

新盤銷售混亂 營造「萬人冷巷」氣氛 學者促檢討售樓安排

西九龍浪濤灣欲以先到先得形式售樓安排引起混亂，前晚深夜需急急剎停，但其銷售安排引發議論未停。有學者指發展商今次做法有為樓盤「造勢」之嫌，加上早前個別豪宅盤亦利用萬人空巷的場面營造「搶盤」現象，擔心歪風成為潮流，建議政府盡快檢討一手銷售新例是否有修改空間，加入限制銷售安排的條文。

■香港文匯報記者 顏倫樂、陳楚倩

最近多個一手盤發售推出減價回贈延長交期等噱頭，吸引大批買家，千萬豪宅要排隊輪候，多日不見的排隊黨也重現。一手銷售新例於4月底實施，原意是希望樓市銷售更有秩序，賣樓能在更公平的情況下銷售，但現時賣樓的情況，似乎距離當初的法例目標有一大段距離。

千萬豪宅要排隊輪候

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，最近多個新盤賣樓方式都出現問題，千萬豪宅要排隊輪候，浪濤灣更加混亂，又通宵排隊，又出現排隊黨，更加要出動警力維持秩序，質疑這類手法是另類的「宣傳手段」，希望營造熱烈氣氛為樓盤「造勢」，擔心這種另類賣樓方式會遍地開花。

「咁賣法，原本有興趣買家都被嚇走啦。」許智文認為，一手銷售新例實施由於屬新的法例，當中會有不完善的地方，建議政府盡快檢討條例是否有修訂的空間，實施時遇到甚麼問題，並作出修訂，例如最近多個新盤銷售安排出現的問題，應該要紀錄在案，日後加入限制銷售安排的條文。

但同時他亦指，若發展商根據最近賣樓的安排作出改善，「憑良心賣樓」，杜絕混亂場面，賣樓方式應該給予發展商彈性。他表示，相比「先到先得」的賣樓方式，電腦抽籤、網上抽籤等會相對公平及引起較少的混亂。

取消先到先得轉抽籤

據發展商恒隆的最新銷售安排，浪濤灣昨日已取



恒隆浪濤灣排隊人龍較上日大減。陳楚倩攝



浪濤灣買家陳先生：若果用排隊方法未必過嚟睇，又認為後市仍會下跌，希望樓盤售價可以更新，今次因為結婚要換樓先到場。
顏倫樂攝



浪濤灣買家梁先生：現時買樓較謹慎，浪濤灣樓價折實後與二手樓價相若，若再平5-8%會考慮入市，期望售價會再進一步下跌。
顏倫樂攝

本周新盤埋身肉搏

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤最近連場混戰，發展商為年結「交數」積極推盤，本周將有多個新盤「埋身戰」，其中新地九龍站天匯調升部分單位售價，並安排其中24伙在本周六發售，當日將與恒隆大角咀浪濤灣80伙短兵相接。而周內開賣的樓盤還包括會德豐及新世界等合作的柯士甸站THE AUSTIN、觀月、樺峯等，其中觀月、樺峯昨日開始入票，發展商指，首批將每人1票，只限購兩伙，首批並只准個人名義入市。

樺峯首批個人名義1票限買兩伙

記者昨日到位於奧海城的觀月，樺峯售樓處時，只見參觀人流大排長龍，與一街之隔的浪濤灣參觀情況大不相同。信置營業部聯席董事田兆源表示，公司與市建局合作發展的觀月、樺峯，銷售安排尚未公布，但賣樓對象會設置限制，首兩張價單共90伙將只供個人名義買家購買，並限每人1票、1個買家最多只可購買兩伙，而每張本票約20萬元。

他又說，樓盤周六已有約5,000人參觀，周末兩天參觀人數估計超過1萬人，又指樓盤會考慮加推，但要視乎市場需要哪些類型單位再決定。市場估計，觀月、樺峯最快本周末開賣，項目首批90伙，平均呎價15,083元，若計盡各優惠後，買家可獲樓價18%折扣，實用呎價僅12,368元。

另外，昨日天璽再公布銷售安排，並推出新價單，本周六將開賣24個單位，全數加價，平均呎價約36,678元。其中皇鑽78樓E室，實用933方呎，售價3,951.5萬元，平均呎價42,353元，按次加幅2.4%，累計加幅29%；鑽璽18樓C室則加幅溫和，實用675方呎，售價2,198.5萬元，呎價32,570元，今次加幅3.6%，累積加幅15%。

AUSTIN 80伙周三推昨登記

THE AUSTIN 周六首輪發售185個單位悉數沽清後，前晚再加推第二批單位共187伙，平均呎價25,323元，個別單位溫和加價，亦設買家購買限制，會德豐地產常務董事黃光耀表示，每名以公司名義認購的買家只限購1伙，以私人名義認購的買家則限購最多2伙，樓盤售樓處昨日暫錄得約1萬人次參觀。

據了解，樓盤加推187伙，其中80伙安排周三開賣，昨日起接受登記，市場消息指已收800票，超額9倍。由於THE AUSTIN 開售，推高剛過去的周六日一手成交額攀至207伙，按周升2.45倍。其中，銅鑼灣yoo Residence錄得9宗、元朗溱柏3宗。

消先到先得方式，於本周六抽籤賣樓，擬於下周交售賣的80伙，昨日開始入票，每票30萬元，由於未設上限，準買家可以無上限入票。據消息所指，昨日暫錄約140票，反應與之前的「排隊」的熱鬧現象有大反差。而周六抽籤完畢後，周日會將餘下的單位以「先到先得」方式發售。

記者昨日到浪濤灣現樓售樓處了解，現場準買家大多表示「排隊太混亂，要我排隊就唔嚟買，因為抽籤賣樓先會嚟望吓」。至於代理更加加聲稱道，有代理大呻：「今日賣樓仲有排隊黨，你係咪天天夜譚？希望佢之

後係電腦抽籤啦，如果人手抽籤又係好原始。」

新例越管越返轉頭

事實上，先到先得的賣樓方式於八十年代後期最常見，其後至九十年代因「排隊黨」猖獗，改善為先登記後揀樓。到九十年代中後期，又轉為電腦抽出買家的揀樓次序；之後慢慢由電腦抽籤揀樓，簡化為向代理派貨，再由代理行將單位與欲購樓盤單位的買家作配對。推一手新例規管下，發展商無法再用派貨方式賣樓(因可能涉及預留)，樓市又回到傳統方式賣樓的「年代」。

業主等升買家望跌 二手續拉鋸

香港文匯報訊（記者 黃子慢）本周末多個大型樓盤項目發售，買家焦點轉移至新盤，令二手成交表現繼續受壓。加上部分買家憧憬供應增加，未來樓市將下調，入市態度極為觀望，過去周末兩日，十大屋苑成交量於10宗以下徘徊。有代理料一手市場吸納了不少二手市場購買力，再加上近日不少屋苑之租金開始呈掉頭向下之勢，將影響租金回報，上述兩項因素相信難免會波及二手樓價繼續向下調整。

二手成交10宗以下徘徊

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周末再有多個一手新盤開售，售價吸引，銷情理想，更加推單位應市，盡搶客源。相反，二手屋苑普遍業主提供的減幅未夠吸引，令成交量未能顯著增加，二手買賣交投局面仍然僵持。該行指過去兩天十大屋苑

交投共錄得8宗成交，按周再跌11.1%。當中，康怡花園在一手新盤熱銷帶動下，本周破蛋錄2宗成交；其餘如沙田第一城、新都城、麗港城及美孚新邨本周表現則較上周遜色，均「捧蛋」而回。

美聯首席分析師劉嘉輝表示，整體樓市氣氛雖然稍微回暖，但市場大部分購買力轉移至新盤，本周末更有全新大型樓盤及多個項目發售，成功搶佔準買家焦點，令二手成交表現繼續受壓。另一方面，運輸及房屋局日前公佈未來數年一手市場新供應逾7萬伙，並創7年新高，令部分買家憧憬供應增加，未來樓市將下調，入市態度極為觀望。

美聯統計周末十大屋苑統計則錄得7宗成交，雖較上周末升16.7%。劉氏指，昨為辣招出台滿一周年，去年公佈政策後的首周末二手雖被急凍，但十大屋苑亦錄11宗成交，較本周末更多，可見二手市場在

辣招及其他因素影響下，表現持續低迷。

新盤開價吸引搶盡客源

利嘉閣總裁廖偉強指，一手新盤百花齊放，成為市場焦點之餘，亦吸納不少購買力，二手市場因而受影響，導致交投減慢，個別屋苑交投甚至「停頓」。現時市場上新盤單位數量多，而且發展商相繼以補貼從價印花稅作招徠推售新盤，刺激銷情，其後加推單位時亦慢慢逐步調升售價，銷情仍然理想，令二手業主對後市走勢的睇法不會太悲觀，相反買家則觀望後市去向，買賣雙方繼續拉鋸，樓市形成牛皮膠之局面，故相信二手屋苑交投將會持續在低位橫行。

該行十大指標屋苑在周末兩天共錄得12宗買賣個案，較上周末減少約8%。

10月樓宇成交縮近4月低位

大額物業買賣比重增

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，據土地註冊處數據，10月1-24日，全港暫錄得3,478宗樓宇買賣登記（數字主要反映9月中、下旬的樓市實際狀況），較9月同期的3,894宗減少11%。但由於大額物業買賣比重有所提升，因此期內物業成交總值仍達194.35億元，較上月同期的197.03億元僅跌1%。

從樓市各個環節比較，非住宅物業的買賣表現最失色。因車位拆售活動無以為繼，而且，工商舖等投資物業交投亦持續萎縮，導致今月首24天全港僅錄727宗非住宅買賣登記，較9月同期的1,037宗銳減30%；同期成交總值則錄得約55.15億元，較上月同期反增3%，走勢與登記量互相背馳。

二手住宅方面，因新盤「溱柏」及「昇柏山」同時開售，搶佔二手購買力，加上樓價調整欠奉，令

整體二手市場陷入膠着，本月首24天二手住宅買賣登記僅得2,123宗，較9月同期的2,360宗減少10%，成交總值則減少12%至101.39億元。

十大屋苑成交逆市升

但同時，十大活躍成交屋苑交投表現上升，首24天暫錄174宗買賣登記，較9月同期的166宗增加5%，表現跑贏二手大市，其中荃灣海濱花園本月首24天暫錄14宗買賣，較上月同期的6宗急增1.33倍；天水圍嘉湖山莊錄40宗買賣，在二手屋苑中成交稱冠，登記量亦按月增加8%。

至於一手住宅市場則截然不同。「溱柏」及「昇柏山」不斷錄得買賣成交，加上部分新盤餘貨銷情加快，今月首24天全港有628宗一手住宅買賣登記，成交總值37.81億元，較上月同期的497宗及28.33億元，分別增加26%及33%。

樓市速遞

新港城減價9萬易手

香港文匯報訊 多個新盤連日以貼市價開賣，大量市場購買力轉移至新盤，令二手市場持續受壓；中原地產錄得馬鞍山新港城G座低層07室成交，實用面積338平方呎，兩房兩廁，業主早前開價360萬元，見二手成交淡靜，減價9萬元以351萬元易手，建築平均呎價7,630元，實用平均呎價10,385元。

豪景低市價半成成交

香港文匯報訊 多個新盤連日以貼市價開賣，大量市場購買力轉移至新盤，令二手市場持續受壓，青龍頭豪景花園有三房單位以低市價半成易手，減價38萬元至412萬元沽出。

美聯物業鄭志權表示，荃灣區內越來越多業主願意減價，部分減幅可達8%。該行日前促成一宗青龍頭豪景花園三房戶成交，一名換樓客議價38萬元後，以412萬元低市價半成購入單位。單位為12座低層C室，實用面積715方呎，三房套房兩廁，業主最初開價約450萬元，近期態度軟化，終以約412萬元成交，折合實用面積呎價5,762元，低市價約半成。原業主2010年3月以238萬元購入物業，升值73%。

另一邊廂，中原地產錄得馬鞍山新港城G座低層07室成交，實用面積338方呎，兩房兩廁，業主早前開價360萬元，見二手成交淡靜，減價9萬元以351萬元易手，建築平均呎價7,630元，實用平均呎價10,385元。

海翠換樓客預繳雙倍印花稅

另外，祥益地產盧俊威表示，日前錄得一宗屯門海翠花園獲區內換樓客「即睇即買」個案，原業主於1992年1月以152萬購入單位，是次轉手帳面獲利約高達243萬，單位升值逾倍易手。由於該名買家採先買後沽的形式換樓，因此需先付雙倍印花稅約17.775萬元，待日後沽貨後才追回差額。單位為5座高層E室，實用面積609方呎，成交價395萬元，以實用面積計算呎價6,486元。



天水圍嘉湖山莊10月錄得40宗買賣，在二手屋苑中成交稱冠，登記量亦按月增加8%。資料圖片

香港文匯報訊 近月來，發展商推出多重優惠和減價賣樓，一手盤成功吸引市場注意力，二手市場受冷，加上市場對樓價走勢預測呈嚴重分歧，車位拆售、工商舖交投也淡靜，拖累整體物業買賣。利嘉閣預期，10月整體樓宇買賣登記勢將進一步探底，估計全月宗數大致僅得4,500宗，貼近今年4月樓市低潮期。

Sell Buy

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com

24 / 0

佣金

, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

EMPEROR VIP CENTRE

288

Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

8 801

WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: GOLD@MW801.com

QQ/ ID: 268021801