過去2周新盤送稅優惠及銷情

製表：梁悅琴

新盤	推出單位	平均呎價(未計折扣)	稅項優惠	最高折扣優惠	已售單位	套現金額
天璽	181伙	約2.9萬	30%DSD及BSD	14%	178伙	逾40億
THE AUSTIN	372伙	約2.2萬	100%DSD	17.5-18.5%	372伙	54.5億
瑾華	29伙	3.15萬	100%DSD	8.5%	4伙	0.5645億
紀雲峰	14伙	3.71萬	4.25%	12.25%	3伙	2.43億
深灣9號	19伙	6.07萬	港人100%DSD 境外客50%BSD及DSD	港人13.5% 境外客16.75%	0	0
浪澄灣	366伙	1.65萬	-	18%	80伙	6.6億
曉珀	59伙	約1.9萬	3%	10%	3伙	0.24億
觀月·樺峯	158伙	約1.5萬	-	18%	66伙	逾5億
Imperial Kennedy	50伙	約2.9萬	-	私人名義：200天即供14% 建築期23% 公司名義：200天即供29% 建築期29%	周五先推20伙	未悉

送稅抗辣 兩周沽七百伙

平過二手 新盤旺

■多個新盤推出優惠後銷情理想。圖為THE AUSTIN昨日售樓處。 黃偉邦 攝

文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年11月 4 星期一
癸巳年十月初二 初五立冬
大致多雲 幾陣驟雨
氣溫：23-26℃ 濕度：65-85%
港字第23256 今日出紙4疊10張半 售7元

電子報 Apple iOS Android 文匯網

周末兩日一手銷情

名稱	伙數
THE AUSTIN	107
浪澄灣	80
天璽	24
溱柏	14
觀月·樺峯	10
海鑽	3
RESIDENCE 譽 88	2
逸峯	2
溱岸8號	1
尚悅	1
薈臻	1
YOO RESIDENCE	1
現崇山	1
合共	247

製表：記者 方楚茵

一手熱銷 兩日沽246伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、方楚茵）樓市辣招推出至今滿1年，加上一手銷售新例今年4月29日生效以來，一手樓銷售進度受盡困擾，直至近期西九天璽以送稅出招，吸引逾2,000票；同區THE AUSTIN更誇張，吸逾2,700票，榮登一手新例後的新票王，兩盤均賣個滿堂紅。其他發展商亦爭相仿傚，紛紛送稅抗辣，以折實價貼近二手甚至低過二手的價錢開售，成功打破新盤悶局，令過去短短2周一手樓已售出逾706伙，為近年罕見，迅速套現109.3億元。一手賣大包亦吸走二手客源，令二手成交持續萎縮及加快樓市下調。

政府連番出招，尤以「3D」重稅（即額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）和雙倍印花稅（DSD））令發展商最感頭痛，內地客及投資客大減，用家入市意慾審慎下，手持逾萬伙的發展商要賣樓自然要想盡法寶，減價抗辣成為不二法門，各發展商耍出名目繁多的優惠、回贈及折扣，以折實價計算，部分新盤的呎價貼近同區二手價，部分甚至更低過二手價。

浪澄灣呎價較二手便宜

以最近引發「排隊風波」的奧運站浪澄灣為例，昨日其更新後的價單，折實後的呎價就平過二手。浪澄灣早前推出366伙，平均呎價16,487元，前日全數沽出首批80伙單位，按昨日該盤價單更新後計算，入場單位為8座5樓C室，售價為765.3萬元，單位實用面積559呎，實用平均呎價13,691元，若經最多16%折扣後，入場費642.9萬元，折實平均呎價11,500元。據中原資料，同屋苑浪澄灣3座二手價，實用面積546呎單位，平均呎價11,905元，而浪澄灣5座高層則實用面積845呎，平均呎價18,083元，一手折實呎價比二手更便宜。

另外，THE AUSTIN昨日沽出107伙，套現18億元，該盤短短兩周沽出372伙，套現54.5億元，成為是次送稅新盤的大贏家。發展商昨晚再上載新一批193伙價單，若以當中最低入場單位計，實用面積為356呎，售948.9萬元，平均呎價26,654元，經18.5%折扣後，折實單位售價約773.4萬元，實用呎價只為21,723元。以同區可作比較的港景峰計，據中原資料顯示，港景峰二手平均實用呎價叫價介乎16,000至31,000元，盤源實用面積約552呎至864呎，THE AUSTIN的呎價折實亦算貼近二手。

天璽削優惠越賣越貴

已有大半年未推新盤的新地，2周前為九龍站現樓貨尾天璽以特別現金回贈，提供各項印花稅70%回贈，以減低辣招稅效應，結果賣個滿堂紅，新地其後邊加推邊削減優惠。以天璽昨日沽出24伙平均呎價38,678元計，據美聯資料顯示，同屋苑天璽星鑽璽2房低層，實用面積635呎，售2,000萬元，平均實用呎價31,496元。未知是否部分單位一再提價及削退稅優惠影響，令售價回升，天璽新盤售價已高出二手價。

新盤減價促樓市下調

事實上，新盤減價促銷已拖累二手樓價，反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)創近3個月新低，指數上周五報119.5點，按周跌0.48%，創11周新低。情況反映上月初新地九龍站天璽減價促銷成功，吸走大量購買力，令二手樓價回軟。而THE AUSTIN、浪澄灣、觀月·樺峯、Imperial Kennedy等減辣新盤陸續推售，料令二手樓價進一步受壓。

買家反應

內地客4300萬 連掃2伙

■內地買家許先生指，以合共4,300萬元買入THE AUSTIN兩個3房單位，作投資用，需繳買家印花稅，但看好該盤交通方便且鄰近港鐵站。

好爸爸1500萬 買樓贈子女

■好爸爸買家潘先生，以個人名義買入THE AUSTIN一個價值1,500萬元的兩房單位予子女，扣除優惠後單位作價約1,200萬至1,300萬元，認為該樓盤地理位置佳，但暫未決定作投資或自住用途。他指，明白現時入市有一定風險，但會留意市況，且只買細單位為主，亦有看其他新盤。

■記者：方楚茵 攝影：黃偉邦

香港文匯報訊（記者 蔡明曄、方楚茵）新盤送稅抗辣獲市場受落，綜合一手銷售資訊網及市場消息，上周末兩日新盤共銷246伙（**見表**），銷情不俗。各發展商見市場反應熱烈，亦陸續趁勢加推。新地旗下九龍站豪宅天璽於上周六（11月2日）發售新一批24伙，新地副董事總經理雷霆昨日表示，以上24伙已全數沽清，當中於海鑽璽的其中一個單位，更以呎價5.84萬元成交，創出部分住宅的新高。

海鑽璽呎價5.84萬成交新高

新地代理助理總經理陳漢麟補充，天璽暫時共推出了178伙，已經全部售罄，合共套現逾40億元，「據我們的統計指出，其中接近80%買家為香港永久居民；約20%以公司名義購買；只有大概5%的買家是非香港居民。」

AUSTIN沽107伙套18億

會德豐和新世界合作的THE AUSTIN，昨推出107伙亦即日沽清，套現18億元。該盤昨再上載新一批193伙價單，當中最低入場單位為第一座6樓D單位，實用面積為356呎，售948.9萬元，平均呎價26,654元。最貴單位為第二座27及28樓A的複式單位，售價約1.21億元，實用面積2,774，平均呎價43,718元。是次193伙單位的實用均價為28,664元，而本周四（7日）將開售其中88伙，單位實用平均呎價則為26,114元，包括開放式、一房及兩房單位。

另外，信置的觀塘觀月·樺峯公布，截至昨晚6時，周末兩日共售出10伙，其中周日沽5伙，已推售的1房單位已悉數售出，2房單位亦僅餘少量可供選購。信和置業營業部聯席董事田兆源指，周末兩日錄逾12,000參觀人次，不少觀塘區客人乘坐項目專車到奧海城一期參觀示範單位，大部分為家庭客。項目累售66伙，套現逾5億元，項目第4張價單共38伙將在明日截票，並於明日（5日）進行電腦抽籤及開售。大埔海鑽方面，據信置公佈，周末兩日共售出3伙，該盤累售67伙，套現逾15億元。

浪澄灣加推60伙減優惠

恒隆貨尾盤浪澄灣繼前日盡沽80伙，套現逾6.6億元後，據一手網資料顯示，加推60伙，單位分別來自3座E、5座A、6座B及8座B、E、F的單位，實用面積由550至863呎，售價由765.3萬至1,582.9萬元，收票時間為本月4日至7日，抽籤於7日進行，8日公布結果，定於9日出售。該盤價格方面亦作出調整，除60天付款計劃照售價減10%外，新價單已減少額外折扣，由此前公佈於昨日或之前簽署臨時買賣合約獲額外一次性8%折扣優惠，調整至新價單下的於本月9日至10日之前簽署臨時買賣合的一次性6%折扣優惠，即由原來最多減18%降至16%。

經紀爭客再爆肢體衝突

新盤頻密登場，惟對銹市「無單開」已久的經紀仍是僧多粥少，同業甚至同門搶客引致肢體衝突近日時有發生。繼上周三THE AUSTIN有經紀在售樓處互相推撞之後，昨日新盤觀月·樺峯亦有經紀為爭客爆發肢體衝突。市傳兩批打架的經紀均來自香港置業，有道是「本是同根生，相煎何太急」，爭生意弄到同門相殘，實在是辣招下的經紀悲歌。

港置：仍在了解事件

本報向港置高級執行董事伍創業求證，伍氏表示，現時仍在了解事件，未能確認打架經紀來自公司。但認為現時市場淡靜，經紀壓力愈來愈大，有時為做生意或會「過咗位」。

而在上周三，THE AUSTIN於開售前，地產代理及買家合計近200人已逼爆售樓處樓下。其間，有地產代理疑因爭客發生爭執，一度互相推撞，需由在場保安及經過現場的會德豐地產常務董事黃光耀上前制止。

■記者 方楚茵

■新盤觀月·樺峯附近再有經紀為爭客打架，市傳打架經紀均來自香港置業，圖中可見有人被「屈」在電梯旁毆打。

督印：香港文匯報有限公司 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009