

The Austin 首推185伙於7小時內沽清，套現21億元。張偉民攝



低息送稅刺激 新盤再現搶購

西九新盤7小時沽清185伙 通宵排隊買樓復現

柯士甸站上蓋The Austin首推185伙，昨早10時按抽籤次序揀樓，發展商補貼100% DSD稅款(7.5%至8.5%)，又予會員3%折扣，連同100天付款可享7%折扣，換樓客最多可享18.5%優惠。市傳昨日有一個40號內的「公司」籌號開價100萬元放售，不過發展商之一新世界執行董事兼聯席總經理陳觀展強調，集團不會助長炒風，一直是「跟足規矩做」，不允許買家轉名。

Austin提價加推周三賣80伙

陳觀展表示，The Austin昨發售的185伙共接獲約3,000個認購登記，主要是集團在開售前做好充分準備，昨日銷售現場「秩序良好、氣氛踴躍」，銷情表現亦理想，顯示市場存在剛性需求，因此他對樓市前景看好。

陳觀展：市場存剛性需求

他又稱，政府推出「辣招」後，樓市氣氛仍向好，主要是由於地產商做足準備工作，樓盤訂價貼近市場需求，加上買家較以前更理智所致。近期有數個樓盤同時推出市場，也帶動



田兆源(前左)指，觀月·樺峯參觀人數逾5,000人，以用家為主。

了氣氛，顯示市場真正存在剛性需求。陳觀展指The Austin買家以用家為主，由於地理位置適合投資，亦有理性投資者入市。計劃周三推售80伙，實用面積由638方呎至1,347方呎，售價由1,620.8萬至3,946.8萬元。他又透露，集團正積極部署於今年底或明年初推出南里住宅項目。

海鑽天池呎價3.4萬創新高

至於由信和發展的大埔海鑽·天賦海灣昨日推售加推20伙，連錄3宗成交。信置營業部聯席董事田兆源表示，其中第3座10樓A室「瓏海鑽天池大宅」，扣除6%售價折扣優惠後，售價約1.03億元，平均呎價34,385

元，實用面積3,001呎，為全項目售價及呎價最高單位。海鑽至今已累售55伙，套現逾12億元。

同系與市建局合作的觀月·樺峯昨首日開放示範單位予公眾參觀，受到大量睇樓客追捧，田兆源表示，截至昨日下午7點，參觀人數逾5,000人，以用家為主。他稱，集團的銷售安排「跟足一手條例」，現場秩序環境良好，加上首批90伙可提供18%的折扣優惠，令樓盤售價「非常令人心動」，故能吸引眾多準買家捧場。其他新盤方面，消息指，銅鑼灣yoo Residence昨日沽出3伙，涉資約4,000萬元，元朗溱柏沽3伙。



謝偉俊(右三)與白韻琴(右一)買入Austin兩單位。



麥先生希望發展商提供的折扣愈多愈好。張偉民攝

謝偉俊白姐姐買Austin兩單位

立法會議員謝偉俊及白韻琴昨日中午時分現身尖沙咀The Austin揀樓，他們買入2個單位。問及此樓盤的售樓秩序，白姐姐認為「好過天璽」。

黃太表示，該樓盤「位置靚」，售價亦合理，加上發展商提供若干優惠，故有興趣購買。問及購買數量時，她起初笑稱想買「十個八個」，之後又稱「睇得啱先會買」，不擔心未來樓價會下跌。

會德豐地產常務董事黃光耀昨早9時半，於樓盤開售前帶同五育中學的同學到場參觀，了解實樓實況。

觀月·樺峯定價吸引

睇樓客蔡先生表示，該樓盤位置合理，希望買樓給兒子和媳婦新婚之用。不過他認為未來樓價有可能會下跌，因為「施永青說會下跌，我相信施老闆」，不排除此次最終只是「齋睇」。

聯樓客麥先生表示，該樓盤定價較其他新盤吸引，希望發展商提供的折扣愈多愈好。他本人目前租樓住，由於家人住在觀塘，故希望買樓與家人同住。他指「辣招」對樓市一定有影響，但市場會慢慢消化，身為小市民，「不投資不炒樓」，只要樓盤地點理想，價錢合適，自身又能負擔，就會考慮購買。



美退市加息才會真減價

梁悅琴

政府自去年10月連番出招壓樓市，買家開始卻步，不過近期多個新盤送稅變相減價，銷情再度升溫。樓市後市如何？業內人士指，發展商過去數年購入不少土地，逾萬伙正在興建，加上手持一批貨尾，不但要向股東交代業績，亦要支付承建商建築費，因此不惜代買家支付重稅，務求盡快去貨。發展商這種推銷手法並非真正減價，只是賺少一些，料會持續推行。相信若美國退市加息，發展商才會真正減價促銷。

送稅賣樓僅賺少一點

房屋發展研究中心研究員姚松炎表示，政府推出重稅辣招，變相在市場「抽水」。政策推出初期，買家不肯支付重稅，令一二手盤成交均大挫。然

而，發展商過去數年購入不少土地，興建中的單位與貨尾數目不少，既向股東交代業績，又要支付建築費，因此部分發展商開始以送稅方式賣樓，即時釋放市場購買力。發展商見反應好，即時加價抵銷優惠，同業更爭相仿效，一手交投量回升。不過姚松炎認為目前發展商並非真正減價，只是以貼二手市價開盤，比以前賺少一些而已。

二手滯後未現劈價潮

至於二手業主因持貨量少，大部分業主不甘心減價或送稅，以致一手市場搶走二手市場客。二手交投仍然淡靜，非如以往般一二手樓市同時變旺。姚松炎表示，政府表明暫不撤辣招，加上發展商未來4年有7.2萬個一手盤供應，一手盤銷售會

更積極，一段時間內發展商仍會沿用此法去貨，務求盡快清貨；若美國退市加息，發展商才會真正減價促銷，減價速度亦會比二手業主快。他指目前二手業主反應仍滯後，減價潮尚未湧現。

DIZ戴德梁行香港董事總經理暨北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻指近期二手住宅若減10%至15%已有承接力，加上本港經濟基調向好，料樓價大跌幅度不大，估計第四季每月整體交投量回升到1.8萬宗至2萬宗，按季回升13%至25%，年底前二手樓價將較今年中下調10%至15%。他預料美國最快明年才會加息，在低息、薪酬上升、低失業率、經濟持續增長及市民消費增加等一系列因素下，本港住宅購買力將得到支持。



二手交投料創半年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個市區新盤減價搶客，二手交投持續淡靜。業界估計，本月最終有機會跌破3,000宗，料創半年新低。部分二手業主接受現實減價，北角康澤花園有低市價10%易手個案，沙田第一城亦見減價15萬元(減價3%)。

本月註冊或跌破3000宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部綜合土

地註冊處資料顯示，本月首24日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋及非住宅物業等)註冊量錄約3,480宗，較上月同期減少約10.5%，估計本月全月整體物業註冊宗數將跌破5,000宗，最終可能連4,500宗亦不及，甚至有機會逼近4月份4,387宗。其中二手住宅因上月市況相對淡靜，導致本月二手註冊量錄跌幅，首24日約有2,099宗登記，按月下跌幅約10.8%，估計本月最終有機會跌破3,000宗，將連跌3個

月，料創半年新低。

康澤中層低市價10%易手

世紀21北山地產嚴智賢指出，北角康澤花園中層單位，業主放盤半年終以475萬元成交，實用面積390方呎，實用面積呎價12,179元，低市價10%。買家為區外換樓客，購入作自住用。原業主於1998年11月以203萬元購入自住，持貨至今15年，帳面獲利約272萬元，物業升值近1.3倍。

浪澄灣改抽籤延周六賣



浪澄灣以先到先得方式發售，引來不少排隊黨。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)原定今早10時減價開售的奧運站浪澄灣40伙，由於以先到先得方式發售，前日傍晚起已有代理及準買家於售樓處外天橋排隊聚集，更曾引起爭執。事件引起一手住宅物業銷售監管局高度關注，恒隆昨晚約11時半決定取消今日賣樓安排，改以抽籤形式於本週六開賣，並倍增銷售單位至80伙。今日起至10月31日中午12時接受登記，10月31日下午2時抽籤安排揀樓程序，11月2日揀樓，每份申請只可認購1伙。

排隊黨傳日收1000元

由恒隆地產發展的奧運站浪澄灣，原定



浪澄灣出現通宵排隊。張偉民攝

銷監局對混亂表遺憾

一手住宅物業銷售監管局昨日傍晚回應表示，高度關注浪澄灣銷售安排引致昨日排隊混亂。銷售監管局對於賣方採用的銷售安排，直接或間接造成昨日的秩序問題，以及未能做好人群控制工作導致混亂表示遺憾，認為賣方責無旁貸。

版面導讀

馬尼拉賠償兩版本
馬尼拉擬向港受害者賠償約1,000至2,000萬港元慰問金的計劃爆出兩個版本。該市副市長聲稱，所有賠償金均從當地華人籌得；而來港道歉的馬尼拉議員卻指市府會負責部分金額。詳刊A5

年度勳銜頒授 318人獲殊榮
特區政府昨日舉行2013年度勳銜頒授典禮，行政長官梁振英共向318人頒授勳銜及獎狀，陳兆愷、梅師賢、釋覺光法師及譚惠珠共4人獲頒最高榮譽大紫荊勳章。詳刊A6

必增兩岸經合動力
兩岸經貿文化論壇昨在廣西南寧開幕，政協主席俞正聲發表講話時透露，下月舉行的中共十八屆三中全會將統籌推進各領域體制改革，將為兩岸經濟合作提供強勁動力。詳刊A7

「水」唔斷氣
美國聯儲局將於本週中議息，市場普遍預期局方繼9月份押後收水後，本月將再按兵不動，並可能等到明年3月才啟動退市，部分市場人士甚至認為可能演變成「永遠量寬」。詳刊A8

中國成功研發 H7N9禽流疫苗
中國成功研發用於生產疫苗的人感染H7N9禽流感病毒疫苗株，改變疫苗株需由國外提供的慣例。病毒疫苗株由浙江大學聯合香港大學等單位共同協力，通過所有相關技術要求檢定。詳刊A9

六合彩 MARK SIX
10月26日(第13/125期) 攪珠結果

6 15 30 38 47 48 40

頭獎：無人中
二獎：\$1,502,760 (1注中)
三獎：\$127,210 (31.5注中)
多寶：\$8,000,000

下次攪珠日期：10月29日