

增優惠掀熱浪 兩日沽345伙 新盤旺 價減一成

香港文匯報訊(記者 方楚茵、陳遠威)新盤「激戰」趨烈，發展商貼市價甚至低於市價開盤，又大送優惠普遍變相減價10%，成功引發購買力，上車客及換樓客成為主力。繼昇柏山前日首推售出207伙後，另一新盤溱柏昨接熱賣108伙，連同其他一手盤，上周末兩日(9月7、8日)合計售出345伙新盤，為今年4月底一手新例實施後最旺的周末。業界指出，上半年新盤銷售按年減21%，發展商要追趕今年賣樓目標，未來4個月有近1萬伙新盤推出，訂價趨保守，樓價穩中有降。

前日首推熱賣207伙的長實荃灣新盤昇柏山，創下一手新例後單日銷量冠軍，該盤昨續售餘下93伙，但風頭被昨日進行第3輪首推的平價上車盤新世界元朗溱柏搶去，銷情變慢，昨再售12伙。至於溱柏，該盤第3輪銷售收票139張，綜合市場消息及一手住宅銷售網資料，該盤昨售出約108伙。

新例實施後最旺周末

截至昨晚9時半，統計一手資訊網資料，周末兩日一手樓共售出345伙，為今年4月29日實施一手新例後最旺的周末。其他新盤的成交包括：油塘OCEAN ONE售出5伙，譽88售出4伙，尚悅售出3伙，珀軒售出2伙等等(見表)。

長實強勢即供優惠吸客成功，據其早上載價單顯示，現金或即時按揭付款方法中，即照售價減7%，連同會員優惠的額外3%售價折扣，以及專為3房或複式單位提供的「售價3.75%釐印費津貼」優惠，即2房可獲10%折扣，3房或複式單位則獲13.75%折扣。按首批300伙單位價單中，2房入場單位1樓LD室原價為493.1萬元，扣除最高折扣優惠後，售價由443.79萬元起；3房入場單位2樓RA室原價為723.3萬元，扣除最高折扣優惠後，3房售價則由623.85萬元起。

自住用家多選即供付款

同樣以優惠作為吸客手段的新世界元朗溱柏，昨以抽籤形式進行第3輪銷售，涉及168伙，實呎均價8,700元，發展商提供會員折扣3%及90天現金付款折扣7%，折實價約7,850元，結果亦熱銷108伙，成績不俗。發展商新世界表示，溱柏開售9天，至今共售出460伙，已達可出售單位的75%，平均實用呎價8,100元，套現約16.7億元。買家主要用作自住，由於提供即供付款7%折扣，近乎所有買家均選擇即供付款。

長實高級營業經理封海倫表示，昇柏山首日售出的207伙中，2間叫「巨昇」的複式單位已售出，當中59間為3房單位，佔首日推售的3房單位的50%，另有146間為2房單位，佔首日推售2房單位的80%，反映中小型單位受歡迎。而售出207伙共套現11億元，平均呎價9,186元，當中9成買家選用即供付款，顯示買家多為用家，有充足首期。

買家稱加息至3釐仍可負擔

記者昨日現場分別訪問昇柏山及溱柏買家，發現不少買家是想幫子女上車的家長及上車客，部分受訪者表示不擔心樓價下跌。本身住旺角的昇柏山準買家區先生指，考慮過於市區買3房單位要上千萬元，故之前已參觀溱柏、尚悅等新盤，惟嫌太「隔沙」，故昨早看完昇柏山樓花，再專車到紅磡看示範單位。是次是替子女置業自用，目標3房單位，計劃先付三成首期，預算500萬至600萬元，認為即使加息至3厘仍在可負擔範圍。

溱柏逾半戶型為開放式及2房以內單位，獲不少上車客及新婚家庭垂青。現居元朗區的吳先生與未婚妻前往揀樓，最終買入6座18樓1房單位，認為價錢合理，由於用作自住，故樓價下跌影響不大。準吳太太則表示，已預期樓價會下跌，但認為該盤用料不錯，故購入為新婚準備，申請9成按揭，相信供樓負擔不大。

二手減幅不足 客源湧一手

香港文匯報訊(記者 蔡競文)近期多個新盤推出，發展商以吸引價開售，並主動提供不少優惠吸客，二手業主減價力度不足，客源湧往新盤，令上周末日二手屋成交雖有所反彈，但交投依然偏低水平，四大代理的成交均未超過10宗，不少藍籌屋苑錄零成交。其中，中原十大屋苑錄8宗成交，按周升14.3%；美聯十大錄9宗成交，按周增1.25倍。港置十大僅6宗成交，利嘉閣十大亦得9宗成交。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於上周末兩日皆有新盤推售，並且吸納市場上逾200單位購買力，鑑於新盤訂價貼市，當中更不乏上車盤，故購買力傾向一手市場。在發展商加快推盤步伐的影響下，預料短期內二手市場交投及樓價仍受到不小壓力。

港置高級執行董事伍創業表示，由於新盤成為市場焦點，加上開價具競爭力，故令二手業主開始「接受現實」，叫價態度軟化，擴闊議價空間，伍創業相信，情況短期內會持續。

世紀21地產北角港運城第二分行營業董事何俊傑表示，市傳港運城一銀主單位以958萬元低市價7%售出。單位為高層3座G室，實用面積794呎，業主2010年9月以720萬元購入。



昇柏山
售樓處現排隊人龍，等待參觀示範單位。
方楚茵 攝



溱柏
售樓現場設30個櫃位講解買賣合約。
陳遠威 攝

昇柏山
陳太：本身住荃灣區，認為其他新盤太遠，目標二房單位，欲換樓，故不憂慮加息風險。
方楚茵 攝

周小姐：未睇價單，覺得現時樓價仍貴，但認為聯儲退市「齊講」，不太憂慮後市。
方楚茵 攝

區先生：是次欲替子女置業，目標三房單位，預算500萬至600萬元，認為即使加息至3厘仍在可負擔範圍。
方楚茵 攝

溱柏
吳生：價錢合理，預期樓價會跌，但認為該盤用料不錯，購入作新婚自住，申請9成按揭負擔不大。
陳遠威 攝

陳先生及其母：斥資419萬元買入2房單位，價錢合理，不擔心樓價跌，昇柏山價錢貴間隔差，故不考慮。
陳遠威 攝

盧先生：「好平」，購入用作收租，相信現時是入市好時機，不擔心樓價下跌。
陳遠威 攝

上周末兩日新盤銷情

地區	名稱	售出單位
西半山	蔚然	1伙
粉嶺	逸峯	1伙
油塘	OCEAN ONE	5伙
元朗	溱柏	108伙
佐敦	珀軒	2伙
元朗	Residence譽88	4伙
大圍	溱岸	1伙
洪水橋	溱林	1伙
荃灣	昇柏山	219伙
元朗	尚悅	3伙
		合計：345伙

綜合一手銷售網資料及市場消息

近期新盤優惠一覽

- **荃灣昇柏山**：Club Lifestyle會員享3%折扣；即供付款7%折扣；3房戶加送3.75%釐印費；複式戶加送3.75%釐印費及車位一個。
- **元朗溱柏**：New World CLUB會員享3%折扣；90天即供付款可獲售價減7%、180天付款減5%；第6座D單位的4房戶包車位一個。
- **元朗Residence譽88**：7個特色戶送1至2個車位；建築期付款於指定日子提早清還餘款可享2%至3%現金回贈。
- **元朗尚悅**：即供付款折扣由原先減樓價5%略為下調至4%；恒地會會員透過恒地物業代理買入單位送贈管理費由首12個月增加至首24個月；於今年8月29日至明年2月14日買入單位，可參加大抽獎。
- **洪水橋溱林**：New World CLUB會員享3%折扣；大部分單位包一個車位；即供售價減5%。
- **黃大仙現崇山**：加送車位或車位認購權，擴大付款折扣率2%及不用二按享2%折扣，變相減價約8%。
- **油塘Ocean One**：將即供付款折扣由5%增至10%，變相減價5%；1年成交期的買家亦新增5%樓價折扣。
- **灣仔壹環**：60天即供付款折上折優惠，照訂價減10%後再按折實價再減訂價減4%，優惠期由9月8日延至9月30日；120天付款方維持法照訂價減10%，優惠期同樣延至9月30日。
- **西半山蔚然**：3伙複式戶獲送2個車位。

製表：記者 梁悅琴

送優惠抵銷辣稅加息憂慮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情升溫，究其原因，主因發展商願貼市價甚至低於市價開盤，還附送大量優惠，普遍變相減價10%，抵銷辣稅及對加息憂慮的影響；其次，是輪有大量細價盤推出，銀碼細至250萬元的門檻，成功吸納大批上車客；再者，周到的優惠安排，亦建一功，如主攻換樓客的銀碼較大的單位，則送車位，做到上車及換樓客通吃。

首期資金減助上車客

以新世界的溱柏為例，發展商透過以會員可享3%樓價折扣，90天付款照訂價減7%，換言之，至少有10%優惠；4房戶又送車位一個，大大吸引換

樓客。其開放式272方呎單位只要250萬元入場，大部分470至500多呎單位的入門價只是300多萬至400多萬元，以首期10%即25萬至40多萬元計，借20年，按息2.5厘計，月供約11,923元至21,000元，只要家庭月入為3萬至4萬元，上車一族仍可應付得起。其他新盤亦有各出奇謀，大送優惠(見表)。

長實執行董事趙國雄分析指，發展商及市民之前都觀望4月29日實施的一手住宅銷售條例對樓市的影響，經過近4個月的適應期，大家開始習慣，香港人置業需求仍大，明白新政策後，買家入市變得安心，發展商亦因應市況提供更多一些優惠，令其首期的第一筆資金支出減少，或比買二手樓低，幫助市民上車置業。他坦言，發展商提供優

惠付款方法，又計及買家負擔能力，是有助新盤銷情。

未來4月料近萬伙推售

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，4月29日實施一手新例以來，二手樓交投淡靜，市場儲蓄了一批購買力；近月所見，地政總署亦加快審批預售樓花同意書，加上今年上半年新盤銷售量只有4,400多宗，按年下跌21%，發展商下半年要追回上半年的銷量，估計未來4個月至少有近1萬伙新盤推出；基於3D辣稅下，目前市場主要靠用家，投資者已大減，用家對價錢敏感度相當強，一加價便「縮沙」，因此，未來一段時間，新盤開價只能貼近二手或低於二手價，才能吸引買家出動。

劉嘉輝相信，基於新例限制，現時較難重現以往每月售出1,000至2,000伙的盛況，只會逐步升溫，由寒冬走向回暖。

版面導讀

國際 日本東京成功申辦2020年夏季奧運會，但日本債台高築，令人質疑日本如何應付基建等龐大奧運開支。日本若未能控制財政狀況，恐陷「奧運詛咒」，觸發經濟危機。
詳刊A5

中國 內地外貿情況繼續回暖。海關總署8日發佈數據顯示，8月外貿進出口總值達3528.5億美元，同比增長7.1%；其中，廣東省的進出口總值以894億美元位列全國之首。
詳刊A6

專題 本報今日慶祝創刊65周年，以樂壇四大天王張學友、劉德華、郭富城及黎明為首的近50位兩岸三地的演藝界人士，與歐美、日韓明星紛送來賀禮，送來祝福。
詳刊A10

港聞 本年度馬季昨於沙田馬場正式展開，全日10場賽事總投注額高達10.32億元，較去年升11%；入場人次按年升4.2%至66,257人，兩項數字均創20年來開鑼日的新高。
詳刊A22

娛樂 第70屆威尼斯影展落幕，早前在影展上宣佈退出影展的台灣導演蔡明亮的《郊遊》獲得「評審團大獎」。歐洲片重奪優勢，份量獎都落在希臘、意大利電影上。
詳刊A36

財經 本周內地將有多項重要經濟數據公布，市場預計8月各種數據將全面好轉。分析指若內地數據理想，或有助大市突破22,700點阻力位，若能突破，後市有望看高一線。
詳刊B1