

何文田新盤大戰戰況激烈，參戰樓盤多達4個，包括已開售的新地天鑄二期、會德豐ONE HOMANTIN，而有待開售的則有長實和郭炳湘合作的君柏及嘉里發展的皓啟。不過比起一年前樓市高峰，發展商定價愈叫愈高，天鑄一期每呎就高達3.66萬元，目前區內新盤叫價保守之餘，發展商互鬥折扣，君柏更叫停賣樓增加大手優惠，何文田樓市可謂來到天堂又折返凡間。 ■記者 曾敏儀

何文田一手之戰早在去年中預熱，乘着樓市高峰，天鑄一期當時開價一鳴驚人，首批52伙單位平均呎價高達3.66萬元，貴絕全區，令何文田區的豪宅價值再次閃耀。相比之下，一年後撞正跌市，加上同期推出項目眾多，競爭激烈，發展商開價未敢進取。同一發展商，今年推售的天鑄二期首3張價單平均呎價僅2.91萬元，其餘項目ONE HOMANTIN、君柏及皓啟暫時平均呎價亦只介乎2.37萬元至2.5萬元。

### 天鑄二期平一期一截

為求吸客，發展商力推折扣優惠。天鑄二期將從印花稅及買家印花稅回贈由一期時的「實報實銷」改為「劃一送出」，變相大幅減價推出，最多達3成。而二期稅務回贈除加碼至稅項的80%至90%，並改為於成交時劃一送出，加上低層折扣連回贈最多達27.4%。

發展商提供多種付款方式，當中採用即供付款的買家最高可獲11.5%折扣。另設有「Ultima 600」貸款，買家於入伙時已付樓價17.5%，再以天鑄二期單位作抵押，可向系內財務公司借樓價82.5%貸款，毋須入息證明，買家於入住後半年繳付樓價2.5%，隨後半年再付樓價2.5%，即買家只須付樓價22.5%，便可入住20個月，若指定時間內還清貸款，可享最多3%現金回贈。另設天鑄家族現金回贈，買家可獲2.5%至5.5%現金回贈。

### 君柏大手購入增折扣

不過數到減價最出面的，便是變陣出擊的君柏。該項目上周不但減價4%加推23伙，更突宣佈停售原定於上周發售的單位，修訂價單，新增大手優惠，購買2個或3個單位之買家再獲1%折扣，購買4個或以上單位則可獲2%折扣，令即供折扣由最多的12.2%提高至14.2%。

### ONE HOMANTIN多付款優惠

至於ONE HOMANTIN，發展商為買家提供7種付款辦法，主要分為180天、360天及建築期付款，每種付款方法又設有即供及二按等計劃，提供等同樓價1%至5%折扣，另於4月30日簽署臨約可獲2%折扣，至於指定會員則額外再有3%優惠。此外，4房戶、連花園特色戶及天際特色戶的買家，可獲11.75%指定物業折扣，其餘單位買家則可享7.5%或8.5%的印花稅津貼折扣，即前者最高可獲21.75%折扣，後者最高為18.5%。

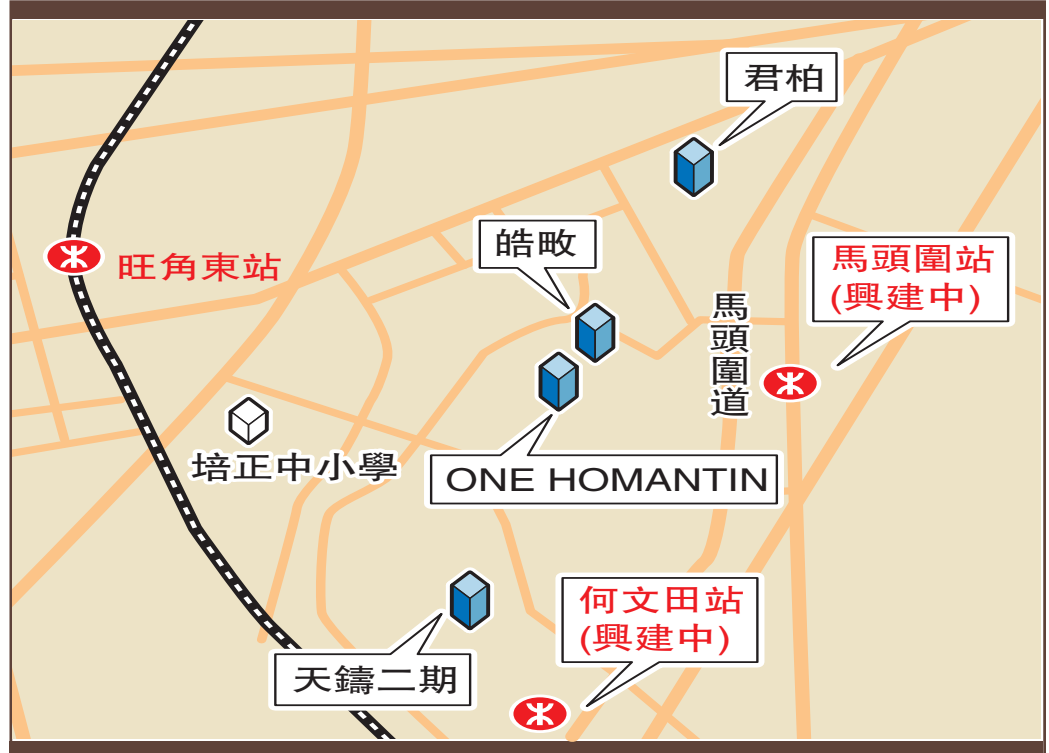
### 皓啟一次過付款減9%

最後出場的皓啟，日前剛公佈首張價單，同樣在折扣優惠方面界足誠意，發展商提供一次過付款及季度建築期付款，一次過付款最高可減樓價9%，並可選擇代繳或在樓價減稅；而2伙以上大手買家，可獲1%回贈，即最高減樓價15.8%至16.7%。嘉里發展執行董事朱葉培表示，皓啟首批以「偏低」價推售，主要希望吸引市場注意力，料4月中前推售。

### 何文田二手住宅情報

項目	供應	平均呎價	樓齡
何文田山道一號	113伙	19,911元	14年
半山壹號	939伙	16,997元	7年
欣圖軒	712伙	12,140元	18年

資料來源：中原數據 製表：記者 曾敏儀



## 跌市搶客豪宅盤佔優

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）去年樓市好景，發展商即使密推盤亦齊齊贏，今年撞着跌市，發展商為求搶客激戰連場，當中豪宅盤佔優。率先開售的天鑄二期及ONE HOMANTIN，前者戶戶千萬，惟兩輪推售共50伙皆在首日接近沽清，後者發售148伙，首日僅售出28伙。兩者價位及單位大小差異大，客路不一，正反映豪宅市場向隅客仍多。

而毗鄰ONE HOMANTIN的皓啟日前剛公佈首張價單，平均呎價與ONE HOMANTIN一樣在2.3萬元水平，兩項目客源較似，未知銷情會否同樣慘淡。

事實上，要買入何文田優質盤，論地理位置，天鑄確略勝一籌，項目對正於最快

今年落成的何文田站，名副其實一落樓就到地鐵站。而ONE HOMANTIN及皓啟則要走一段斜坡才能到站，較為不便，租值相對較低。

### 留意地鐵啓用先後

尚未開售的君柏位於馬頭角亞皆老街，地勢較低，較遠離傳統何文田住宅區，不過勝在購物便利。

另外，鄰近君柏的馬頭圍站屬沙中線沿線，需至2019年才落成，而連接至港島區的線段，更要至2021年才通車，幾年後才可享受鐵路之便。不過來往馬頭圍及各區的小巴及巴士網絡十分發達，交通算是理想。

# 何文田新盤戰愈鬥愈抵

## 何文田新盤比較

### 天鑄二期

佛光街23號

發展商	新地
首3張價單價	2,266萬-1.25億元
折實入場費	2,005萬元
平均呎價	29,133元
單位面積	965-2,957方呎
單位總數	271伙
已公佈價單單位	115伙
已售單位	47伙
付款方式及折扣	即供折扣最多11.5%，印花稅回贈「劃一送出」，折扣連回贈最多達27.4%

■天鑄二期將從印花稅及買家印花稅回贈由一期時的「實報實銷」改為「劃一送出」。 記者張偉民 攝



### ONE HOMANTIN

常富街1號



發展商	會德豐
首2張價單價	789萬-1,807萬元
折實入場費	651萬元
平均呎價	23,700元
單位面積	350-1,564方呎
單位總數	561伙
已公佈價單單位	178伙
已售單位	33伙
付款方式及折扣	首張及第二張價單即供折扣最多18.5%及21.75%

■ONE HOMANTIN買家最高可獲21.75%折扣。 記者張偉民 攝

### 君柏

亞皆老街204號

發展商	長實、郭炳湘
首2張價單價	3,410萬-4,694萬元
折實入場費	2,925萬元
平均呎價	25,021元
單位面積	1,574-1,723方呎
單位總數	228伙
已公佈價單單位	73伙
已售單位	未售
付款方式及折扣	即供折扣最多14.2%

■購買君柏4個或以上單位則可獲額外2%折扣。 記者張偉民 攝



■皓啟發展商提供一次過付款及季度建築期付款，料4月中前推售。 記者張偉民 攝

### 皓啟

常盛街28號



發展商	嘉里
首張價單價	999萬-2,849萬元
折實入場費	841萬元
平均呎價	23,023元
單位面積	399-1,480方呎
單位總數	1,429伙
已公佈價單單位	288伙
已售單位	未售
付款方式及折扣	即供折扣最多16.7%



### 樓市八卦陣

區仲德

## 家庭吉凶方位佈局

丙申猴年之吉凶方位在2016年2月4日酉時後正式開始，欲求風水改運之讀者，可參照以下指示招財化煞。丙申年納音屬火，天干火，地支金，太歲在西南，三煞在正南，五黃在東北。凡太歲、三煞、五黃坐立此方切忌修造動土，動則招災致禍，必須化解為宜。

### 「文昌星」飛到正西方

2016火猴年的「文昌星」飛到正西方，有四大貴神到位，除了有文昌星外，還有天德貴人、月德貴人，以及天乙貴人保衛，對於求取學業的小朋友十分有利，想讀書好就要在正西方放張書枱，吸納文昌氣息。此外，「文昌星」屬木，正西方屬金，呈現出金木相剋的現象，對於求取學業出現少少壓力，必需加強力量。

可以在正西方放一個「文昌寶箱」，或者「文昌塔」，最好綠色13層高。需要留意，文昌位不可以擺放大型的金屬物品，例如鐵櫃、刀、剪、銅雕的藝術品，都會削弱文昌星的神奇力量。

桃花位則在東南方，若想姻緣或者夫妻感情好，最理想是將自己的睡床，或者經常坐的梳化放在這個位置去吸納桃花氣息。新

一年，東南方可置放水種而新鮮的黃色花朵，男性用4枝，女性用3枝，花瓶要用黃色最理想，記得日日換水，擺放49日就可以產生效應。亦可放「桃花和合寶箱」在桃花位，催動桃花人緣和合。

若想升職加薪、事業順利，要留意正西方及正南方。若想工作順利的話，就要留意正西方的文昌事業位。可放一個「事業寶箱」，或者一座綠色的11層高「文昌事業塔」。想升職加薪的朋友，要留意正南方的名譽升職位置，因為猴年「名譽星」飛到正南方，可放「名譽寶箱」或者一個7層高的白色「文昌塔」。

猴年「旺財星」飛到西南方，今年有三大財神到位，除正財神外，還有偏財神，以及五路財神，若然家中或者辦公室，甚至大門或者床位在西南方的話，可以加以利用去催旺，自然容易得到四方的財利。「旺財星」屬土，西南方亦屬土，旺上加旺，希望求財順利，可以嘗試作出以下佈局，西南方放一個黃元寶，或者放一個財神去招納財氣。

想求財得財而聚財的話，又要效力十足，就要在西南方位放「五路聚財寶箱」，可得到五路財神，以及聚財神的幫忙，自然容易財源滾滾，錢財有入無出。



### 按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 內地客偏好新界樓

本港旅遊及零售業不景氣，去年內地收緊深圳戶籍居民來港，「一周一行」已取代「一簽多行」近一年，內地人來港旅遊及購物逐漸減少，連在港置業及辣招稅成交個案亦創新低，反映樓市持續轉弱。

根據稅務局數據顯示，反映內地客入市情況的買家印花稅(BSD)於2月只有62宗，按月急跌37%之餘，亦創2014年3月有紀錄以來新低。基於現時BSD及雙倍印花稅(DSD)共向非香港永久居民最高徵稅23.5%，內地客購買港樓的意慾明顯較高峰期下降。

### 偏好吼新盤

經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年2月內地客佔比按月及按年分別下跌3.6個及2.1個百分點，至3.4%，除較2012年10月紀錄高位(14.5%)大減11.1個百分點或

77%之外，更創2003年有紀錄以來新低。若以一二手分類，該月購買一手單位佔比為4.7%，二手單位則僅2.8%，可見內地客仍然偏好新盤。若以樓價分類，該月購買200萬元至500萬元物業佔比為45.5%，按月上升9.5個百分點，細價樓成為內地客追捧對象，其次為500萬元至1,000萬元物業佔36.4%。

至於去年第四季及今年首季(截至2月)，逾千萬元住宅的內地客佔比分別為7.4%及8%，比例已連續兩個季度低於一成水平，不排除與近期股市大幅波動有關。

此外，內地客亦偏好新界樓，同期購買該區佔比分別為80.4%及80.6%，比例已連續兩個季度高於八成，創2003年有紀錄以來新高，反映內地客重新關注細價新界樓。