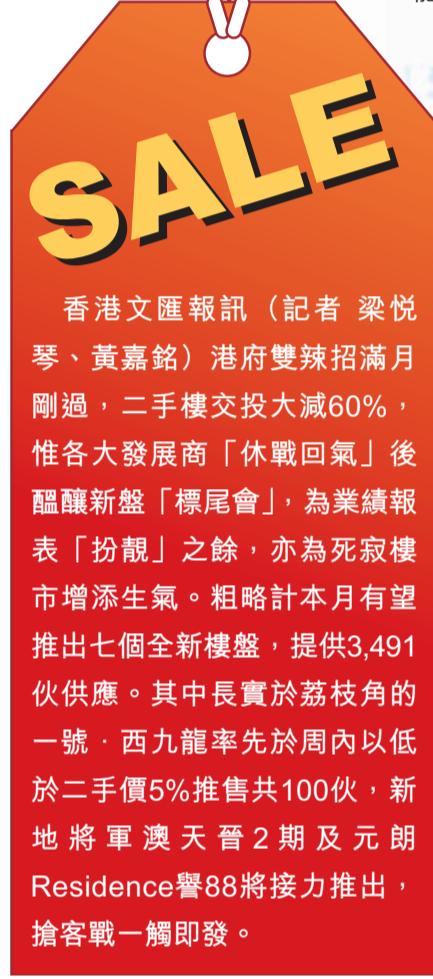


發展商低價推貨 3500新盤標尾會

搶客戰一觸即發 代理調兵爭開單

■作為本月首個重頭項目，有代理表明加派人手推銷一號·西九龍，以求打響頭炮。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黃嘉銘）港府雙辣招滿月剛過，二手樓交投大減60%，惟各大發展商「休戰回氣」後醞釀新盤「標尾會」，為業績報表「扮靚」之餘，亦為死寂樓市增添生氣。粗略計本月有望推出七個全新樓盤，提供3,491伙供應。其中長實於荔枝角的一號·西九龍率先於周內以低於二手價5%推售共100伙，新地將軍澳天晉2期及元朗Residence譽88將接力推出，搶客戰一觸即發。

本月首個重頭項目將是長實的一號·西九龍，項目首批50伙中低層戶，平均即供付款呎價9,750元，最低即供呎價9,114元，4房即供入場費1,214萬元，3房即供入場費1,055.4萬元，開價比較早前公布的意向價呎價1.38萬元為低，亦較同區二手有5%折讓。

該盤昨日再加推50伙，全為3房及4房單位，其中3房即供「入場」定價為1,057.9萬元起，而4房即供「入場」定價為1,277.2萬元。目前發展商已累收近3,000個垂詢。

其他新盤將接力推出，新地於將軍澳的天晉2期亦有機會於月內推售，



新地將向地產代理簽發宣傳委託書，相信銷售短時間內進行。天晉2期提供782伙，主打面積約900方呎至1,200方呎單位。

恒基或聖誕節推曉尚

恒基地產有機會於聖誕節期間推售長沙灣曉尚，此盤提供138伙，單位建築面積由370方呎至690方呎。同系大埔比華利山別墅尚餘4座洋房待售。另外，信置等的天賦海灣2期溫明昨日加推一伙特色戶，面積1,568方呎，最快可於周二出售。

事實上，各地產代理表明會於年尾力谷一手市場。利嘉閣總裁廖偉強表

示，現時二手市場成交量的萎縮程度難以於短期內有所改善，一號·西九龍是政府出招後首個大型新盤，將為市場試水溫，其銷售情況將牽連其他發展商的推盤步伐，各分行加派人手銷售。他期望可於一手市場找到更多促成生意的機會。

美聯加強聯繫換樓客

另外，美聯董事郭玉滿認為，現時已到年尾，力谷一手市場已是必做的事，但承認「人海戰術」已不合時宜，只有好好利用各區的客戶互通網絡，多向用家推介，鼓勵業主換樓，方可推動交投量向上。

發展商賣樓套近千億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府第四季重稅出擊，雖打亂發展商開盤部署，但今年以來各公司賣樓目標已接近達標甚至超標。粗略統計，本港8大發展商今年首11個月賣樓收入已近千億元，其中長實繼續成為賣樓王，售樓收入逾260億元，距離300億元全年目標只差約15%，若再計入即將開售的一號·西九龍，今年料可達標。

一手買賣已超去年總和

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）今年以來，一手樓成為代理的「兵家之地」。中原指出，今年首10個月一手私人住宅買賣合約登記宗數為10,854宗，超越去年全年總和10,501宗。中原地產研究

部高級聯席董事黃良昇指出，最新首11個月的一手私人住宅登記暫錄得12,161宗，按年升15.8%，基於今年以銷售中小型單位為主，單位售價相對較低，登記總值為1,333.2億元，按年下跌5.1%，數據主要反映去年12月至今年10月的市況。

年內各大發展商售樓收入

發展商	樓盤	*收入(元)
長實	盛世、盛薈、峻瀞、君珀、珏堡等	逾260億
信和	御悅、奧柏、御峯、天賦海灣及溫明、天賦海灣等	逾175億
新世界	名鑄、春暉8號、濤岸8號、迎海、尚悅等	逾135億
新鴻基	昇御門、海珏、天晉及龍門等	逾130億
恒基地產	翠林、大埔比華利山別墅、迎海、尚悅等	約93億
會德豐	Lexington Hill、Kadoorie Hill等	逾60億
中國海外	歌賦嶺及牛津道1號等	逾50億
嘉里	現崇山及紀雲峰	約50億

*註：截至11月30日

製表：記者 梁悅琴



新鴻基龍門

本月有望推售新盤

發展商	樓盤	數目	面積(方呎)
長實	荔枝角一號·西九龍	286伙	682-1,307
	荃灣西7區	1,720伙	未悉
新地	元朗Residence譽88	352伙	約600-1,200
	將軍澳天晉2期	782伙	約900-1,200
恒基	長沙灣曉尚	138伙	370-690
	九龍城賈炳達道33號	76伙	未悉
九龍建業	大角咀福澤街項目	約100伙	未悉
	捷偉	九龍城匯賢閣	37伙
			880-1,734

製表：記者 梁悅琴



新盤搶攻 代理飯碗暫保

政府推出雙辣招超過一個月，市場觀望氣氛濃厚，連帶發展商亦不敢輕舉妄動，至近日方有新盤上場試水溫，儘管未有以高佣金招客，但「餓單」已久的代理無一不雀躍。有代理行高層預期，至農曆新年前二手成交仍「無運行」，故希望一手樓做得多得幾多，部分代理則轉戰工商物業，以求在「冰河期」自救。

港置研究部預計，政府10月底推出兩項「壓市」措施，令部分買家抱觀望態度，故11月

一、二手交投均較為偏軟，因此反映11月市況

的12月一、二手註冊量將繼續回落，住宅註冊

數字更有機會下跌至不足4,000宗水平。當中

一手註冊數字將大幅回落，跌至不足500宗。

面對一手盤推售少，二手交投又冰封，四大代理之一利嘉閣率先爆出減人手消息。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，現時樓市成交受壓，營運受到壓力，該公司現時未有裁員計劃，會密切留意市況作安排，但現時已停止擴充計劃。

住宅代理踩過界銷舖

不少專門從事住宅地產的代理想方設法自救，有些兼做商舖及單位「幫補」。資深投資者尹伯權近期將持有的荃灣大河道物業改成地皇廣場，3層樓上舖「釣場」拆成233個「蚊型舖」，一眾住宅代理看準「搵食」機會，與商舖代理爭生意。該商場自上周開售以來，已售出逾200個舖位，當中約七成成交由住宅部促成。

除商舖以外，當炒的單位亦不乏住宅代理參與。由於近期發展商拆售的一手單位，代理未能參與，因此代理慾意買家即時摩出，以賺取1%代理佣金。可見代理為求自保過年，定必各出奇謀，絕不放過任何掘金機會。



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府「辣招」出台逾月，發展商為在淡市中殺出生路，「花招」盡出「減辣」。西半山蔚然加設獎金促銷；元朗尚悅將3房戶代理佣金加至3%；本月焦點新盤，長實荔枝角一號·西九龍公布特選買兩伙的買家可享車位八折優惠兼有優先購買權。

蔚然傳減8% 重賞之下，必有勇夫。市傳太古西半山蔚然減價兼加代理獎金。該項目減價加推兩伙，其中42樓A室最新定價4,562.1萬元，呎價2.74萬元，比去年7月定價4,965.5萬元低8.1%。而45樓B室去年6月定價6,508.3萬元，最新為5,943萬元，呎價2.86萬元，減幅8.6%。同時，市場又傳出發展商除向促成交易的代理提供2.5%佣金外，更會再添發1%獎金，若成功促成單位交易，代理可賺取足足有227萬元。

尚悅兩度增佣金

至於恒地及新世界的元朗尚悅同樣加佣金促銷，市場消息稱，發展商把3房單位佣金由原本的2.75%調高至3%。該盤曾經在上月底「雙辣招」生效後，將代理佣金由2.5%提升至2.75%，現再加佣金是該項目開賣不足兩個月後，第二度提升佣金。

長實荔枝角一號·西九龍只有購入兩伙過千方呎大戶的買家，便「合資格」享受八折車位的優惠，且由於單位數量有限，發展商或以先到先得方式推售車位。



有代理行高層預期，至農曆新年前二手成交仍「無運行」。