

三新盤單日售逾百伙

浪澄灣首賣80伙「一鋪清」 恒隆套現超6億

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）地產商繼續上演周末新盤大戰。新加入戰團的大角咀浪澄灣，昨天發售首批80伙即日「一鋪清」，發展商恒隆套現逾6億元。至於新地九龍站天璽昨日第5輪開售24伙，亦已全數沽清；信置及市建局合作的觀塘觀月，樺峯單日再售5伙，累計套現逾4.5億元。換言之三新盤單日售逾百伙，銷情相當暢旺。接力的會德豐、新世界及港鐵發展的柯士甸站The Austin，今日將作第3輪銷售，共推107伙，市場傳計及新舊的累積入票共錄約1,700個登記，超額近16倍。



■關則輝指，沽清浪澄灣80伙料可為集團套現逾6億元。 張偉民攝

市區新盤大戰持續，其中早前錄超額認購逾18倍的恒隆大角咀浪澄灣80個單位，昨日上午10時開始揀樓，首小時已沽33伙，80伙亦於日內全數沽清。恒隆地產傳訊部助理董事關則輝表示，沽清80伙料可為集團套現逾6億元，又指樓盤於10時至12時安排1到200號買家揀樓，盡量拉鬆排隊人龍，售樓處內還提供小食和飲品予買家享用。

買家多為本地客

現場所見，早上9時已有許多中籤買家以及地產代理聚集，工作人員則不時叫籌號通知買家揀樓，秩序大致良好。恒隆指，購入單位的大多為本地用家，亦不乏年輕夫婦，暫不見大手入市個案。有浪澄灣買家林小姐表示，早前排了兩晚通宵，目前抽得49



■浪澄灣昨發售首批80伙即日「一鋪清」。 張偉民攝

號籌，希望購入兩房單位自住，又指自住的話就不怕樓價下跌。另外，抽得41號籌的買家何先生稱，昨日排隊秩序頗佳，希望購入兩房單位作投資之用。

天璽第五輪24伙沽清

至於揭開新盤大戰序幕的新地九龍站天璽，昨日作第五輪開售共24伙，平均呎價38,678元，沒有「港人港樓」安排，已全數沽清，當中包括一名公司客連掃7伙，發展商將於今日下午公布項目最新消息。同系西環Imperial Kennedy，日前開放示範單位予公眾參觀，並接受認購登記，參觀人流不俗，市場消息指，入票數量接近100張。

觀月·樺峯累售61伙

另一邊廂，由信置及市建局合作的觀

塘觀月·樺峯，截至昨日下午6時共沽5伙，包括4伙兩房單位及1伙3房單位。發展商信置營業部聯席董事田兆源昨表示，項目累售61伙，套現逾4.5億元；在開售後首個周末參觀人流踴躍，估計昨日單日錄超過5,500參觀人次。市場消息指，其中一宗兩房單位成交買家年僅19歲，父母購入單位供子女自用；另一兩房單位成交買家為內地客人，花約680萬元購入單位，涉及稅項（BSD）約140萬元。

此外，項目上周五晚加推第4張價單共38伙，將在明天晚上9時截票，每張本票20萬元，並於周二早上9時進行電腦抽籤及開售。此批單位最低售價為12樓F室，扣除共18%折扣優惠後，售價562.6萬元，平均呎價12,310元，實用面積457方呎。同系大埔白石角海鑽，天賦海灣昨再沽1伙，為第2座6樓A室，

折實售價3,279.94萬元，平均呎價17,263元，實用面積1,900方呎。項目累售65伙，平均每伙售價約2,360萬元，平均呎價15,600元。

Austin入票累超16倍

至於會德豐、新世界及港鐵發展的柯士甸站The Austin，今日將作第3輪銷售，共推107伙，平均呎價25,369元。市場消息指，目前計及新舊的累積入票共錄約1,700個登記，超額近16倍，於昨日已抽籤，買家今日分批揀樓。不過昨日現場所見，參觀人流不及之前熱鬧。

其他新盤方面，新世界沙田濠岸8號昨沽1伙，為2座6樓C室，成交價1,713.5萬元；宏安西營盤普臻昨亦沽1伙，為29樓D室，成交價788.5萬元。另外，發展商在價單中新委任億宏國際有限公司為代理。



■抽得41號籌的何先生稱昨日排隊秩序頗佳。 張偉民攝



■林小姐早前排了兩晚通宵，希望購入兩房單位。 張偉民攝



■觀月·樺峯項目累售61伙，套現逾4.5億元。 張偉民攝

居屋銷情淡「白居二」多棄權



■大角咀富榮花園近期有低層減40萬元易手。 張偉民攝

近期減價成交居屋

區域	屋苑	單位	成交價	減幅(百分比)
屯門	龍門居	14座低層G室	216.2萬元(綠表)	83.8萬元(27.9%)
藍田	康雅苑	A座高層3室	308萬元(綠表)	60萬元(16%)
大角咀	富榮花園	11座中層E室	330萬元(綠表)	50萬元(13.2%)
將軍澳	彩明苑	D座高層6室	348萬元(綠表)	42萬元(10.8%)
青衣	青盛苑	高層16室	250萬元(自由市場)	30萬元(10.7%)
大角咀	富榮花園	12座低層F室	390萬元(綠表)	40萬元(9.3%)
將軍澳	富康花園	1座高層E室	256.8萬元(綠表)	26萬元(9.2%)
將軍澳	寶盈花園	1座高層C室	320萬元(綠表)	30萬元(8.6%)
屯門	富健花園	6座中層E室	176.8萬元(綠表)	13.2萬元(6.9%)
慈雲山	慈愛苑	M座中層2室	398.8萬元(綠表)	21.2萬元(5.1%)

■製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）過萬伙新盤於年尾爆發混戰，龍頭大仔沙以至中小型發展商均傾巢而出追數，搶盡市場上僅餘購買力，令二手冷風繼續吹，連帶年中熱炒的居屋亦陷入冰河期。

僅30%中籤者入市

首批2,500個「白居二」正式落實近4個月，只有約760人獲發購買單位所需的「提名信」，即是僅30%中籤人士入市，其中過半數，約430名買家乃於計劃推出首月時極速入市，反映近期「白居二」熱潮降溫，居屋交投量下滑。大部分居屋業主不急賣，買方睇淡後市，居屋市場呈膠着狀態，陷入拉鋸局面。

近期本港樓市在一手減價帶動下看似重現曙光，但一度被「炒起」的白表免補地價購買二手居屋計劃（白居二）購買力卻被冷卻。房署最新數字顯示，單在過去1個月入市的「白居二」買家只有約60個，遠遜於計劃推出首月時，近430名買家極速「入市」的盛況。同時，房署指有一成五的中籤人士未有申請「購買資格證明書」，反映部分合資格人士已放棄「白居二」。

市民多觀望樓市

房委會委員蔡漢棉承認，「白居二」計劃推出4個月，只有三成「中籤」人士動用名額購買二手居屋，速度並不算快。他指計劃初期有買家的置業需求較

殷切，故較為心急「入市」，一度推高「居二」市場樓價，但隨著九月中旬過後，開始有新盤以提供優惠方式出售，令有意置業的市民改持觀望態度，二手居屋售價開始回順。

更甚的是，第二批2,500個「白居二」（白表免補地價購買二手居屋計劃）亦將於年底流入市場，但到底居屋買家及業主的角力賽到最後誰勝誰負，或許可從近期的居屋成交找到多少端倪。

補地價費用不菲

有分析指，絕大部分居屋業主根本不會輕易減價賣樓，往往未到期目標價都不會賣。中文大學市場學系教授洗日明

指，現時一手減價影響二手私樓市場，再影響居屋，三者環環相扣；要注意的是，「白居二」買家所買到的只是居住權，並非擁有權，若單位要補地價五成，便可解讀為「白居二」只是單位的半個業主，另一半為政府。

事實上，現時居屋補地價費用不菲，部分居屋買家已經意識到居屋實際樓價絕不便宜，業主亦不會屈服輕易減價賣樓，估計即使新一批「白居二」入市，也不會令居屋市場交投再度暢旺，業主只有減價方可覓得買家接貨。家天下黎振傑表示，大角咀富榮花園11座中層E室，原業主年初放盤叫價約380萬元，經過居屋旺市後仍未沽出，至近期下調叫價，累積減價50萬元。

細單位易賣 新盤頻頻推

黃嘉銘

樓市冰封近大半年，發展商追數壓力與日俱增，結果由新地九龍站天璽的「回贈辣稅」揭開一場新盤大戰。雖近期推出的大多是豪宅盤，與首置客看似絕緣，但近年來不少發展商都傾向以精品形式推售細碼豪宅單位，連同折扣優惠，吸引到一批有意上車人士，加上當下市場上需求最大的肯定是中小型單位，幾可肯定發展商未來推盤的策略，無可避免要靠細單位支撐。

近期熱爆一手樓非西南九龍柯士甸站The Austin莫屬，此項目亦可謂發展商會德豐本年度「重中之重」的新盤，集團可否達成100億元的銷售目標，或多或少由The Austin主宰。然而，仔細一看，話雖是大型高鐵站上蓋項目，但大碼單位不是佔大多數，反而是400至600多方呎的單位為主，反映發展商看準市場購買力仍傾向中小型單位，連帶商美銀美林全球研究部大中華區房地產研究主管魏志鴻日前亦表示，估計在明年底前會由今年2月的高峰下跌20%至25%，但強調中小型單位樓價跌幅會低於大市。

換樓客絕跡 大戶型滯銷

又以龍頭長實為例，多年來貼市價推盤的策略令旗下新盤屢錄「一鋪清」紀錄，但今年旗下荃灣昇柏山開售至今，只有兩房戶及特色單位沽清。有分析指，剩餘的貨尾大部分為3房較大的單位，現今市場上換樓客絕跡，故大碼戶型滯銷絕不為奇。

然而，有學者指出，大取不應該以樓價定為生活質素指標。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，可以理解港人對置業需求殷切，但港人應好好思考一下，到底想擁有一間價值連城的蚊型單位，還是住在一間平價的大屋；樓市未來要走的路，是否一定要「愈起愈細」，變得愈來愈像東京或倫敦？不論是政府抑或普羅大眾，應該是時候定下一套長遠規劃。

特稿

版面導讀

朱耀明死撐「獲邀」
陳健民陽謀詭言
要聞
李卓人、朱耀明等人早前赴台向施明德「求援」，施明德在接受訪問時，稱自己「一直是被動的」。朱耀明昨日堅稱是應邀與施會面，另一「佔中」發起人陳健民踢爆朱耀明是「主動求見」。詳刊A4

釀1死5傷終就擒
槍手襲洛城機場
國際
美國洛杉磯國際機場前日發生驚心動魄槍戰，23歲男子錢恰攜半自動步槍闖入3號客運大樓亂槍掃射，殺死一名運輸安全管理局(TSA)職員，槍傷另外5人，並與趕至的警員駁火，最終被捕。詳刊A7

上學途中遭綁架勒索
湖南三姐弟全遇害
中國
湖南岳陽縣日前發生幼童被綁架殺害案。當地一名33歲男子疑把同村同組3名8至9歲姐弟綁架後，向其家人勒索約115萬港元贖金不遂，最終把三名幼童全部殺害，棄屍路邊山野。詳刊A9

可製值99萬冰毒
4漢走私感冒藥
港聞
海關搗破一個由埃及經港走私含高濃度偽麻黃碱感冒藥返內地的集團，拘捕4名內地男子，並在上水一個貨倉檢獲54公斤市值9.6萬元的感冒藥丸，製成冰毒後市值可逾百倍至960萬元。詳刊A16

十一成開支撐社企
十一良心消費月
港聞
有社企舉辦「十一良心消費月」，鼓勵市民大眾在11月1日起至12月底，將平日10%的消費開支，選擇光顧社企、公平貿易及有機食品商店，以行動改變社會。詳刊A14

六合彩MARK SIX
11月2日(第13/128期) 攞珠結果
8 18 19 29 31 34 36
頭獎：\$32,290,420 (0.5注中)
二獎：\$2,383,700 (1注中)
三獎：\$78,470 (81注中)
多寶：\$16,145,210
下次攞珠日期：11月5日