

# 平賣吸客 囍滙首批沽清

## 不足4小時售220伙 摩通料樓價跌三成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤送稅增優惠促銷見成效,瘋狂收票4,483張灣仔囍滙引發購買力,昨開售的首批220伙住宅,不足4小時就全數沽清。發展商昨日傍晚隨即把早前公布價單未售的110伙加價2%,及加推第三批110伙,平均實呎價19,776元,較同區的嘉善軒、星域軒等新落成樓盤的二手實呎價低16%至32%。投行摩通的報告預測,發展商減價會令樓價進一步下跌,預計明年樓價將跌最多30%,看淡地產股。



大批囍滙準買家昨日早上分批安排到售樓處揀樓。 記者梁悅琴攝



### 熱銷背後

記者 顏倫樂

## 原因一：投資者重新入市

自政府推出辣招以來,由於炒家成為主要打擊目標,住宅市場投資者大減。但九龍站天璽10月中以回贈「雙印花稅」及「買家稅」優惠「抗辣」,吸引大批投資者入市,甚至內地客入市後,其他新盤紛紛效法,投資者重投樓市。今次囍滙能夠挑動一班「餓盤」已久投資者的「神經」,原因也在「夠平」及「易租」。樓盤所在的灣仔區位於銅鑼灣零售核心區與中環商業核心區的中間,樓盤則鄰近灣仔地鐵站,易吸引中環高收入上班族進駐,

自然成為收租盤大熱。翻查最近報道,至今到過樓盤參觀的投資者、名人不勝枚舉,包括前聯交所(現稱港交所)副行政總裁許浩明、藝人莫文蔚、蔡少芬、陳山聰、名模Amanda S.,連兩年來未有於香港買樓的美容界名人鄭明明亦出動,入6張票。除此之外,最近外圍不明朗因素減少,11月14日候任聯儲局主席耶倫透露可能推遲退市,加上近日內地三中全會的消息則令港股炒上,均令市場投資者情緒更趨樂觀。

## 原因二：平過二手促銷

發展商的定價亦決定命運。就囍滙而言,信置、合和等為樓盤提供最高17.5%折扣,雖然眼面看來,折扣的幅度少過之前其他新盤,但實際上樓盤開價貼近二手,平均呎價2.27萬元,貼近與同區嘉善軒二手實呎價約2.35萬元、星域軒二手實呎價約2.9萬元等,再加上折扣優惠,折實呎價再減至18,771元,難怪連發展商亦聲稱低於同區二手呎價20%。

另一新盤,位處東涌的昇薈亦同樣走平價路線,首批318伙本週六開賣,定價平均每呎9,686元,計算約20%的折扣優惠,即供均價7,672元,等同區內二手價。同樣以平價賣樓的結果,令兩盤成為今年收票的「冠亞軍」,囍滙收

4,483票登「票王」,昇薈至昨日亦收3,213票排第二,幾乎可以肯定會「開紅盤」。

事實上,以低開價吸引市場的銷售策略早見於10月尾開售的The Austin,今次囍滙的銷售模式如同The Austin「加強版」,亦由於兩盤開價接近,不少代理相信,未能買入The Austin的向隅客,轉戰囍滙,令樓盤更見搶手。

業界人士指,今年來樓市氣氛低迷,加上去年尾新盤眾多,發展商要聚焦市場只有透過降低價錢吸客,但過去的新盤都「低開高收」,先推景觀較差的單位平價吸客,之後逐步提價,今次兩盤是否採同樣策略仍有待觀察。

## 原因三：新盤按九成易上車

除平價吸客,主打用家的東涌昇薈,更夥拍渣打銀行提供按揭優惠,將用家的買樓意慾「全面點燃」。據資料,發展商將聯同渣打銀行,為昇薈買家提供按揭保險計劃,600萬以下單位最高可按九成,減輕首期。同時,銀行還為買家豁免「按揭初步評估服務」的申請服務費,另可享有按揭利率低至H+1.8%,及優惠利率(P)實際按息約2.15厘。

不會大幅減價,同時付款期、付款安排亦絕不如新盤般多選擇。此外,銀行按揭方面的限制亦多,如最多只能做七成按揭,即使可以做二按,但息率也較高。同時,二手樓的按揭年期限制亦多,銀行一般規定按揭還款期上限是30年,還款期加樓齡上限是40年,意即樓齡25年的物業,原則上只能做15年按揭。在此情況下,如樓齡已達40年美孚新邨,原則上已不能申請按揭。

二手樓業主若非等錢使,一般都

以收4,483票成為今年票王,及以送稅及即供等優惠最多達17.5%的灣仔囍滙,昨日早上11時推售首批220伙,發展商之一信和置業營業部聯席董事田兆源表示,項目早上11時開售,開售不足4小時,220伙全數沽清,套現逾18億元,售出單位平均呎價約19,100元,所有買家全部以私人名義購入單位。



信和田兆源(右二)及合和王永霖(左二)於囍滙售樓處內。

### 加推後呎價仍低過同區

市場消息指,昨日買家有少部分為外籍人士,亦有逾10個買家連購兩伙。至於昨日最後一個揀樓籌號為340多號。

有見銷情火熱,發展商昨日傍晚隨即把早前公布價單未售的110伙加價2%,及加推第三批110伙,平均實呎價19,776元,包括首次推出第1座單位,扣除17.5%售價優惠後,折實入場費約819.39萬元,平均呎價約18,009元,單位為第1座6樓D室,面積455呎。新加推110伙的實用面積由338至760方呎。目前同區新落成的嘉善軒二手實呎價約2.35萬元,星域軒二手實呎價約2.9萬元。

### 明年挑戰大看淡地產股

摩通昨發表報告,預期明年底本港可售一手單位約14,800個,樓價有機會跌20%至30%,因為發展商的新盤定價下調,同時為爭取多於

一個物業的客戶,減價下會令樓價進一步下跌,預期明年樓價會跌25%。加上內地遊客消費模式改變,零售銷售增長放緩,會導致街舖租金下跌,該行認為,明年本港商場及住宅市場充滿挑戰,故將本港地產股評級展望定為負面。不過,摩通認為,長實及新地有海外及內地業務支持,可成地產股首選。

中原亞太區住宅總裁陳永傑表示,發展商以送稅及低於二手價10%至20%開售囍滙首批單位,加上發展商提供不少長成分期付款方法,或第二按揭,令買家首期減少,灣仔區又是成熟區,又近中環,容易出租,自然吸引不少用家及投資者入市買一手樓。他相信,第四季買家仍會追捧一手樓。

### 二手不大減交投續蕭條

陳永傑指出,政府期望樓價平穩,想發展商以低價賣樓,近月來各大發展商自動減價賣樓,有利樓市健康調整,相對二手樓業主不肯大減價,亦沒有優惠,首期要六成才可買樓,未來一段時間市場焦點都會轉移一手盤,二手樓因無大幅減價,交投會變得蕭條。

### 囍滙買家反應

#### 李小姐：覺得自己好好彩

抽中頭籌的李小姐表示,自己只是普通打工仔,於前日入了2張票,前晚獲地產代理通知抽中頭籌,覺得自己好好彩,斥資1,100萬元買入第3座8樓A室,實用面積591方呎,她本身亦於灣仔區租樓住,見囍滙樓底高、折扣大、用料好而入市,未定租或自住,亦未想過樓價會否下跌,只是想買就買,目前手上無物業。

#### 林小姐：買1伙收租保本

抽中41號籌的林小姐表示,本身為文職人員,以600多萬元買入一個開放式單位,計劃作收租保本用,今次是她首次置業,覺得樓盤有折扣優惠是吸引入市因素之一。對於市建局有份發展的囍滙呎價亦近2萬元,她坦言,客觀而言要看樓盤配套、地點。她稱,自己早年曾於灣仔居住,現時搬往東區,覺得灣仔區有潛力。至於會否擔心樓價會下跌,她稱,自己經濟能力可以接受。

記者 梁悅琴

## 昇薈收3213票 今年第二多

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)灣仔囍滙成今年新盤票王,銷情火熱。另一大盤東涌昇薈首批318伙昨日下午3時截票,消息指,累積收票3,213票,超額登記9.1倍,成為今年第二票王新盤。因應登記反應熱烈,發展商南豐修改銷售安排,本週六的登記時間由原定的下午2時至8時,改為下午1時至10時,下午3時正式開售。

### 觀月·樺峯售出4伙

昇薈於本週六首推318伙,佔單位總數22%,平均實呎價9,686元,以2房及3房為主,比區內二手價低10%至30%,折實最多減22%,折實入場費331.8萬元。

## 發展商包場支援代理

灣仔區已多年未有新盤推售,於灣仔發達的合和有份發展的囍滙推售,令近數周來設於合和中心7樓的示範單位及售樓處人潮魚貫,昨日開售首日發展商更包下7樓酒樓租戶峇軒1日來作買家登記處,亦包了3樓部分舖位予地產代理作後勤支援,對買家及地產代理可謂貼周到。

不過,對於前來採訪的傳媒而言,似乎有點不太方便。發展商合和及信和為免在場約40至50名傳媒採訪買家,阻止傳媒在樓外採訪,亦於該大廈

其他新盤方面,信置於觀塘觀月·樺峯售出4伙,至於該盤昨日原區重建戶購買的30伙,昨日未有售出單位,市傳或會再安排以公開發售形式推售。

一手住宅物業銷售資訊網顯示,華置將灣仔壹環的60天付款及120天付款的折上折優惠期由11月30日延至12月31日,至於前日上載新樓書的沙田豪園改名為沙田豪苑。

恒基地產於北角維峯昨沽出1伙,折實977.2萬元;新地於西環Imperial Kennedy亦售出5伙。新世界於元朗洪水橋濠林昨天沽出1伙連車位,售價617.4萬元,要支付買家印花稅。同系沙田濠岸8號亦售出1伙連車位,售價1,736.4萬元。

### 保安鐵馬阻傳媒採訪

除了合和外,早前太古地產開售DUNBAR PLACE亦以鐵馬阻礙記者追訪買家,新地於國際金融中心賣樓亦透過商場保安勸喻在場記者離開,甚至用手阻礙攝影記者拍攝,以免影響寫字樓客戶及商場客人。其實,傳媒連日來的報道,對樓盤的推銷亦出力不少,互諒才是做生意王道。

記者 梁悅琴

### 版面導讀

**要聞** 深圳機場新航站樓(T3)今早6時正式啟用,由主樓安檢口到最遠的登機口相距1,050米,旅客須小心預留時間。港人可使用回鄉證在自助櫃檯辦理登機手續,而毋須在人手服務處排長龍等候。 詳刊A9

**中國** 中國—中東歐國家領導人在羅馬尼亞布加勒斯特舉行會議,共同制定和發表了被視為中國—中東歐全面合作的「3+6」綱要,提出5年內實現貿易額再翻一番的目標。 詳刊A10

**中國** 隨着中國裁判文書網和各國級人民法院裁判文書平台正式聯通,從11月27日起,全國高級法院判決生效的判決文書全部面向社會公開。這意味着中國司法公開進程邁出重要一步。 詳刊A15

**國際** 聯合國大會前日通過草案,反對非法監聽。提出草案的巴西及德國原希望直接提及監聽活動「對人權的侵害」,但因美國干預,令草案用字「濻水」。 詳刊A19

**港聞** 前政務司司長唐英年夫婦豪宅地庫僱建築審結,郭好淺被罰款11萬元,為近10年來同類案中判最重,但不留案底。唐氏伉儷昨於庭外表示「鬆一口氣」。 詳刊A24

**財經** 信達資產管理(1359)於今日至下周二(12月3日)公開招股。每股招股價介乎3至3.58元,入場費約3,616.09元。該股受到市場捧捧,市傳其國際配售於前晚已錄得10倍超額認購。 詳刊B1