

# 內房幾冰封 賣樓靠噱頭

■山東省日照市「安泰·華信未來城」樓盤，於「十一」黃金週舉辦人體彩繪活動促銷。中新網

## 買客

今年以來內地樓市疲弱不振，地產商紛紛加大促銷力度，以往常用的打折、墊付首期、認購優惠等手段，已經不能有效刺激市場需求。在嚴峻的形勢下，各種促銷怪招爭相出爐，有地產商在現場「高空灑錢」，引來民眾瘋搶；有地產商舉辦「寵物比賽」活動，大搞另類噱頭；更有甚者竟在促銷時推出「人體彩繪」，以半裸女郎作為賣點吸引看客。這些自以為別出心裁的特殊手法，導致好端端的銷售活動「變了味」，令人啼笑皆非。

■香港文匯報記者 涂若奔



■湖南省張家界市有關開發商「灑錢」促銷。中新網



■「模特大尺度露胸走秀」，吸引到數百人圍觀。中新網

## 灑錢 美女

內地多家媒體早前報道，山東省日照市有一家名為「安泰·華信未來城」的樓盤，於「十一」黃金週期間當眾上演「人體彩繪」促銷活動，「3名模特兒在彩繪師的引領下閃亮登場，3名彩繪師手持畫筆細心作畫，不一會兒，3幅畫作的大致輪廓便已成型」。中新網更報道稱，現場還舉行了「模特大尺度露胸走秀」，吸引到數百人圍觀，為樓盤銷售「賺足了人氣」。

### 半裸女吸睛 炒作無底線

事件引來諸多批評，內地網民普遍質疑此舉「炒作無底線」，但地產商卻振振有詞，稱模特兒身上的3幅畫作分別是向日葵、荷花、藍天下的高樓，體現大自然和現代人生活的完美結合。據項目相關負責人介紹，今年「黃金週」每天均有不少客戶前來看房，在「人體彩繪」舉行期間預訂銷售了30餘套房子，很多好的樓層樓號搶購一空。

這一銷售數字是否存在水分，暫時不得而知，但地產商顯然是嘗到了炒作的甜頭，於10月下旬又宣布舉辦「歡樂門地主大賽」，以iPhone 6手機等獎品為誘餌，邀請報名者到售樓處「一邊看房一邊打牌」。或許是怕惹來「協助炒作」的質疑，這次多數媒體對事件未有跟進報道，從網友自發拍攝的相片看到，現場確實人頭湧湧，不少參與者在牌桌上玩得亦樂乎。

### 灑錢招客流 手法惹批評

另一個湖南省張家界市的地產商，則索性以真金白銀「灑錢促銷」。中新網報道指，10月中旬，當地武陵源某樓盤開盤，有兩位「土豪」地產商老闖走上天台，以居高臨下的姿態，當眾拋下大量現金紅包。數百張人民幣隨風散落，引起台下市民瘋搶。

此舉是否成功刺激到樓盤銷量，同樣不得而知。有消息指，「灑錢」的場面看似華麗，其實總數僅為5萬元人民幣，地產商以區區數額就成為各大媒體的報道對象，算是「本小利大」的宣傳之舉。不過，眾多媒體均對該樓盤和地產商的名稱隻字不提，反而針對這一現象發表了不少批評文章，質疑這樣的促銷手法可能導致民眾互相踩踏，危險的程度不可忽視。地產商以為這樣做可吸引媒體報道，好過賣廣告，但你聰明，記者也不蠢。

## 小區寵物賽 專攻養狗客



■廣州頤和山莊樓盤舉辦「寵物比賽」促銷。廣州傳真

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）內地近年來愈來愈多人養寵物，帶來大量商機。廣州有地產商為促銷旗下樓盤，近日於樓盤所在小區舉辦「寵物比賽」，原本是睇樓的地方，變成了免費寵物美容、狗狗計時跑、狗狗時裝秀等活動的場所，引起不少爭議。不過地產商卻認為，此舉能讓眾多「養狗一族」玩得開心之餘，同時亦能實地考察了解樓盤資訊及小區環境，一舉兩得。

### 邊比賽邊參觀樓盤

該活動的主辦方是頤和山莊的地產商頤和集團，樓盤位於廣州市花都區，於今年4月開盤，當時均價為每平米7,500元（人民幣，下同）。9月的銷售價格下跌了600元，跌幅為9.2%；由於內地樓市不景氣，廣州房價亦持續下跌，頤和山莊近期看房者一直寥寥無幾，此次舉辦寵物比賽活動，正是地產商為了吸引看房者而想出的新招。

活動當天上午10點左右，不少睇樓客帶著愛犬慕名而來，參加各種寵物競賽的寵物有近百隻。在第一場狗狗計時跑比賽中，參與者引領自己的寵物在頤和山莊內指定的賽區進行跑步比賽。之後，現場還陸續進行了寵物時裝秀、寵物跳高比賽等活動。在時裝秀中，穿著時尚的寵物狗狗逗得現場人士捧腹大笑，最終獲得名次的寵物均獲得了一大袋狗糧作為獎勵。

### 狗主經濟能力較佳

頤和山莊售樓中心的工作人員接受採訪時表示，之所以舉辦是次寵物嘉年華活動，是考慮到飼養寵物的大多為中老年人，有足夠的經濟能力買房，加上比賽全安排在頤和山莊小區內部進行，在睇樓客帶寵物參加比賽的同時，可以充分感受到小區內的優美環境，無形中留下良好印象。當天活動結束後，當即有數位睇樓客前往銷售中心預訂房子。不少現場參與者表示，來參加活動的主要目的其實還是來看房，在活動中感受到今後居住在這樣的環境裡，帶著孩子散步遛狗會十分舒適；亦有部分參與活動的人表示，由於自己就住在頤和山莊附近，聽說有寵物比賽活動就順便來看看，並沒有看房的打算。

## 酒店式公寓 主打浸溫泉



■碧桂園溫泉城項目以「浸溫泉」促銷。廣州傳真

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）浸溫泉亦成為招徠睇樓客的招數之一。廣州有地產商索性將樓盤建於天然溫泉旁，主推溫泉主題的酒店式公寓和湖景別墅以吸引購房者。為了讓購房者親身體驗溫泉特色，地產商承諾看房者可免費試住酒店公寓的項目，成功吸引大批看房者報名。

該溫泉樓盤名為碧桂園溫泉城，屬於碧桂園集團，坐落於廣州北的某溫泉勝地。近日該樓盤推出了全新山湖美墅「鳳泉谷」，同時對外開放示範樣板房，面積約為134平方米至211平方米。售價方面，目前該樓盤的酒店式公寓價格為每平米5,000元（人民幣，下同）起；商住兩用樓則為每平米12,000元，近幾個月價格基本平穩。

本報記者採訪時所見，多數樓盤可以看見湖景，環保亦做得頗為講究，9月廣樂高速通車後到白雲國際機場約20分鐘車程。碧桂園溫泉城的銷售人員介紹指，看房者可以報名排隊免費入住體驗一晚酒店式公寓，並可以親身享受溫泉，惟需要另外付費。一位看房者趙先生表示，自己正是被溫泉城的溫泉特色吸引而來，已經報名體驗免費入住，對該處的溫泉十分期待。

### 推薦購房可免費浸溫泉

銷售人員又聲稱，為了鼓勵更多人來買房，地產商承諾只要清泉城住戶成功推薦身邊朋友來購房並最終成交，便可以享受半年的免費溫泉。此前，清泉城還在今年「十一」期間舉辦大圍餐宴、冰箱空調大抽獎、「1元換購萬元購房券」等活動，在吸引看房者方面均有一定成效。

## 美國退市 新盤熱略放緩

香港文匯報訊（記者 曾敏儀、蔡競文）受美國聯儲局停止買債消息影響，新盤即日沽清不復見。新地副董事總經理雷霆昨日於記者會表示，將軍澳天晉III首批價單在上周六開售後已沽84伙，佔全部108伙約80%。總結昨日一手住宅成交，11個樓盤項目錄得成交，合共僅售出18伙。



### 各代理十大屋苑成績

| 代理  | 過去兩日成交 | 按周變幅 |
|-----|--------|------|
| 美聯  | 11宗    | 不變   |
| 利嘉閣 | 9宗     | 不變   |
| 中原  | 7宗     | ↓36% |
| 港置  | 4宗     | ↓33% |

■新地雷霆（左）指天晉III首批單位銷情「持續強勁」。旁為陳漢麟。記者曾敏儀攝

對於天晉III首批單位銷情，雷霆仍然形容銷情「持續強勁」，而第二批價單將於今日公布，但未願透露會否有加價空間。他又指，首批價單中4伙4房的高層分層戶全部售出，包括2伙實用面積1,118方呎的「海至尊」單位，其中1A座27樓A室以高價1,834.8萬元售出，創下樓盤III及III B 2個項目標準戶最高銀碼成交。

### 天晉III B 用家主導

另外，新地代理助理總經理陳漢麟表示，多了買家選用建築期付款，約佔33%，主要是買家以換客為主，此付款方式較有彈性，便利周轉資產，不過仍有66%買家選用即供付款。在客源方面，他指情況與天晉III A相近，以將軍澳區及西貢區為主，其餘為港島東及九龍東客，當中約有80%為用家，20%為長線投資者。

### 中原「十大」連跌兩周

至於二手成交方面，據中原地產十大屋苑周末成交連跌兩周，過去兩日成交量更跌至單位數，只錄得7宗成交，按周大減36%，有5個屋苑零成交，當中港島區3個指標屋苑全部「捧蛋」。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，「佔中」行動仍未平息，不少買家保持觀望，而二手業主強硬態度不變，令購買力流向一手市場，二手成交繼續淡靜。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，一手

新盤排山倒海登場，加上訂價吸引，勢將進一步吸納大量購買力，過去兩日一手盤成交量及睇樓氣氛表現不俗。由於目前二手筭盤源有限，故在購買力持續流向一手的情況下，預期二手屋苑交投未來仍將低位徘徊。

利嘉閣地產總裁廖偉強透露，「佔中」行動的影響持續，用家仍處於觀望的態度，靜待事件的變化，並不急於入市。另一方面，業主不太擔憂「佔中」所帶來的影響，叫價不受動搖，態度強硬，令買賣雙方在價格上仍然維持拉鋸的局面，影響二手交投。再者，市場上仍有不少全新新盤排隊登場，相信短期內焦點將集中於一手市場，導致二手市場成交量維持平穩。

## 福壽園力拓殯儀業務

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）現時內地99%的殯儀館屬官有，不過福壽園（1448）主席白曉江上周於上海接受訪問時指，政府有意逐步退出市場，讓殯儀服務回歸資本。福壽園主打墓地服務，集團副總經理兼董事會秘書趙宇進一步表示，計劃擴大殯儀服務網絡，業務佔比於2017年內提升至20%，5年內增加至30%。另一方面，趙宇又透露，集團已瞄準香港市場，包括在廣東省關口周邊收購新進或老型墓園，或是香港荒廢的小島興建墓地公園。



■福壽園主席白曉江指，內地政府有意逐步退出市場，讓殯儀服務回歸資本。曾敏儀攝

### 5年佔比增至30%

趙宇指，集團有策略地將資金投資在發展殯儀板塊，今年年中時殯儀服務只佔12.9%，短短數個月佔比已增加至14.6%。福壽園業務以高毛利著稱，但殯儀服務毛利率只有73%，較墓地服務的80%為低，令人擔心一旦增加殯儀業務比例會拉低毛利，然而趙宇表示當殯儀業務的銷售擴大，受惠於規模經濟，其毛利率有上升空間。

至於問到今年中期業績毛利率下跌，他解釋因將原本外判的設計工作收購，而該部分的毛利率只約20%，但他強調園景等設計對墓園市場價值的重要性。集團去年在港上市後表示有意發

展香港市場。趙宇進一步透露，對殯儀館及墓園皆有興趣，已瞄準一些殯儀館市場的發展機會，墓園方面暫有2個方案，一則在廣東省關口周邊收購新進或老型墓園，或是香港荒廢的小島興建墓地公園。

### 洽商進軍本港市場

不過根據地政署資料，過往大嶼山望東灣及蒲台島亦曾有人申請作殯葬用途，但最後皆遭否決。另外，趙宇指，集團現時在內地「東西南北」都有項目在洽談中，其中在洽談的新建及收購項目皆有3個至4個，而今年除早前收購的重慶及安徽淮北方山項目，尚有2個中大型項目將於第四季度實現，以完成每年3個至4個新項目的目標，全年生產投資將在預算的6億元至8億元人民幣內。他又預期今年銷售額有25%至30%增長。