



Michael Johnson：10年前已買入九龍站擎天半島，看好九龍站及香港前景，今次以3,500萬元買入AUSTIN第2座9樓B室4房單位，覺得價錢合理。個人居港16年，擁有香港永久居民身份證，毋須交BSD稅款。 記者梁悅琴攝



THE AUSTIN昨日開盤首2小時沽出60伙。 記者梁悅琴攝



觀月·樺峯銷情轉慢。 記者張偉民攝

THE AUSTIN售樓處早上等候區人頭湧湧。 記者梁悅琴攝

新盤 單日套28億 新例後新高

AUSTIN 3.5小時沽清百伙 浪澄灣新貨售罄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）新盤送稅奏效，尤以西九最受捧，三大九龍新盤THE AUSTIN、浪澄灣及觀月·樺峯昨日早上同步推售，合計售出165伙，連同其他新盤合計售出168伙，套現約28億元，創下一手住宅銷售條例生效以來單日銷售金額最多紀錄。其中，THE AUSTIN新加推100伙於開售首3.5小時沽清，浪澄灣加推60伙亦約6.5小時沽清，觀月·樺峯銷情放緩，新加推50伙昨日只售出5伙。

會 德豐董事黃光耀昨表示，柯士甸站THE AUSTIN新加推100伙，昨日早上10時開始讓已登記抽籤人士按次序揀樓，首2小時已沽出60伙，至下午1時25分全數沽清，套現逾20億元，內地客約佔10%至20%，比早前推售的比例為高，有不少客買入2伙，最後一個籌號為366號。他表示，THE AUSTIN首期576伙，至昨日已已售出560伙，佔首期單位數目97%，套現逾82億元，尚有單位主要為特色戶。至於會否加快推售THE AUSTIN第二期，要看樓紙批出

進度及市況而定。
AUSTIN內地客佔比升
記者昨日早上9時半於尖沙咀港威大廈2期大堂，約有近百名地產代理及準買家到場輪候首60號籌，當中亦不乏內地客，有女買家於揀樓後表示，此盤價錢合理。THE AUSTIN昨日推售單位以3房及4房戶為主，實用面積由463至2,774方呎，未計折扣價的售價由970多萬至1.212億元。至於大角咀浪澄灣新加推60伙亦是昨日早

上10時開售，記者於現樓售樓處所見，眾多買家分批排隊進入售樓處，現場次序良好。恒隆地產集團副董事關則輝表示，截至昨午12時，浪澄灣開售首不足三小時內，確認賣出51個單位。隨後至昨日下午四點左右，恒隆發言人表示項目已沽清60個單位，總共套現5.5億元，連同首批推出的80個單位計，兩批總共套現12億元。

浪澄灣99%「個人票」
關則輝稱，買家對該樓盤的反應非常熱烈，參觀人數眾多，不少是一家大小均來捧場。60個單位總共獲得900張入票，即超購達15倍。絕大部分是「個人票」，佔比達到99%，絕少「公司票」。他

陳先生：以700萬價格買下一個二房單位，「太貴，嚇死人」，但由於要幫助兒子、兒媳置業，因此不得不購買自用。
記者張偉民攝

指，樓盤受追捧的原因是全部為海景單位，加上落成僅數年，且三房單位和二房單位俱全，為買家提供足夠選擇。他又稱將於本周三推出第三批60個單位，未來將視乎市場反應加價。
其他新盤方面，海鑽、天賦海灣、濠柏及Imperial Kennedy各售出1伙。

北角維峯超額登記3.6倍
其他新盤部署方面，港島區西環Imperial Kennedy及北角維峯兩個單幢樓項目勢均力敵，其中恒基地產於北角維峯今早開售首批30伙，截至昨晚9時共收逾140票，超額登記3.6倍。發展商前晚原價加推28伙，折實各項優惠前平均實呎26,113元，周二早上推售合共48伙。至於新地前晚亦以原價加推Imperial Kennedy 15伙，並修訂首張價單，天賦向隅客1%優惠取消，而11月15日或之前簽臨約2%的折扣延長至本月30日，同樣於周二下午推售。



▲上圖為浪澄灣準買家收看最新成交狀況。右圖為排隊情況。 記者張偉民攝

近月佣金逾三億 代理續命

記者 梁悅琴

一手住宅銷售條例自4月29日實施以來，由於發展商步入適應期，令一手推盤進度受阻，直至10月以來才爭相推盤，套現逾150億元，以2.5%佣金計，即至少有3.5億元佣金分予地產代理，令一度叫苦連天的代理生意變旺。中原集團主席黎明楷坦言，10月中原及利嘉閣均有微利，當中逾半佣金來自一手盤，估計11月及12月新盤以合理價錢爭相推售下，大型地產代理的生意可望有利可圖，但二手交投持續萎縮下，主力靠二手的中小型地產代理經營更艱難，未來或出現代理寡頭壟斷情況。

銷售靠人多 寡頭或加劇

黎明楷指出，自政府於2月再出招以來，中原香港住宅部生意仍可維持收支平衡，但利嘉閣要虧蝕，到10月一手盤以合理價爭相推售，成績又理想，令大型地產代理的經營環境略為舒緩，中原及利嘉閣均錄微利，其中中原住宅部於10月生意額逾2億元，一半來自一手物業，利嘉閣生意額則錄約1億元，六成來自新盤。
不過，由於一手盤以抽籤賣樓為主，大行有分行網絡，自然有優勢，中小型地產代理可能只有2個至3個客，中籤機會不大，經營環境仍然惡劣。黎明楷又指，若政府不撤辣招，本港住宅交投量會持續萎縮，而過去半年中原及利嘉閣已削減責任分行，料減少約10%分行，人手亦透過自然流失減少10%。不過，他估計，中原香港住宅部今年全年有盈利，利嘉閣則要看11月及12月的經營表現。

利嘉閣半年首錄盈利

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，該行10月佣金收入達1億元，為今年3月以來首度有盈利，部分分行經已重開，整體維持230間水平。他認為，農曆新年前代理生意仍然靠一手盤支撐，二手樓料要到農曆新年後才會轉旺。

另外，主攻屯門及元朗的二手樓祥益地產總裁汪敬啟亦指出，10月生意額按月增加28.6%，前線代理人平均開單宗數由9月的3.1宗增加至10月的3.5宗，不單保持該行多年來「人人有單開」傳統，更回復旺市時每人有3.5宗的佳績。汪敬啟指出，未來亦會繼續積極增聘人手，初步計劃增聘50名人手。



中原集團主席黎明楷坦言，中原及利嘉閣10月均有微利，逾半佣金來自一手盤。
資料圖片

新世界膺新例賣樓王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷售因3D重稅加上一手住宅銷售條例拖慢銷售進度，直至新地10月中成功以送稅變相減價推售九龍站天璽，殺出血路引來全城焦點，各發展商爭相仿效，短短3周已套現約140億元，比第三季一手盤合共套現111億元還要多。總結4月底新例實施半年多以來，新盤已售出約2,800伙，套現約265億元，當中以新世界最進取，透過出售濠柏、濠林、濠岸8號、THE AUSTIN，合共售出約880伙，套現約80億元，成為新例下賣樓王。

天璽送稅激起豪宅購買力

新例實施初期，因BSD及DSD稅務影響，發展商主力推銀碼約500萬元以下上車盤，亦是最受捧。不過，主打豪宅的新地由於要追業績，不惜帶頭送稅減低內地客及投資者的支出，成功吸納大批豪宅客重新入市，逾千萬豪宅銷量亦變旺，天璽、THE AUSTIN每每加推均鋪銷清袋。新地亦因迅速出售天璽、Residence 88及Imperial Kennedy合計約232伙，套現約46億元。

天璽旺場，另一發展商會德豐地產借勢推售與新世界合作的THE AUSTIN首期，短短3周售出約560伙，佔首期97%單位，套現逾82億元，為新例下銷量及套現金額最多新盤。連同Kadoorie Hill及按揭權分配THE AUSTIN後，會德豐售出約262伙，套現逾42億元。

其他發展商方面，恒基則以出售尚悅、曉尚、曉柏等，售出約500伙，套現約23億元。嘉里旗下港灣灣、紀雲峰、現崇山售出共約204伙，套現約25億元。信和主力推售海鑽、天賦海灣及觀月·樺峯，沽出約163伙，套現約24億元。另外，長實今年僅得昇柏山推售，沽出約321伙，套現逾17億元。太古地產雖然只售出約36伙，涉及推售DUNBAR PLACE、肆然及蔚然，但因戶戶貴價貨，故套現約15億元。至於恒隆亦趁勢推售浪澄灣，目前售出140伙，套現12億元。

一手住宅新例實施以來賣樓成績

發展商	樓盤	售出單位	套現(元)
新世界	濠柏、濠林、濠岸8號、THE AUSTIN	約880伙*	約80億
新地	Residence 88、天璽、Imperial Kennedy	約232伙	約46億
會德豐	Kadoorie Hill、THE AUSTIN	約262伙*	逾42億
嘉里	港灣灣、紀雲峰、現崇山	約204伙	約25億
信和	海鑽、天賦海灣、觀月·樺峯	約163伙	約24億
恒基地產	尚悅、曉尚、曉柏等	約500伙	約23億
長實	昇柏山	約321伙	逾17億
太古地產	DUNBAR PLACE、肆然、蔚然	約36伙	約15億
恒隆	浪澄灣	140伙	約12億

*部分項目按揭權計 製表：梁悅琴

