

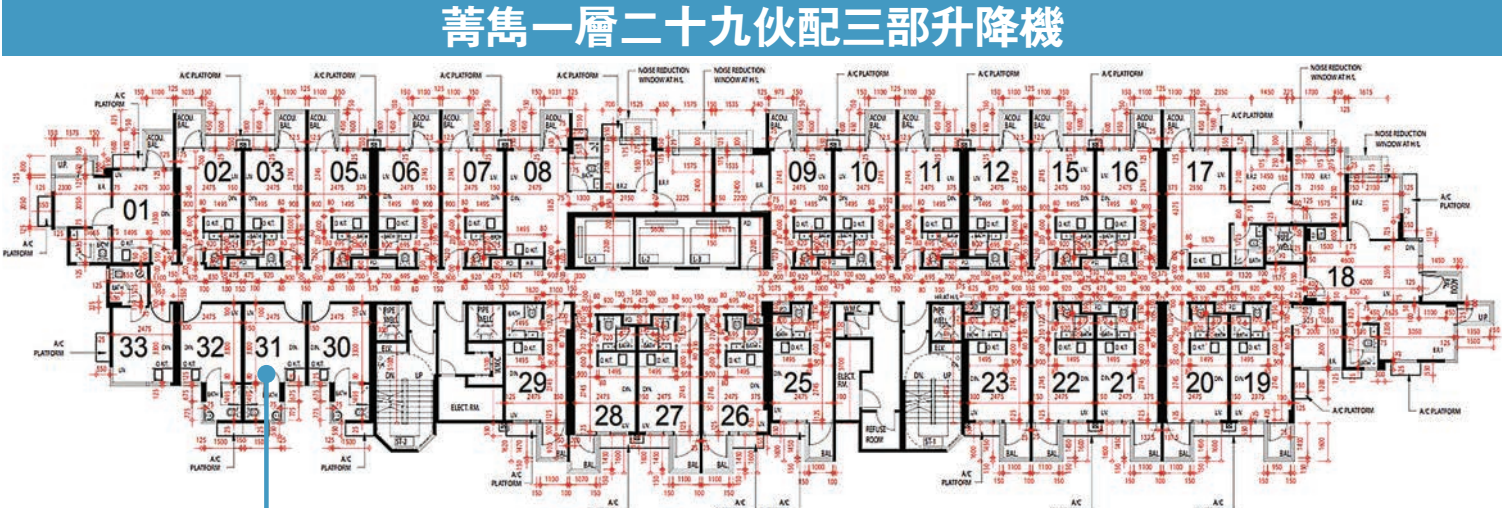
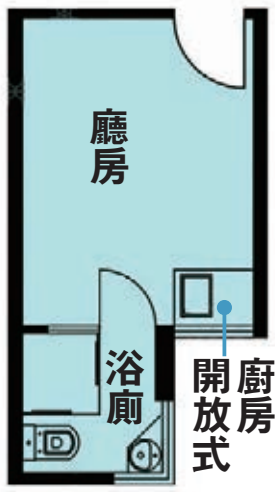
「細」界紀錄 菁雋128呎戶曝光

售樓書昨上載 傳今日開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）納米新盤毋懼淡市出擊。曾為全城熱話的「龍床盤」、「舖王」鄧成波家族旗下屯門菁雋昨日上載售樓書。樓書顯示，該盤為單幢式設計，一層竟多達29伙，比公屋更密。該盤主打開放式單位，面積細至僅128方呎，細絕一手新例生效後新盤。市傳該盤最快於今日開價。

菁雋
7至12樓
31室單位
平面圖

面積
128方呎



該盤提供356伙，樓高19層，包括開放式至三房戶，開放式佔276伙，比例78%，實用面積128至178方呎；一房標準戶實用面積227至247方呎，兩房標準戶實用面積365至387方呎。頂層21樓有8個連天台特色戶，面積257方呎至794方呎，全部連平台及天台。項目預計關鍵日期為2019年9月30日。

1層29伙 露台疑變廁所

樓書顯示，該盤一層多達33室，扣除4、13、14及24室，一層多達29伙。最受矚目的128方呎「龍床盤」位於31室，面積雖然細過政府規劃的標準車位（約134.5方呎），惟內籠四四正正。而同層大部分單位均附設露台，但龍床盤沒有露台，取而代之是疑似原本露台位變成廁所。

龍床盤廁所面積約24方呎，堪稱「麻雀雖小、五臟俱全」，提供坐廁、洗面盆及企缸。扣除廁所面積後，全屋可以用到的實用面積只有約88方呎，包括客飯廳及開放式廚房。據悉，赤柱監獄單人囚室面積約80.7方呎，與菁雋相差不遠。

資料顯示，該盤位處屯門青棉徑2號，

於2014年僅以樓面呎價1,530元批出，當時政府公佈地皮總樓面逾15.2萬方呎。鄧氏於去年7月以約12億元向亞洲聯合基建購入該項目，原計劃改作長者屋，後因條例不通，長者屋計劃告吹，回復住宅出售。內房尚佳源（2768）其後入股部分「波叔」旗下物業，包括菁雋。樓書顯示，佳源將負責該盤物業管理。

樓面呎價 4年前僅1530元

2016年底亞洲聯合基建前身俊和高層於該盤命名記者會上指，該盤開則靈感源自學生宿舍，更強調「就算皇帝都係瞓張床，紫禁城咁大，佢真正瞓覺時都係得張床」，令菁雋一直被揶揄為「龍床盤」。

一手住宅物業銷售條例於2013年4月實施後，對實用面積定義釐清一些細節，令納米樓變得更細，例如牆壁的裝修物料的厚度，不能算作牆壁的一部分等。新例下的實用面積亦不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一項目的面積，即使該些項目構成該物業的一部分的範圍。



會德豐地產黃光耀(中)介紹旗下樓盤最新優惠。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為加快清貨尾，發展商繼續增加優惠。會德豐地產昨日決定，12月購買旗下7個開售中樓盤（約300伙），Club Wheelock會員將有額外1%售價折扣，其中6個現樓盤（約97伙指定單位，主要為兩房半至三房戶）更提供20%二按計劃，首8個月按息為P-3厘，

會德豐7盤增1%折扣

即實際利率為2.125厘。

6個現樓盤提供二按

上述7個樓盤分別為將軍澳 MON-TEREY、Capri、Savannah、何文田 One Homantin、屯門 NAPA、筲箕灣 Island Residence 及啟德 Oasis Kai Tak。會德豐地產常務董事黃光耀表示，是次 Club Wheelock 會員折扣優惠以及二按計劃均可同時享用置業攻略1,088升級版。

此外，會德豐地產事務助理總經理陳惠慈指出，MONTEREY 自11月11日推出1,088日長成交計劃後，已售出26伙。該盤昨公佈本周六推售10伙，同時將另外8伙封盤。

恒基4盤買家享回贈

另一邊廂，恒基地產為旗下粉嶺高爾夫、御苑、旺角利奧坊、凱岸、鴨脷洲倚南及大坑雋珞合共82伙推出優惠，買家於12月1日至明年1月5日購入單位可獲4.8萬元至21.8萬元現金回贈。

藍塘做單位再度減價

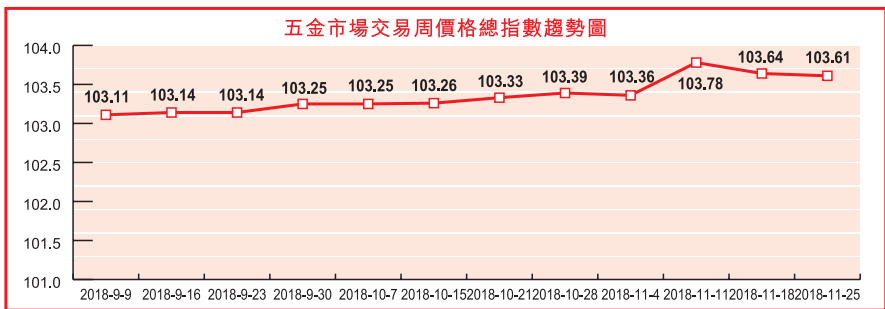
麗新與帝國集團合作的將軍澳現樓盤藍塘傲昨再將8伙減價8%至12.5%，當中6伙平過去年最初定價，如3座19樓B室，面積655方呎，最新定價1,903.1萬元，較2017年9月最初定價平271.7萬元，減幅達12.5%。該8伙同樣可獲1,080日長成交期付款等優惠。

至於長實高級營業經理楊桂玲表示，馬鞍山星連海於本周五以先到先得發售3伙，同時新增全新優惠，本周五起首5名買入項目四房雙套戶型的買家，各獲29萬元家具禮券。

另一邊廂，九建市務及總經理楊聰永表示，油塘海傲灣暫無意再增加優惠促銷，未來推出極高層海景戶時，目標價挑戰3萬元。又指，九建明年仍會主力推售薄扶林63 Pokfulam 及油塘海傲灣，並有機會明年底推售將軍澳85區石角路全新盤，提供逾1,500伙。

中國·永康五金指數

2018/11/25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上周（2018年11月19日至2018年11月25日）收於103.61點，與前一周基本持平。

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，兩個行業指數小幅下降，三個行業持平。價格指數表現為上升的行業有「五金工具及配件、日用五金電器、廚用五金、機械設備、機電五金、電子電工、通用零部件」等，其中「機電五金」類價格指數漲幅居首，環比上漲0.18個百分點，其次「電子電工、日用五金電器」類價格指數，環比上升分別為0.13與0.12個百分點。價格指數表現為下降的行業為「門及配件、車及配件」類商品，其中「車及配件」類價格指數環比下降為0.36個百分點。「運動休閒五金、建築裝潢五金、安防產品」與前一周基本持平。上周銷售量環比上升28.4%，銷售額環比上升10.9%。五金產品訂單量與產出量同步回升，市場供需兩端平衡。隨著軍民融合產業向節能環保和新材料領域突破，五金器具向智能化發展，商用器具市場逐漸被大眾所關注，永康五金的產品將以點帶面向高質量發展，以精求穩，贏得市場競爭優勢，預計今後永康五金價格指數以質穩價的格局不變。

三、五金市場交易分類商品價格指數運行簡析

- （一）機電五金周價格指數，持續上行
「機電五金」上周價格指數收於112.45點，環比上漲0.18個百分點，漲幅值位居十二大類之首。「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）」類商品價格環比上升的拉動，本周「變速器（機）」價格指數收於120.17點，環比上漲0.56個百分點。
- （二）日用五金電器價格指數，走勢向上
「日用五金電器」上周價格指數收於101.75點，環比上漲0.13個百分點，漲幅值位居十二大類第二，「日用五金電器」周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「家用電器」周價格指數的拉動，其上周價格指數收於110.21點，環比上漲0.41個百分點。
- （三）電子電工價格指數，小幅上漲
「電子電工」上周價格指數收於102.26點，環比上漲0.12個百分點，漲幅值位居十二大類第三，「電子電工」周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「絕緣材料」周價格指數的影響，其上周價格指數收于72.95點，環比上漲0.92個百分點。
- （四）廚用五金周價格指數，小幅上升
「廚用五金」上周價格指數收於104.27點，環比上升0.06個百分點。

百分點。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「廚房工具」價格上升的影響，其周價格指數收107.12點，環比上升0.27個百分點。

（五）車及配件周價格指數，市場疲軟

「車及配件」上周價格指數收於97.67點，環比下降0.36個百分點。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「自行車（及配件）」價格下降的影響，其周價格指數收於101.3點，環比下跌0.76個百分點。

（六）門及配件周價格指數，小幅回落

「門及配件」上周價格指數收於101.14點，環比回落0.02個百分點。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「門產品（整件）」價格下降的影響，其周價格指數收于101.3點，環比下跌0.03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	103.61	103.64	-0.03
門及配件	101.14	101.15	-0.02
車及配件	97.67	98.03	-0.36
五金工具及配件	105.59	105.57	0.01
運動休閒五金	112.28	112.28	0.00
日用五金電器	101.75	101.61	0.13
廚用五金	104.27	104.21	0.06
建築裝潢五金	100.67	100.67	0.00
機械設備	104.05	104.03	0.02
機電五金	112.45	112.25	0.18
電子電工	102.26	102.14	0.12
通用零部件	105.84	105.80	0.03
安防產品	96.13	96.13	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	絕緣材料	0.92	1	自行車（及配件）	-0.76
2	變速器（機）	0.56	2	滑板車及配件	-0.26
3	電線、電纜	0.52	3	展覽器材	-0.26
4	家用電器	0.41	4	施工材料	-0.23
5	氣動元件	0.40	5	廚具電器	-0.19
6	泵	0.32	6	五金生產設備	-0.19
7	廚房工具	0.27	7	建築小五金	-0.12
8	餐具	0.24	8	盆、盤	-0.12
9	氣焊、氣割材料	0.19	9	閥門	-0.11
10	清理設備	0.18	10	緊固件	-0.10

環宇海灣喪劈近「5球」



環宇海灣面積899方呎單位以呎價12,458元易手。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）負面情緒繼續在二手市場擴散，新界區業主為止賺「愈劈愈狠」。荃灣環宇海灣有一個海景大單位喪劈近「5球」（500萬元）才獲承接，成交造價1,120萬元，業主持貨4年賬面僅賺9%。

4年升幅不足一成

利嘉閣地產陳敏生透露，市場新近錄得荃灣環宇海灣6座中層F室成交，面積899方呎，採4房1套連士多房設計，外望汀九橋景觀。單位早於3月時開始放盤，原叫價1,600萬元，至年中減至1,450萬元仍未獲承接，至近日再劈價至1,120萬元成功沽出，單位累減高達480萬元或約30%，實用呎價約12,458元。

據悉，業主於2014年9月以約1,023萬元買入單位，轉手賬面獲利僅約97萬元或約9%。陳敏生補充，環宇海灣現時平均呎價約14,500元。樓市頹勢，個別藍籌屋苑連錄大

單位減價成交。中原地產關煥裕表示，沙田第一城新近錄得14座高層A室易手，面積819方呎，採3房連套房間隔，原叫價約1,180萬元，其後減至1,100萬元，議價後以1,048萬元獲承接，累減132萬元或11.2%，實用呎價12,796元。

第一城3房連環劈價

屋苑同時亦錄17座中層E室成交，面積451方呎，3房間隔，開價約820萬元，採4房1套連士多房設計，外望汀九橋景觀。單位早於3月時開始放盤，原叫價1,600萬元，至年中減至1,450萬元仍未獲承接，至近日再劈價至1,120萬元成功沽出，單位累減高達480萬元或約30%，實用呎價約12,458元。

至於近期「人氣沸騰」的東涌，中原地產陳旭明表示，映灣園7座高層E室，面積548方呎，屬2房間隔，業主於10月底叫價750萬元放盤，近日減至590萬元才成功沽出，呎價10,766元，樓價回落至去年底水平。陳旭明指，映灣園2房單位今年高位造價達750萬元，現時樓價已下跌160萬元或21%。

新世界奪廣州地鐵項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）積極拓展粵港澳大灣區業務的新世界（0017）昨日公佈，旗下廣州新沛投資公司在公開招標中就收購事項中標後，與廣州地鐵集團訂立協議，收購持有廣州漢溪長隆地鐵站上蓋商住項目的廣州耀勝房地產開發65%股權，涉資47.8億元人民幣。

新世界發展表示，收購事項乃集

團於大灣區之又一戰略部署，會將該項目發展成為廣州南部智能商住綜合體之標杆，並推動該區域配套設施的升級。

收購涉47.8億人民幣

該發展項目總用地面積70,936平方米，可建設用地面積58,027平方米，包含總建築面積290,135平方

米作銷售及投資用途之綜合商住項目。項目須於2022年5月29日前竣工，商場將於竣工起1年內試業。

該發展項目處於廣州漢溪長隆地鐵站上蓋，坐落於已開通的廣州地鐵3號線、7號線及在建的佛莞城際軌道之交匯處，連接珠江新城、廣州南站、亞運城、廣州大學城及萬博商園等核心區域。

公屋二手註冊旺過上月

香港文匯報訊 港置行政總裁李志成最新表示，據土地註冊處資料顯示，本月截至26日錄得40宗二手公屋註冊（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場），較10月同期的32宗上升25%，而且已超越上月全月的35宗；涉及金額約1.04億元，按月同期增加10.3%。

按各價值劃分，本月價值300萬元以下二手公屋暫錄30宗註冊，較10月同期18宗增加66.7%。

細額註冊量增逾六成

反觀，價值300萬元以上註冊逆市向下，其中價值300萬元以上至400萬元註冊暫錄9宗，較10月同期的12宗下跌25%；而價值400萬元以上註冊暫錄1宗，較10月同期

的2宗減少50%。

按地區劃分，港島區暫錄4宗註冊，較10月同期的2宗註冊增加1倍；九龍區暫錄11宗註冊，較10月同期的5宗註冊則增加1.2倍；而新界區暫錄25宗註冊，按月同期持平。若從屋邨來看，以黃大仙下邨暫錄5宗註冊最多；香港仔華貴邨及青衣長安邨各錄4宗註冊，同列次席。

製作單位：中國·永康五金指數編制辦公室 中國科技五金城官方微信平台：

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

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