單位以552萬元(未補地價)

成交,造價較今年同類高位回落兩成。市場消息指,富榮花園錄得17座高層J室易手,實用面積484方呎,採2房間隔,新近以552萬元(未補地價)售出,實用呎價11,405元。據悉,原業主1998年2月以190萬元(未補地價)買入,持貨20年,轉售賬面獲利362萬元或1.9倍。

東頭邨280萬沽 重返去年初

富誠地產林凱薇表示,黃大仙東頭邨逸東樓中層5室,實用面積494方呎,今年5月以428萬元放售,經過3次減價後,最近僅以280萬元售出,減幅達34.6%,呎價5,668元,回到去年初水平,新買家為白居二人士。

房委會資料顯示,東頭邨對上一宗同類成交,為盈東樓高層10室,實用面積同為494方呎,去年2月以290萬元成交,呎價5,870元,反映今次成交價較去年初還要低。近月來樓價見頂回調,600萬元或以下二

手住宅註冊量比率回升至7個月新高。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,10月份首29日二手住宅註冊量共錄1,771宗,當中600萬元或以下宗數錄990宗,即佔約55.9%,比起9月全月約50.1%顯著上升5.8個百分點,暫創7個月新高。

美聯:「6球」二手註冊創7月新高

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張倍蕾指出,中小型物業二手交投佔比回升,相信樓價由高位回落為其中原因。

值得注意的是,近期市場開始錄「白居二」入市個案,加上樓價有調整壓力,預期600萬元或以下二手住宅註冊量比率會進一步提升。

年內迄今(截至10月29日)600萬元或以下二手住宅註冊個案暫錄21,333宗,與15年紀錄最低28,970宗相差約26.4%,相信最終未能超越,並將創自1996年有紀錄以來新低。

嘉匯複式呎售5.3萬 東九新高

香港文匯報訊(記者梁悅琴)市況逆轉,不乏高價成交。一手成交紀錄顯示,嘉匯旗下啟德新盤嘉匯以招標形式售出第8座37及38樓B複式戶,實用面積2,065方呎,連592方呎平台,成交價1.09445億元,呎價高達5.3萬元,創東九龍區項目呎價新高。

一手市靜 新盤優惠紛延期吸客

一手盤交投轉靜,發展商紛紛延長新

盤的折扣優惠期限吸客。信置昨將長沙灣一號九龍道的限時折扣1%樓價折扣優惠由11月2日延長至12月10日。該盤自今年8月底推售以來售出65伙,佔首輪推售單位80伙的81.3%。會德豐地產亦把將軍澳 MONTEREY 於今日到期的感恩節優惠1%樓價折扣優惠,改名為「港珠澳大橋通車優惠」,同樣有1%樓價折扣。該項優惠的優惠期至11月30日。

仲行:公營房屋增 納米私樓變雞肋

香港文匯報訊(記者顏倫樂)仲量聯行昨日發佈最新《住宅銷售市場》報告,當中提到政府增加公營房屋供應會影響市場對偏遠地區納米樓的需求。

該行預期,公營房屋供應顯著增加,將令發展商興建更多面積較大的宜居單位,但至少仍需要4年至5年才會看到政府調高公營房屋用地比例措施的影響,扭轉過去2年私人住宅供應高於公營房屋供應的問題。行政長官早前宣佈將公私營房屋的目標土地供應比例,由以往的六四比調整至七三比,以回應過去公營房屋落成量落後於私人住宅供應的問題。

核心區外納米樓需求勢減

事實上,私人住宅供應持續增加,去年更超越公營房屋達4,100個單位。而政府的數據顯示,在2014/2015財政年度,公營房屋落成量落後情況尤其嚴重,當中61%的新落成單位為私人住宅,僅有39%為公營房屋。仲量聯行資本市場部資深董事莫凱傑表示,增加資助房屋供應將會削弱私人市場對細價樓的需求,尤其是位於遠離核心區的納米樓。該行預期發展商將轉而興建面積介乎



仲量聯行報告指公營房屋供應影響對偏遠地區納米樓需求。

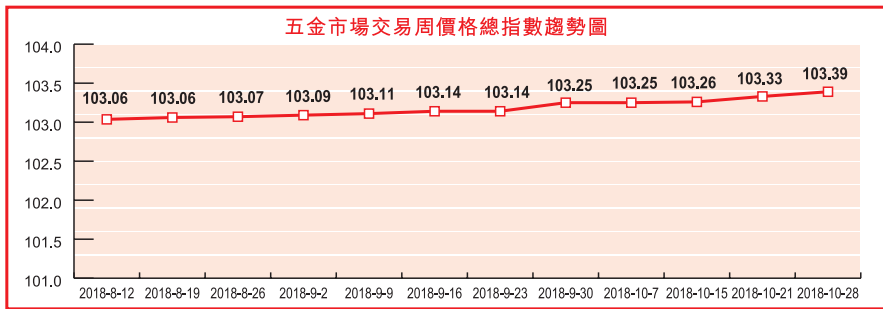
400方呎至600方呎的宜居單位,以兩房單位設計,針對中產市場的住屋需求。他續說發展商興建更多宜居住宅能否成趨勢,仍要視乎政府能否放寬按揭限制,減輕買家首期負擔。

中期私宅落成量料續下跌

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如認為,政府的新政策方向正確,有助解決長久以來的低收入家庭住屋問題。然而,公私營房屋比例將需要最少4年至5年時間方會在落成量見改變。中期而言,私宅落成量料會繼續下跌,豪宅市場由於受到即將實施的空置稅夾擊,供應量減少的情況將尤為顯著。他認為私宅發展比例下跌,只會令供應減少並支持樓價。」

中國·永康五金指數

2018/10/28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上周(2018年10月22日至2018年10月28日)收於103.39點,較前一周小幅上升0.05個百分點。

二、五金市場交易主要分類商品指數簡況

上周,在十二個行業中,表現為七個行業指數小幅上升,三個行業指數小幅回落,兩個行業持平。價格指數表現為上升的行業有「門及配件、車及配件、建築裝潢五金、五金工具及配件、廚用五金、機械五金、機械設備」等行業,其中「建築裝潢五金」類價格指數漲幅居首,環比上漲0.33個百分點,其次「機電五金」類價格指數,環比上升0.19個百分點。價格指數表現為下降的行業有「通用零部件、運動休閒五金、日用五金電器」類商品,環比下降分別為0.17、0.02和0.01個百分點。「電子電工、安防產品」與前一周基本持平。據用戶反映,市場有八成行業需求量大,預計後期永康五金價格指數持續穩中有升的格局。

三、五金市場交易分類商品價格指數運行簡析

(一)建築裝潢五金周價格指數,小幅反彈
「建築裝潢五金」上周價格指數收於100.66點,環比上漲0.33個百分點,升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類中的「水暖五金」等商品銷售量環比上升的帶動,本周「水暖五金」價格指數收於107.74點,環比上漲0.91個百分點。
(二)機電五金周價格指數,繼續上升
「機電五金」上周價格指數收於111.64點,環比上漲0.19個百分點,漲幅值位居十二大類第二,「機電五金」周價格指數的上漲主要是受該類別下類中的「變速器(機)」周價格指數的影響,其上周價格指數收於117.77點,環比上漲1.02個百分點。
(三)機械設備周價格指數,小幅上漲
「機械設備」上周價格指數收於104.01點,環比上漲0.09個百分點,漲幅值位居第三。該類別價格指數主要受其類別下二級分類中的「清理設備」類商品價格指數帶動,環比上升0.57個百分點。
(四)通用零部件周價格指數,小幅下降
「通用零部件」上周價格指數收於105.63點,環比下降0.17個百分點,降幅值位居前。該類商品周價格指數的波動主

要因素是受二級分類中的「緊固件」價格下降的影響,其周價格指數收於99.12點,環比下降1.24個百分點。

(五)運動休閒五金周價格指數,微幅下降

「運動休閒五金」上周價格指數收於108.95點,環比下降0.02個百分點,降幅值位居第二。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「健身器材」價格下降的影響,其周價格指數收於102.1點,環比下降0.04個百分點。

(六)日用五金電器周價格指數,略微下降

「日用五金電器」上周價格指數收於101.6點,環比下降0.01個百分點。降幅值位居十二大類之三。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「衡器及儀表」價格下降的影響,其周價格指數收於96.89點,環比下跌0.37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	前一周指數	漲跌幅(%)
總價格指數	103.39	103.33	0.05
門及配件	101.21	101.16	0.05
車及配件	98.95	98.86	0.09
五金工具及配件	105.54	105.48	0.06
運動休閒五金	108.95	108.97	-0.02
日用五金電器	101.60	101.61	-0.01
廚用五金	104.32	104.23	0.08
建築裝潢五金	100.66	100.33	0.33
機械設備	104.01	103.92	0.09
機電五金	111.64	111.43	0.19
電子電工	102.11	102.11	0.00
通用零部件	105.63	105.81	-0.17
安防產品	96.14	96.14	0.00

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 變速器(機)	1.02	1 緊固件	-1.24
2 工具車	0.98	2 氣動元件	-0.64
3 水暖五金	0.91	3 衡器及儀表	-0.37
4 餐具	0.61	4 裝飾部件	-0.26
5 清理設備	0.57	5 氣焊、氣割材料	-0.20
6 砂處理設備	0.52	6 電動機	-0.17
7 其他五金工具	0.45	7 其他機械設備	-0.10
8 衛浴及潔具	0.27	8 軸承	-0.08
9 模具	0.25	9 高壓電器	-0.08
10 泵	0.23	10 低壓電器	-0.07

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/ http://www.ykindex.org.cn/
電話: 0579-87071566 傳真: 0579-87071567

中國科技五金城官方微信平台:



第十屆中國(永康)國際門業博覽會

將於2019年5月26日—28日在浙江永康國際會展中心舉行
世界門都 合作共贏

李澤鉅:波動市利併購 不棄地產

香港文匯報訊(記者梁悅琴)長實集團(1113)主席李澤鉅昨於股東特別大會上向與會者表示,近期市場波動為公司提供不少併購機會,又指集團不會輕易放棄地產業務,認為現時樓市並非泡沫。

長和系三公司通過收購APA

長實、長江基建(1038)及電能實業(0006)昨早舉行股東特別大會,審議長實與長江基建及電能實業合組財團收購澳洲天然氣公司 APA,最終獲超過99%股東通過支持長實、長建、電能收購APA。

昨日長實股東特別大會上,有與會人士透露,會上有股東問到收購 APA 的作價有無減價空間,主席李澤鉅回應指,基建行業不如地產行業般飄忽,價值不會太受短期市場波動影響。李澤鉅又指,未收購 APA 之前,集團接近無負債,不擔心收購會增加債務負擔,反而認為近期市場波動為公司提供不少併購機會。

勿輕言樓市存泡沫 自住主導

有股東問及接連進行海外收購是否看淡本港樓市。李澤鉅回應指,「地產和基建都是長實喜歡的業務」,長實最近才夥拍港鐵公司(0066)購買黃竹坑地皮,「地產一定做下去」,並指地產是集團老本行,不會輕易放棄,強調買地要看地點和成本,未來若有優質地皮,集團亦會繼續購買。他又稱,香港樓市「唔好講到泡沫咁嚴重」,很多買家都是自住,集團將部分利潤投放在穩定收益的投資上,提升集團穩定性亦是好事。

李澤鉅又稱,自接任長和主席後,營運路線並無改變,自己在公司已經30多年,一直與父親李嘉誠合作,工作上無大改變。



李澤鉅表示,地產是集團老本行,不會輕易放棄,強調買地要看地點和成本。資料圖片

高盛於7月中發表報告指長和(0001)可將長建的股份轉讓給系內其他公司,以降低負債,李澤鉅表示,長實暫無考慮從長和收購長建股份。對於市傳長建考慮將部分英國資產分拆於倫敦上市,長建副主席葉德銓表示,市場傳言很多時都是源於投資銀行拿計劃書給長建研究,聆聽是公司的責任,但不代表同意,聽完之後還有很長的路。

此外,身兼電能實業非執行董事李澤鉅稱,收購澳洲天然氣管道公司 APA 後,電能會繼續物色擁有穩定回報、與能源相關良好項目,「抵買」的項目都是比較大型,電能強項在於可與同系集團合力投標大型項目,因競爭者少,項目愈大回報愈好。

大嶼山地低市場下限價38.5%批出

香港文匯報訊(記者顏倫樂)地政總署昨日公佈,大嶼山長沙嶼南道用地由「盛裕興業有限公司」以1.6億元投得,較市場估值下限低38.5%,按可建樓面約23,691方呎計算,每方呎樓面地價約6,753元。據公司註冊處資料,該公司董事包括投資者高佩璇,過去亦曾買入官地,2014年3月時以1.6億元買入西貢碧沙路與清水灣道交界洋房地發展。

高佩璇公司投得 地價年跌66%

大嶼山長沙嶼南道地皮早前接獲6份標書,包括信置、嘉華國際等。昨日最終地皮由高佩璇旗下公司投得,地皮成交價遠低於市場下限。對比之下,去年8月同區一幅鄰近地皮由雅居樂副主席陳卓賢兒子陳思銘以2,100萬元,每方呎樓面地價約19,667元,超市

場預期。可見僅一年多時間內,區內地價價錢差距甚大,最新地價較一年多前足足下跌66%。

樓價下調 發展商紛出價保守

是次地皮規模不大,佔地約59,234方呎,最高可建樓面為23,691方呎。惟整體市況轉淡,樓價正向調整,中原測量師行執行董事張競達表示認為,現時發展商對樓市前景不感樂觀,投地意欲下跌,出價相當保守,紛紛以低價試探地皮底價,嘗試趁低吸納。

大嶼山長沙一帶近年陸續有多幅地皮推出,當中以太古地產最為積極投得項目最多,如該集團於2011年12月分別以約1.768億元及1.8億元購入長沙406號及407號地盤,緊接在2013年亦以9,350萬元投得嶼南道另一幅蚊型住宅地皮。