

# AUSTIN兩日收650票

## 送優惠炒旺氣氛 萬人觀示範單位

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、方楚茵）各大地產商繼續落力推盤，會德豐和新世界合作的柯士甸站上蓋「THE AUSTIN」定於周六開售，過去2日累計收逾650張票。從昨日開放示範單位的現場所見，人潮絡繹不絕，八折實樓策略大受歡迎。發展商聲稱，昨日錄得近萬人入場參觀示範單位。

會德豐地產主席梁志堅指，THE AUSTIN於昨日錄得350張意向登記，過去2日累計收逾650張票，大部分是以私人名義登記，只有約10%以公司名義。他指，昨日現場更錄得近萬人入場參觀示範單位。公司目前最重要是安排準買家參觀妥當，維持秩序良好。不希望買家抱着怨言看樓。

### 折實價平同區二手

被問到THE AUSTIN搶走新地九龍站天璽的客源時，梁志堅回應指發展商各有各做，兩項目都各有各好，天璽的位置也不錯，客人會自行決定。公司推盤不會20伙、30伙少量推出，起碼放售100多個單位。

THE AUSTIN是次首批推出116伙，平均呎價22,871元，賬面訂價貼近同區二手，但若計及多達20.5%的總折扣優惠後，其平均呎價將低過1.9萬元，平過同區多個二手豪宅達15%至30%。據代理指，目前九龍站的二手呎價，凱旋門平均

實呎約2.6萬元，擎天半島約2.2萬元、天璽約3萬元。

於昨日3時多，已有約百人排隊於港威大廈的大堂等候入場，現場所見示範單位內人頭湧湧，場面熱鬧。新婚不久的梁先生準備購入該項目的2房單位自住。他認為THE AUSTIN位置方便而且鄰近高鐵，價錢亦合理，今次買樓會自供3成。另一睇樓客黃先生打算購入1房至2房細戶型單位用作投資用途，他亦認為該樓盤位置方便，長遠升值潛力不俗，保留2年會升值。而且單位間格不錯，售價可以接受。住港島的鄧先生計劃給子女買入2房單位，今次前來感受樓盤銷售氣氛，THE AUSTIN各方面比天璽更為吸引。因用作自住，不太受優惠左右。

### 天璽35伙全部沽清

另一邊廂，新地九龍站上蓋天璽繼續放售新一批單位，昨日早上10時首批中籤人士陸續出現，現場所見約50多人排隊。市傳在下午3時，開售的35伙已全部沽清。



The Austin示範單位昨日獲近萬人排隊等候參觀。 陳楚倩 攝

### 準買家心聲

黃先生打算購入The Austin 1-2房細戶型單位作投資。



陳楚倩 攝



陳楚倩 攝

新婚不久的梁先生準備購入The Austin 2房單位自住。

其中28伙為香港買家，其餘7伙為非香港永久居民或公司。銷售數字至截稿前仍未更新。另外，永泰大坑理華亦於同日發售貨尾29伙，截稿前正式數據顯示錄得2個單位賣出，分別是30樓C室，成交額為

1,200.8萬元，以及6樓A室1,242.4萬元。截至8點半，據一手住宅物業銷售資訊網顯示，元朗譽88錄，大圍漆岸8號及大坑理華分錄2宗成交。市場消息指，元朗漆柏亦錄9宗成交。

# 一手主導「中美十大」成交挫

香港文匯報訊 新盤大送稅項優惠作招徠，吸引不少資金，二手市場氣氛雖改善，但成交卻普遍回落，兩大龍頭大行中原及美聯在剛過去的週末(10月19至20日)十大屋苑的成交分別只有9及6宗，按周大跌40%及62%。業內分析指，在新盤減價下，二手業主必須接受現實，進一步擴大讓價空間，才能吸引買家回流二手市場，否則本月成交將持續膠着。

中原十大屋苑上周末，日錄得9宗成交，按周回落40%，跌穿雙位數。而美聯物業分行統計，上周末

日，其十大藍籌屋苑暫錄得約6宗買賣成交，按周大減10宗，急挫約62.5%，未能延續4個星期的升勢，亦從上周末成交量創17周新高後急速滑落。港置旗下行統計，港九新界十大主要藍籌屋苑截至上周末中午3時暫共錄得約8宗成交，較上周末同期的約12宗下跌約33%。

### 買家期望一手減二手減

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，繼九龍站新盤大幅減價後，西鐵柯士甸站新盤等亦加入戰團，且減幅或優惠總值動輒超過一成，令一眾準買家對樓價下調的幅度普遍抱有更高的期望。新盤減價令二手受壓，業主態度亦見軟化，惟減幅一時未追及發展商步伐，令買家繼續卻步觀望，上周末成交轉而淡靜。買家普遍期望業主逐漸接受一手盤減幅，跟隨大市進一步下調叫價或擴大減幅，屆時二手交投始有機會逐步回暖。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，九龍區兩大一手新盤於假日開售，並以低價作招徠，其中一個

一手豪宅減幅更達約三成，吸引萬人睇樓，銷情理想，成功盡吸二手客源，導致上周末二手買賣急速回落。陳氏謂，二手業主必須接受現實，進一步擴大讓價空間，才能吸引買家回流二手市場，否則本月成交將持續膠着。

### 利嘉閣指交投氣氛轉熱

十大屋苑成交唯一錄得上升是利嘉閣，該行十大指標屋苑兩天共錄13宗買賣個案，按周略增8%。該行總裁廖偉強指出，自從有發展商以補貼從價印花稅作招徠推售新盤開始，最近一手市場可謂百花齊放，交投氣氛轉趨熱鬧，繼而引起更多買家的睇樓意慾，除新樓盤之外，二手屋苑亦受惠。

他指，現今買家心態相當正面，入市意慾頗強，只要樓價調整至可接受水平，他們的入市動力自然大增。另一方面，雖然受新樓盤「搶客」影響，不過最近逐漸有業主願意妥協，主動調低叫價或接受較大讓價幅度，相信將可「重奪」買家焦點，吸引買家入市承接，推動大型屋苑交投穩定發展。

伍創業指出，因近期多個新盤陸續推出市場，吸納部分二手購買力，令近期二手交投偏軟。同時，本月至今一手註冊錄按月升幅，而二手註冊卻錄跌幅的情況之下，令二手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率為73%，相比7月的78%大幅回落5個百分點。

### 整體註冊比率跌至73%

至於金額方面，本月至今二手註冊金額暫錄約69.5億元，相比上月同期的約90.3億元下跌逾兩成。同時，平均二手註冊金額同樣下跌，金額為468.6萬元，按月跌約4%之外，此數字更連續下跌兩個月及創本年5月後新低。

代理	成交	按周變幅
中原	9宗	-40%
美聯	6宗	-62.5%
港置	8宗	-33%
利嘉閣	13宗	+8%

# 本月二手註冊或創新低

香港文匯報訊 香港置業引述土地註冊處數字指出，本港本月（截至17日）整體物業註冊暫錄2,478宗，按月下跌逾一成半。當中，佔最大部分註冊的二手個案跌幅明顯，暫錄1,483宗，較上月同期的1,813宗回落18.2%，若整月註冊不足3,000宗，則會創出1996年有紀錄同期新低。

香港置業高級執行董事伍創業指出，本月暫錄1,483宗二手註冊，料全月將不足3,000宗，屆時按月錄跌幅之外，更創本年4月後過去半年低位。此外，若按年比較，

若10月二手註冊不足3,000宗，屆時相比去年10月的6,616宗按年下跌逾5成之外，更有機會較1998年同期的2,981宗為低，創出1996年有紀錄同期新低。

另一代理，利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出，9月初兩大新盤「漆柏」及「昇柏山」登場，訂價貼近二手市價，搶奪二手市場大量購買力。而且，二手物業造價未見相應調整，買賣雙方耗時在價錢上角力，從而令成交持續收窄。因此，他預期將導致10月二手住宅買賣登記下試2,600宗水平。

# 新盤吸客 半山年豐園劈180萬

香港文匯報訊 九龍兩個大型新盤提供多項優惠，變相減價吸引市場購買力，港九新界二手業主受壓持續減價，減幅愈見擴大，當中山半幹德道年豐園有業主劈價180萬元沽貨止賺。

中原豪宅STATELYHOME王漢聰表示，分行新近促成年豐園本月首宗成交，涉及單位低層C室，實用面積1,194方呎，採三房套房間隔，連一車位出售。原業主最初開價1,880萬元，及後因見九龍區兩個大型新盤均提供多重優惠吸客，有感樓價向升機會不大，於是大幅劈價180萬元，最終以1,700萬元沽貨，折合實用呎價14,238元，低市價近1成。新買家為用家，而原業主於2009年5月以1,390萬元購入物業，是次轉手賬面獲利310萬元或22%。

### 維港灣三房劈近80萬

九龍區方面，中原地產張穎嬌表示，奧運站維港灣1座中層B室，單位實用面積654方呎，採三房間隔。業主8月以950萬元放盤，至10月中旬跟隨市況調整，叫價降低至898萬元，最終因九龍區新盤相繼減價效應，令業主態度軟化，再減價至871.8萬元將單位易手，放盤兩個月累減78.2萬元或8.2%，折合實用呎價13,330元。原業主於2008年2月以635萬元購入物業，賬面獲利236.8萬元，單位升值37%。

居屋亦不能幸免，世紀21富山地產謝華華表示，近日該分行促成黃大仙翠竹花園兩房單位以295萬元（自由市場）易手。單位為5座低層A室，實用面積431方呎，兩房一廳間隔，面向西北方，原業主於2011年以209萬元（自由市場）購入上址自住，現以295萬元易手，平均實用面積呎價為6,845元，持貨2年賬面獲利86萬元，物業期內升值逾4成。

### 柏慧相連戶累減百萬

至於早前因幼稚園爭位問題鬧得熱烘烘的天水圍同樣出現減價個案，中原地產謝明亮表示，柏慧園5座頂層相連單位，實用面積共995方呎，附402方呎天台，外望西部通道。業主於8月叫價800萬元放盤，眼見樓市交投不振，跟隨大市調低叫價，連減數口價至693萬元將單位沽出，累減107萬元或13%，折合平均實用呎價6,965元，造價低於市場水平。原業主於2008年3月合共斥資416.8萬元購入B及C室自行打通自住，現易手賬面獲利276.2萬元，單位升值66%。

# 外籍客5萬租貝沙灣

香港文匯報訊 美聯物業姜玉清表示，該行日前促成一宗灣扶林貝沙灣呎實1,104呎單位租賃成交，外籍租客以約5萬元承租。單位為貝沙灣二期2座高層A室，實用面積約1,104平方呎，3房套連工人房間隔，望海景，月租約5萬元，實用面積呎租約為45.3元。外籍租客見單位鄰近親友居所，方便照應，故承租以上單位。

# 錦繡花園97貨漲61%

香港文匯報訊 利嘉閣地產徐金清表示，該行新近錄得錦繡花園H段第二街單號屋成交，實用面積348方呎，獲買家出價688萬元承接，折合呎價1,976元。據了解，賣方在1997年4月以428萬元購入物業，持貨迄今決定轉售，結果賬面賺260萬元離場，其間單位升價約61%。徐金清續指，錦繡花園本月至今已錄約6宗二手買賣，實用面積平均成交呎價約7,698元。

## 2013年10月21日 今日電視節目表 (星期一)

無線翡翠台	無線明珠台	J2數碼頻道	亞視本港台	亞視國際台	中央電視台-1 (數碼頻道)	中央電視台 (國際頻道)	有線電影1台	有線體育台
6:00 都市方程式 6:25 新聞看地球 6:30 香港早晨 8:55 新聞看地球 9:00 交易現場 9:45 金曲挑戰站 9:50 快樂長門人 10:00 倚天屠龍記 10:30 宣傳易及新聞提要 11:35 交易現場 12:45 交易現場 1:00 新聞新聞/新聞看地球 1:20 左右紅藍線 1:25 都市閒情 2:10 宣傳易 2:15 今日VIP及交易現場 2:45 游劍江湖 3:50 旋風四驅王及交易現場 4:20 放學ICU 5:20 多啦A夢 5:50 財經新聞 5:55 同聲同慶及新聞檔案 6:30 六點半新聞報道 6:55 天氣報告 7:00 時代接班人及 7:30 東張西望及建造業安全秘笈 8:00 愛·回家 8:30 巨輪 9:30 法外風雲及樓按周轉有得陣 10:30 最佳女主角 11:00 晚間新聞/新聞檔案 11:40 天氣報告 11:45 新聞看地球 12:00 今日財經/宣傳易 12:15 刑警 1:20 宣傳易/今日VIP 1:55 東張西望 2:25 無間音樂 3:25 粵語長片：哪咁出世	6:00 Bloomberg財經第一線 6:30 Bloomberg財經第一線 7:00 Bloomberg財經第一線 7:30 NBC世界新聞 8:00 普通話娛樂新聞報道 9:00 教育電視 10:00 金融行情 10:30 交易現場 11:00 金融行情 11:30 交易現場 11:32 金融行情 12:00 CCTV News - 直播 1:00 金融行情 2:00 交易現場 2:03 金融行情 3:58 交易現場 4:00 粉紅豬一家親 4:30 小鎮「動」起來！ 5:00 小王子 5:30 健康新人類 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報道 6:20 普通話新聞檔案 6:25 財經消息 6:35 世界足球狂熱 7:00 笑笑小電影 (XXIII) 7:00 時代接班人及 7:50 天氣報告 7:55 新聞看地球 8:00 明珠檔案 8:30 仙巴歷險記 9:30 化學「肥」料 10:30 環球金融連線 10:35 心計 (V) 11:40 財經透視 11:45 新聞看地球 12:00 今日財經/宣傳易 12:15 刑警 1:20 宣傳易/今日VIP 1:55 東張西望 2:25 無間音樂 3:25 粵語長片：哪咁出世	9:00 RUNNING MAN 11:00 志村動物園 12:00 古書堂事件手帖 1:00 VS 嵐 2:00 獵人VII 3:00 藝文門 3:15 安樂嶼 3:50 世界正美麗 4:45 Music Café 5:45 藝文門 6:25 向銀河開路 7:00 娛樂新聞報道 7:30 兩個爸爸 8:30 冒險王 9:30 越夜越美味 10:00 姊妹淘 10:30 善良的男人 11:30 Big Boys Club 12:00 龍珠改 12:30 銀魂III 1:00 獵人VII 1:50 藝文門 2:00 安樂嶼 2:35 冒險王 3:30 越夜越美味	9:15 理財博客之即時錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 ifit@tv 10:50 ATV每日一歌 11:00 我來自潮州 12:00 聚焦中國 12:25 當年今日 12:30 十二點半新聞/經濟快訊/天氣報告 1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 ifit@tv 2:30 把酒當歌 3:00 左右紅藍線 3:05 ATV2013感動香港週人物推選 3:20 ATV每日一歌 3:30 林家聲戲寶傳承系列 4:00 通識小學堂 4:30 Tomica Hero 搜敵戰隊 5:00 環球HTT：轟烈彈珠人 5:30 藝文星空 / 當年今日 6:00 六點鐘新聞 6:35 ATV焦點 6:45 經濟快訊 6:50 體育快訊 6:55 天氣報告 7:00 香港故事-香港人幫香港人 / ifit@tv 7:30 亞洲政壇組-港人不能治港？ 8:00 星動亞洲 8:30 婆婆來了 9:00 詠春傳奇 10:00 國際財經視野 / 當年今日 10:30 夜間新聞 10:55 ATV焦點 / 馬上全接觸 11:10 把酒當歌 11:40 ATV2013感動香港週人物推選 11:55 早著先機 1:10 ATV每日一歌 1:20 亞洲政壇組-港人不能治港？ 1:50 星動亞洲 2:20 ATV2013感動香港週人物推選 2:35 國際財經視野 3:05 把酒當歌 3:35 婆婆來了	6:00 Music 120 7:00 新聞早報、中國新聞報道 7:30 文化報道 8:00 綠色新加坡 9:00 文化奇蹟記 9:30 消防員阿森 10:00 中央電視台新聞-直播：綜合新聞 10:30 中國新聞報道 12:30 中國新聞報道 12:50 Music 120 3:00 教育電視 4:00 可愛小寶 4:30 奇幻尋寶記 5:00 時空快閃 5:30 亞洲普通話新聞 5:55 天氣報告 6:00 中國新聞報道 6:25 汽車情報 6:55 財經透視 7:25 財經透視 8:00 新聞及天氣報告 8:30 嶺南尋根之旅 9:00 嶺南尋根之旅 9:00 嶺南尋根之旅 10:00 嶺南尋根之旅 11:00 夜間新聞 11:20 嶺南尋根之旅 12:20 中國新聞報道 12:50 嶺南尋根之旅 1:50 嶺南尋根之旅 2:50 Music 120	6:00 朝聞天下 8:33 生活早參考 9:07 天天飲食 9:27 風雲之十里洋場 10:17 風雲之十里洋場 11:07 風雲之十里洋場 12:00 新聞30分 12:35 今日說法 1:13 愛情面前誰怕誰 2:04 愛情面前誰怕誰 2:54 愛情面前誰怕誰 3:43 愛情面前誰怕誰 4:31 生活提示 4:42 第一動畫樂園 7:00 新聞聯播 7:31 天氣預報 7:39 焦點訪談 8:04 前情提要《陳雲》 8:08 陳雲 9:01 前情提要《陳雲》 9:05 陳雲 10:00 晚間新聞 10:37 2013士兵突擊 11:37 是真的嗎 12:40 尋寶 1:32 生活早參考 2:24 人口 2:44 是真的嗎 3:41 2013士兵突擊 4:31 今日說法 4:59 新聞聯播 5:29 人與自然	9:00 快樂漢語 9:15 愛就愛到底 10:00 中國新聞 10:12 愛就愛到底 10:58 黃海、希尼滿 11:00 中國新聞 11:10 國寶檔案 11:30 兩岸新視界 12:00 中國新聞 1:30 走嚮中國 2:00 中國新聞 2:12 五星紅旗迎風飄揚 2:57 五星紅旗迎風飄揚 3:45 文明之旅 4:30 中國古樹 4:40 客家足道 5:15 遠方的家 6:15 中國新聞 6:45 中國文藝 6:45 國寶檔案 7:00 中國新聞 7:15 光榮大地 8:00 走嚮中國 8:30 海峽兩岸 9:00 中國新聞 9:30 今日關注 10:40 文明之旅 11:00 今日亞洲 11:26 遠方的家 12:11 中國文藝 12:41 國寶檔案 13:00 中國新聞 13:15 百家講壇 2:00 新聞聯播 2:30 華人世界 2:50 中國古樹 3:00 體育王 3:30 李伯堅保齡球賽 5:30 體育王	7:25 黑獄斷腸歌之砌生豬肉 9:30 超級學校霸王 11:25 大富之家 1:20 喜劇之王 3:10 甜絲絲 5:15 賭快 7:20 輝煌 9:15 東方三俠 11:00 無間道 1:05 男才女貌 3:10 三岔口 5:15 越光寶盒	6:00 FIBA 籃球世界 6:30 世界盃短池游泳賽-新加坡站 8:00 英格蘭超級足球聯賽 10:00 FIBA 籃球世界 10:30 世界男子職業網球巡迴賽-卡塔爾公開賽 12:30 世界盃短池游泳賽-新加坡站 2:00 FIBA 籃球世界 2:30 世界田徑挑戰賽-柏林站 3:30 英格蘭超級足球聯賽 5:30 FIBA 籃球世界 6:00 世界男子職業網球巡迴賽-卡塔爾公開賽 8:00 FIBA 籃球世界 8:30 世界盃短池游泳賽-新加坡站 10:00 體育王 10:30 FIBA 籃球世界 11:00 華信信保齡球賽 12:30 體育王 1:30 英格蘭超級足球聯賽 3:00 體育王 3:30 李伯堅保齡球賽 5:00 FIBA 籃球世界 5:30 體育王