

發展商低價搶客 盛世首批呎價 8268元

新盤平過二手

名城1至3期開價紀錄

期數	日期	首推單位	平均即供呎價
第一期	2010年3月25日	20伙	8,692元
第二期	2010年11月11日	108伙	8,326元
第三期	2011年11月23日	65伙	*8,106元
			8,268元
		65伙	*8,160元
			8,323元
		69伙	*8,141元
			8,303元

註：*即供價包括給予沙田區、九龍塘區業主/租客及名城1及2期的業主可獲2%額外樓價折扣
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

盛世部分單位價單

單位	建築/實用面積	即供售價	即供呎價
第5座11樓NC	994呎/752呎	783.6萬元	7,883元
第3座15樓NC	1,264呎/958呎	987.3萬元	7,811元
第5座53樓NC	1,376呎/1,043呎	1,224.1萬元	8,896元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

近月名城二手成交

單位	面積	成交價	呎價
1期2座高層NA室	901呎	715萬元	7,933元
1期3座高層NB室	1,030呎	785萬元	7,621元
1期2座17樓NA室	901呎	700萬元	7,769元
1期2座22樓SB室	1,030呎	768萬元	7,456元
1期2座33樓NA室	901呎	715萬元	7,933元
1期3座36樓NB室	1,030呎	785萬元	7,621元

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳中心2房戶二手成交價

單位	面積	成交價	呎價
2期12座23樓E室	620呎	365萬元	5,887元
1期8座18樓B室	581呎	333萬元	5,731元
1期5座36樓A室	617呎	418萬元	6,775元
1期9座9樓G室	581呎	327萬元	5,628元

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

天晉2房戶部分價單

單位	建築/實用面積	即供售價	即供呎價
第6座6樓E	697呎/539呎	449.8萬元	6,453元
第8座16樓D	692呎/534呎	458.6萬元	6,627元
第6座42樓C	697呎/540呎	524.3萬元	7,523元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

天晉不同批次單位售價

公布日期	單位數目	平均呎價
10月24日	首批50伙(包括31樓以上及特色戶)	12,968元
	(包括第3座48樓A天台屋)	20,000元
10月30日	15伙(31樓以上3房戶)	10,785元
11月2日	50伙(包括31樓以下低層戶)	8,750元
	50伙(包括31樓以下低層戶)	8,118元
11月3日	88伙(包括31樓以下低層戶)	8,463元
11月4日	1伙(5樓A平台戶)	10,575元
11月16日	49伙(包括高層戶、3房戶及平台戶)	9,443-11,067元
11月21日	1伙(第6座48樓A室天台屋)	21,000元
11月23日	196伙(2房戶)	7,153元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 全球經濟放緩陰影下，兩大熱門新盤「盛世」及「天晉」，昨齊以低於同區二手價6%至10%搶客。其中大圍站盛世平均即供呎價8,268元，低二手價10%；而特色戶呎價達2萬元的將軍澳站天晉，新推的2房戶即供呎價低見6,453元，平均即供呎價亦僅7,153元，低過同區二手價6%至7%。兩個樓盤本週六推售，業界估計，在一手低價促銷下，二手樓價未來一個月料大挫10%。



趙國雄(左二)表示，盛世首批呎價較名城首兩期有折讓，目的是營造市場氣氛，未來該項目會有8至10%加價空間。

由長實發展的大圍站「盛世」，是「名城」的第三期，昨首批單位開價，此亦是名城過去3期首批單位開價最低的一期，平均即供呎價8,268元推售首批3及5座65伙3房及4房戶，比二手價低10%，並兩度原價加推，3批合共推出199伙。

最低即供價平去年兩成

其中最低即供呎價7,704元，若以今批第5座北翼1,376呎的單位與去年初開售首期同類型單位售價相比，更低20%。若計入指定客戶(沙田區、九龍塘區業主/租客及名城1及2期的業主)可享額外2%樓價，最低即供呎價7,553元。消息指出，現時約有2,000個申請額外2%的樓價折扣。

至於將軍澳站天晉，首推連4度加推合共推出196伙2房戶，平均即供呎價7,153元，最低即供呎價低至6,453元。(見另稿)

未來有8至10%加價空間

長實執行董事趙國雄昨表示，盛世首批開價較市價有2%至3%折讓，目的為了營造市場氣氛，相信全數售出盛世時，本港樓價已較現水平上升4%至5%，未來該項目會有8%至10%

加價空間，但會於首階段400伙沽清後才加價。

長實地產投資董事郭子威表示，選擇即供付款的指定買家可獲5%樓價折扣，其他區份買家選用即供可享3%折扣，設於紅磡置富都會商場的示範單位會於今日起開放。對於新地將軍澳站天晉昨日同時公布以低於二手價首推160伙2房戶，他相信，兩個樓盤的客源會有所區別，盛世以3房及4房戶為主，主力針對換樓客，天晉以2房戶為主，主攻上車客。

不認同發展商急於散貨

趙國雄不認同現時地產商急於散貨，近期多個一手盤同時推出市場是因為市場氣氛好、經濟表現理想及息口低企。他指出，港元跟隨美元貶值，加上通脹高企，令香港資產價格仍具上升趨勢，市民仍然鍾情置業。

對於財爺曾俊華表示，仍未滿意樓價下調幅度，與其樓價向好觀點相反時，他笑指：「財爺有自己看法。」

趙國雄又稱，今年以來長實於本港已售出超過3,600伙，若大圍「盛世」於今年底前能售出400伙首階段目標，可再套現超過30億元，全年長實的賣樓量可超過4,000伙，較年初訂立目標超出10%，售樓收入達330億元，他對今年銷售感滿意。

年底前二手樓價料跌一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 時近年底，長實及新地兩大發展商齊以低價以擊推新盤。業界相信，反映發展商期望以量取勝，基於銀行對二手樓價估價不及新盤高，發展商又可提供一、二按，二手樓價於未來1個月料有10%的跌幅。

中原住宅亞太區董事總經理陳永傑表示，歐債危機蔓延，情況反覆惡化，已拖累本港經濟，本地失業率微升，本地經濟增長連續二個季度明顯放緩，可能出現技術性衰退，預期樓價繼續調整。

首批單位有着數谷入市

他指出，由於盛世有1,500多伙，天晉的2房戶亦有400伙，兩者均為擁有港鐵站旁

的交通便利優勢，合共有近2,000伙供應，要做旺銷情，首批單位自然要有一定水位優惠才可吸引市民入市，尤其是現時以用家為主導，有一定「着數」才會誘人入市；加上時近年尾，銀行對二手樓價估價不及新盤高，發展商又可提供一、二按，及特長成交期下，二手樓價難免受壓，於未來1個月二手樓價會有10%的跌幅。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，近期二手市場已受一手盤連環衝擊及加息影響，二手交投已持續減至每月約4,000至5,000宗，與2008年金融海嘯相若，料二手樓淡市會到明年農曆年後才會轉旺，二手樓價亦因有買家還價，令樓價已經微回落，但香港經濟仍可保持增長，料二手樓價會輕微回落3%。

天晉截擊 一日累推196伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 兩雄相遇，必有一番惡鬥。大圍站盛世於昨日下午1時30分開價後，將軍澳天晉亦隨即於昨日下午2時半把首推第8座16伙中低層2房戶價單上載於網頁，平均即供呎價6,988元，低同區二手價6%至7%；其後再4度加推第6座及第8座180伙2房戶，令本週六可供推售單位增至196伙，平均即供呎價7,153元，最低即供呎價推低至6,453元。

平均呎價6988元低二手7%

新地代理執行董事雷霆表示，天晉首批16伙2房戶的平均呎價6,988元，並新增定息二按計劃，息率低至0.88%，二按最長年期為20年或低於一年年期，以低者為準。

中原住宅亞太區董事總經理陳永傑表示，由於天晉的2房戶達400伙，加上首推2房戶的景觀以

望其酒店景觀為主，未有海景，令其2房戶的首批單價呎價要低於二手價出擊，亦反映新地期望於11月及12月內沽清此批天晉2房戶，加快銷情。

兩房售價仍較將軍澳中心高

香港置業業張國鋒昨表示，以天晉首推2房戶平均即供呎價6,988元，呎價比同區的2房戶造價低6%至7%。他指，區內2房戶呎價約6,700至7,900元，但如成交較多的將軍澳中心2房戶因面積較小，只有527呎，比天晉的693呎為細，因此天晉的2房單位售價仍會比將軍澳中心的二手價為高。

根據天晉價單顯示，昨日推出的196伙2房戶價單，分布於第6、7、8座的D及E室，建築面積692、693及797呎，訂價由473.48萬至551.96萬元，即售價由449.8萬至524.3萬元。



雷雲(左)宣布天晉首批特高樓底兩房單位平均呎價6,988元。

版面導讀

要聞 環評案拖累 橋路不通 受港珠澳大橋環評案拖累，原定與大橋同期於2016年開通的屯門至赤鱗角連接路北段，需要順延1年方能落成，屯門西繞道更「開工無期」。詳刊A4

要聞 德拍債「災難」 賣出僅6成 德國一直被認為是歐債危機的最後堡壘，但德國政府拍賣最新一輪10年期國債時，僅成功賣出6成，有券商形容今次拍賣是「徹底災難」。詳刊A5

中國 內地各級政府 年底搶花3.5萬億 由於預算體制問題，內地各級財政每年年底均會上演搶花錢，將當年預算的錢用光。據推測，今年年底會被搶花掉的金額高達3.5萬億元。詳刊A9

中國 首都T3航站 又遭強風「剃頭」 號稱能抗百年一遇極端天氣的北京首都機場T3航站樓屋頂又被北風掀起！中國「國門」的屋頂一而再地被「剃頭」，工程質量已引發公眾質疑。詳刊A10

國際 iPhone5料明年推 違「教規」採4吋屏 市場不斷傳出明年推出iPhone5的消息，並指iPhone5將違反喬布斯「教規」採用4吋大屏幕，力爭與以大屏幕見稱的Android手機看齊。詳刊A18

財經 金管局預警 貸款增長放緩 金管局總裁陳德霖表示，由於需求下滑及銀行資金緊縮，預計明年整體銀行貸款增長會比今年慢，其中樓宇按揭貸款增長放緩較明顯。詳刊B1