

香江樓市起風浪 灣仔壹環傳劈價18%

新盤新樓蟹

香港文匯報訊（記者 周穎）外圍市況不穩，市場環境越見艱難，一手盤市場競爭更趨白熱化，發展商唯有連環出招。由華置及市建局合作的灣仔壹環昨晚傳出劈價10%救亡，若連同45日即供折扣，即變相減價18%。發展商狠心劈價，令上週六以來入市該盤的13個買家即時坐艇。其他新盤亦密謀出招搶客。

市場消息指出，發展商昨日突然宣佈推出的單位按訂價減價10%發售。代理指出，樓盤減價10%，若買家採用288日即供付款（3%折扣）或45日即供折扣（8%折扣），即變相減價最多18%，無疑即時增加樓盤吸引力，但由於時間倉促，相信要今日才知市場反應。發展商至昨晚本報截稿止未有回覆本報記者查詢。

據價單顯示，壹環合共推出70伙，平均呎價逾1.8萬元水平，以此計算今次減價18%，呎價降至14,760元，接近區內另一新盤萃峰造價。另據發展商簽約紀錄，壹環至今共售出13伙。事實上，發展商為推售單位，除加付款推優惠外，早前亦將代理佣金將由2.5%加至3%，惟以是次直接劈價行動最「激」。

過2個單位，估計最少涉資近4,000萬元。同系名城二期盛著則加價發售。郭子威稱，項目餘下單位只有10餘伙，最新價單涉及約10伙，加幅10%只是反映現樓因素，最新呎價約1.1萬至1.2萬元水平。

曉峰或削部分單位優惠
港島區方面，九龍建業旗下北角曉峰以一口價形式加推3伙應市，平均呎價為15,949元。雖有新盤劈價，但九龍建業市務及銷售部總監柯沛榮表示，該公司有意於下週一起全面削減30樓以下標準單位之銷售優惠，經調整後平均呎價預計將接近1.7萬元水平。據了解，該項目至今已累計售出逾70%，自開放示範單位一周內售出逾16個中低層單位，套現逾1.7億元。

另外，華懋旗下屯門南岸下月中開售，單位入場費近1,000萬元；明年計劃銷售4個項目，涉及總單位約300伙。華懋集團樓務部經理吳崇武昨表示，屯門南岸提供30伙，包括標準單位面積由1,240至1,596平方呎，意向呎價8,000元；及3個特色單位，意向呎價1.2萬元。

華懋二按賣御濤、凱濤
同系青龍頭御濤、凱濤亦推出4個複式連天台特色戶，呎價介乎1.4萬至1.7萬元。針對銀行只借款5成措施，發展商為該盤提供二按，總貸款額最多可達7成按揭，二按首兩年為P減1.25厘（P為5厘），之後利率為P，按揭年期最長20年。

盛世百組內地客參觀
另一方面，各大發展商趕搭新盤尾班車，趁年結前沽貨套現。長實大圍站盛世於今日開售。長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世全日最多可售240伙，但會視乎需求分階段推出單位，首批單位則不少於50伙，以3及4房單位為主。另外，今日將有代理組織的內地睇樓團到港參觀，初步消息顯示涉及100組買家，主要來自深圳。

他指出，由於盛世訂價較二手市場有折讓，初步市場反應不錯，現有約1,000個潛在客戶留下個人資料，當中有幾組買家有意購入同層超

灣仔壹環
香港文匯報記者張偉民攝

尚翹峰 平均呎價11,895元
Queen's Cube 平均呎價逾1.6萬元
萃峰 平均呎價15,423元

灣仔道1號-壹環

政府3地收16標書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）沙田石門近年有多幅商貿地皮推出，彼此協同效應令區內地塊吸引力大增。上月僅獲一份標書的沙田大門口商貿地，旁邊另一幅商貿土地昨日截標，接獲標書數目增至4份，包括信置（0083）、億京等。同日截標的2幅大嶼山長沙住宅地則分別接6份標書，包括信置、香港興業（0480）、大昌集團（0088）及合和實業（0054）等中至大型發展商。

億京投沙田商貿地合併

沙田石門發展迅速，再加上政府約1年多時間內連推3幅商貿地皮，產生催化作用。昨日石門安群街與安麗街交界商貿地皮，地皮佔地70,397呎，可建樓面約351,983呎，獲4間財團入標，而1個月前旁邊地皮招標時只接獲1份標書，反應一冷一熱。

長沙住宅用地吸引財團

同日招標的還有兩幅大嶼山住宅地，位於長沙406及407地盤，可建低密度住宅，分別接6份標書，其中信置、香港興業、大昌集團及合和實業全部獨立落標，並連投兩幅地一併發展。

大昌集團執行董事李永修

該區基建及道路有改善，發展潛力大，計劃於兩地興建約30間洋房，面積約2,000呎，並坦言近期外圍波動及銀根收緊，對該集團出價有影響。

合和實業執行董事楊鑑賢

香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 趙建強）雖然事隔14載，但97樓市高峰期仍是港人心中隱隱的痛，在今日號稱樓價貴過97的時間，仍有不少當年「蟹貨」要蝕讓離場，樓市升幅似乎已遇阻力位。近期新盤傾巢而出，有些更以低過同區二手價招徠，搶去市場購買力，加劇二手市場出現減價甚至蝕讓促成交易。面對樓價回落趨勢，加上政府警告明年本港經濟在歐債危機蔓延下存在隱憂，市民入市宜三思。

新都城一手業主虧110萬
「97價」作為本港樓價的「癩瘋」指標，可說是港人衡量樓價是否過貴的參考，雖然今年



將軍澳新都城成交個案為近期蝕手最慘重的「97蟹貨」。

| 單位 | 面積 | 成交價 | 97年購入價 |
|-----------------|-------|-------|--------|
| 嘉湖山莊貴湖居頂層連天台特色戶 | 708方呎 | 275萬元 | 280萬元 |
| 屯門啟豐園為2座高層A室 | 587方呎 | 200萬元 | 291萬元 |
| 將軍澳新都城1期5座中層C室 | 909方呎 | 540萬元 | *650萬元 |
| 鴨洲洲海怡半島8座中層H室 | 931方呎 | 765萬元 | 757萬元 |

註：*一手購入價格

97貨蝕讓個案

初本港整體樓價已衝破97價，但在二手成交轉弱，樓價回落的今天，近日多宗「97貨」成交均錄虧損。據了解，損手最慘重的個案是將軍澳新都城1期5座中層C室，原業主於1997年7月以650萬元一手購入上址，中原分行經理王超稱，業主早前以540萬元放售，14年後仍然帳面虧損110萬元。

海怡半島蝕手續費離場

即使帳面有賺，但扣除佣金及其他雜費後亦未必有肉食，中原分區營業經理盧鏡豪稱，鴨洲洲海怡半島8座中層H室，早前以765萬元售出一件97貨，單位於1997年3月以757萬元購入，至今獲利8萬元。惟若計算行政費用及佣金等，原業主料仍要蝕讓。

利嘉閣高級經理湯炳強亦稱，藍田匯景花園16座高層C室單位，早前以485萬元易手，單位亦為97貨，賣方在97年2月份以550萬元購入，14年後仍蝕65萬元離場。美聯助理區域經理黎煥強手上亦有97貨蝕讓個案，一名業主於97年3月以280萬元購入天水圍嘉湖山莊貴湖居頂層連天台特色戶，近日以275萬元售予一名買家，帳面蝕5萬離場。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指，港島區指數連跌7周後，已創今年2月20日的103.25點之後，近39個星期新低，全年樓價幾乎打回原型。黃良昇認為，在港島樓價率先領跌下，跌勢將擴至九龍及新界，個人預料港島區CCL將回落至100點，而整體樓價CCL則會下跌至95點。

本港目前二手成交量之慘淡，幾乎已跌至2008年金融海嘯時的水平，而且歐債危機惡化，市場預料樓價將會繼續調整。面對上述情況，業主希望賣樓便需減價出賣，拖累樓價下挫，中原城市領先指數CCL最新報97.09點，按周下跌0.20%，七周累跌2.71%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.48點，按周下跌0.05%，七周累跌2.29%。

港島區樓價連跌7周

資料顯示，今年1月23日，港島區樓價指數率先突破100點報100.24點，至6月5日港島區樓價指數報111.88點，創出歷史新高，整體樓價CCL亦同步升至100.72點高位，首次突破100點水平。

中原CCL按周跌0.2%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指，港島區指數連跌7周後，已創今年2月20日的103.25點之後，近39個星期新低，全年樓價幾乎打回原型。黃良昇認為，在港島樓價率先領跌下，跌勢將擴至九龍及新界，個人預料港島區CCL將回落至100點，而整體樓價CCL則會下跌至95點。

樓市轉弱 97貨蝕讓

版面導讀

主權評級變「垃圾」
匈國斥金融襲擊
國際評級機構穆迪昨日將匈牙利長期主權信評級由「Baa3」下調1級至「Ba1」垃圾級，評級展望「負面」，匈牙利直斥降級是「金融襲擊」。
詳刊A7

官媒評藏僧自焚：
有人出錢買屍
人民日報海外版昨日發表題為《也談四川藏區年輕僧人自焚事件》的評論文章，揭露了達賴對自焚行為進行支持和聲援，亦有組織出錢買屍。
詳刊A10

龔如心假遺囑案
陳振聰險撤保釋
涉於千億遺產案中偽造龔如心遺囑及行使假文書的商人陳振聰，昨再度出庭應訊，裁判官指控方撤銷保釋要求理據不足，陳得免押，續以4千萬保釋候審。
詳刊A16

江丙坤夫妻檔
東莞為馬拉票
台商密集的東莞為小馬哥選戰必爭之地，海基會董事長江丙坤參加東莞台協18周年慶典，與台商閉門座談，其夫人江陳美惠率「台灣雅樂合唱團」同行。
詳刊A20

2外國女記者
控訴埃警淫辱
埃及警方接連傳出性侵犯外國女記者醜聞。美國女作家稱在開羅採訪時被警方拘留，其間遭性侵犯、毆打及蒙上雙眼。另一名法國女記者亦報稱遭性侵犯及狂毆。
詳刊A24

索羅斯襲台
新興市場大撤資
歐債危機惡化殃及新興市場，資金紛紛從亞洲撤走。亞洲貨幣下跌，國際大鱷索羅斯乘機在亞洲區興風作浪，有消息稱其正狙擊台灣股市，大手沽空台股。
詳刊B1