

全·城滙攞萬八票 97後最狂

年輕客佔七成 周五賣521伙超額34倍

戰火再燃

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤低開誘發購買力，瘋狂入票癲如97。華懋於荃灣西全·城滙首批521伙今日截票，消息指，截至昨晚已累收約18,000票，相當於周五推售521伙超額登記34倍，成為97後新盤收票王，有代理行指30歲以下年輕人入票比例高達70%。另一邊廂，貼鄰的長實海之戀·愛炫美前晚公佈銷售安排，本周五推售22伙，與全·城滙正面交鋒。

荃灣西全·城滙低市價15%推售，縱然不及毗鄰海之戀·愛炫美全部單位有海景，但勝在價錢平，兩房折實入場540.4萬元，對上車以至換樓客都具吸引力。該盤參觀示範單位人潮魚貫，過去六日累收約18,000票，媲美97年樓市瘋狂情景，亦打破97後新盤收票紀錄。至於本港史上最高收票紀錄者，是1997年的青衣瀨景灣1期，達30,400票。

吳崇武：視風球順延收票

華懋集團銷售部總監吳崇武昨坦言，全·城滙收票理想，當初只預計項目收票量與旗下將軍澳海翩滙9,600張票相若。他又指本周五開售後，會考慮當晚或第二日加推，加推單位集中於第2、6及7座。

他續稱，今日如取消8號風球信號，會在兩小時內重開展銷廳及示範單位。若8號風球在晚上8時取消，截票時間會順延至晚上10時半。

香港置業行政總裁李志成表示，該行入票中，30歲以下準買家佔60%至70%，預期項

目至少有2,000至3,000個實客，荃灣及將軍澳將會是上車客樂園。

愛炫美周五售22伙對撼

與全·城滙一街之隔的長實海之戀·愛炫美前晚公佈銷售安排，本周五發售22伙，包括14個兩房及8伙三房。長實地產投資董事郭子威表示，加推單位以先到先得形式發售，預期可迅速被市場吸納。

愛炫美今次推售單位包括14個兩房戶，分佈於5B及5C座的43至50樓D室，價單定價1,168萬元起，扣除最高22%折扣，折實售價911萬元，呎價17,071元。其餘8個為三房單位，位於3A座7至16樓C室，價單售價1,819.9萬元起，折實1,419.5萬元起。郭子威指出，愛炫美累售847伙，套現超過97億元。

另外，長實於紅磡的維港·星岸昨更新價單，將第3座17樓B室加價3.2%。該單位實用面積1,328呎，價單售價由4,205.4萬元調升至4,339.6萬元，呎價32,678元。上址同時增設傢具贈品，買家可獲贈電視櫃、梳化及床架等。



新盤收票榜

年份	樓盤	收票	發展商
1997年	青衣瀨景灣1期	30,400	長實、新地等
1997年	將軍澳東港城	27,132	新地
2017年	荃灣全·城滙	約18,000*	華懋
2016年	元朗Grand YOHO	16,707	新地
2002年	馬灣珀麗灣1期	16,123	新地
2015年	將軍澳緻藍天	逾16,000	長實
2014年	荃灣環宇海灣	近16,000	長實
2017年	荃灣海之戀	14,500	長實
1997年	紅磡海逸豪園綠庭軒	14,204	長實
2015年	東涌東環	近14,000	新地

*未截票

製表：記者 梁悅琴

■全·城滙兩房折實入場540.4萬元，對上車以至換樓客都具吸引力。
香港文匯報記者梁悅琴攝

低價早散貨 隨時浪接浪

特稿

香港人置業意慾有多大？看一看過去六日華懋於荃灣西全·城滙的參觀示範單位要大排長龍等近兩小時，入票情況癲如97可見一斑。全·城滙是荃灣西今年推售的三大盤(其餘兩個為柏傲灣及海之戀系列)中海景單位最少，亦是最後開售的一個盤。也是因為這樣，華懋要突圍，唯一一招便是低價推售。

全·城滙低市價15%推出，引來市場哄動，扣除海景因素，此盤呎價比鄰近新盤呎價低5%至10%，兩房折實入場只需540萬元。原本想借鄰近新盤旺勢帶動銷情的華懋，反過來令對手也要步步為

營，期望力吸全·城滙向隅客。

事實上，政府次季再出招壓樓市，各大新盤銷情放緩，近月來發展商開價都只能貼市價甚至低市價搶客，旺角逸新、啟德1號(II)、葵涌豐盈、以至全·城滙及長沙灣喜遇均如是。加上發展商提供一或二按，換言之，連二手市場客都被搶佔。發展商低開背後，相信亦與未來供應持續增加，及在加息前門快散貨有關。

增供應顯現 加息難避免

未來四個月本港仍有萬伙新盤推出市場，而明年供應亦會急升。另外，美國即使今年不加息，明年仍會加息，香港

銀行最終會跟隨加息。如此情況下，新盤定價自然難以高開，甚至有可能會出現一浪低於一浪情況。

另一方面，大型新盤多採取先低後高策略推盤，旨在帶動市場情緒。如長實於荃灣海之戀·愛炫美首批開價時先以低市價約10%的定價推出，結果首輪496伙吸引1.45萬票登記，不論在首日還是次輪開售，均出現萬人空巷場面。發展商隨即加價幅度愈見進取，首兩次加推單位，每次均加價約2%。及後加推單位最多加幅增至10%，原本低價推出的項目，現時甚至已高於市價。

■香港文匯報記者 梁悅琴

喜遇市價推 一房索418萬

■英皇集團主席楊受成(中)出席長沙灣喜遇開價儀式。
香港文匯報記者 梁悅琴攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤火熱，英皇國際趁勢於昨午公佈與市建局合作長沙灣福榮街住宅項目取名喜遇，同時上載售樓書並公佈以市價推出首批68伙，折實平均呎價17,167元，299呎一房折實入場費418萬元。

英皇國際執行董事張炳強形容首批價單是市價，今日起收票及開放示範單位，一人一票，稍後會以平價加推餘下68伙，最快下周盡推全盤136伙，住宅部分市值約7億元。他指，喜遇急於昨日開價因颱風「天鴿」今日逼近本港所致。

發展商提供樓價30%二按

他表示，長沙灣喜遇共有136伙，實用面積由264方呎至410方呎，97%為一房戶，4伙為兩房戶，首張價單68伙，折實平均呎價17,167元，折實售價418萬元至845萬元，屬市價。首張價單有31伙折實價低於500萬元，以市區計是非常理想價錢，相信是上車首選。發展商亦提供樓價30%二按。

他認為，區內中小型住宅單位新供應不算多，近期鄰區新盤銷情亦旺。又指，荃灣新盤有逾1.6萬票，但荃灣樓盤只推售521伙，即是尚有逾1.5萬票回流市場，不擔心會消耗購買力。區內今年有多個新盤推售，其中長沙灣大埔道新盤AVA 61於今年6月公佈首張價單共57伙，折實平均呎價20,282元；旺角基隆街逸新上月公佈首張價單推出60伙，折

實平均呎價17,136元。

英皇下季推售小欖洋房

張炳強指，集團下一個部署推售新盤為屯門小欖洋房項目，共有14伙，最快第四季以現樓形式發售。

此外，資本策略地產執行董事方文彬表示，屯門新盤城·點已獲批預售樓花同意書，料月內上載售樓書，盡快開售，售價主要參考荃灣及元朗等西鐵沿線新盤造價。該盤提供204伙，實用面積約200餘至近400呎，主打開放式及一房戶，亦有少量兩房。

喜遇首張價單資料

■單位數目	68伙
■實用面積	285-410呎
■售價	444萬-899萬元
■平均呎價	18,263元
■最高折扣	6%
■折實價	418萬-845萬元
■折實平均呎價	17,167元
■同區二手呎價	14,000-18,200元

製表：記者 梁悅琴

施永青倡年推1萬首置單位



■何民傑(左)及施永青
香港文匯報記者顏倫樂攝

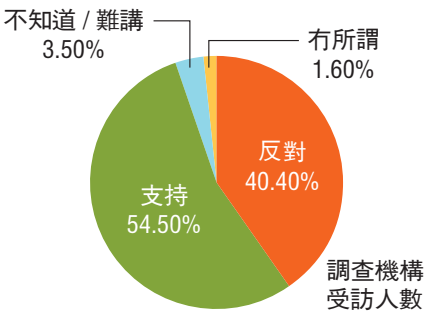
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）面對樓價高企，各界出謀獻策。中原集團主席施永青昨日建議，政府可考慮於每年近2萬個私宅土地供應中，撥出一半予首次置業人士，認為可在賣地條款中設置規限。他又指，政府要考慮重新規劃新界農地，改變用途的同時可加入發展期限，如果最終無法與土地持有人達成補地價協議可以將土地拍賣。

新界農地空置不如起樓

施永青指，不少新界土地屬農地用途，發展商無法建屋，如果政府可以改劃為其他土地用途，相信大部分發展商會樂於發展，因為土地空置並無收益。他續說，政府於改變土地用途後，應該盡快與發展商傾談補地價協議，並就補地價設限期，若3年至5年內無法達成協議，政府可以將其土地拍賣，再與願意的發展商去研究發展。

對於特首林鄭月娥於參選前的政綱

應否將部分郊野公園邊陲土地建屋？

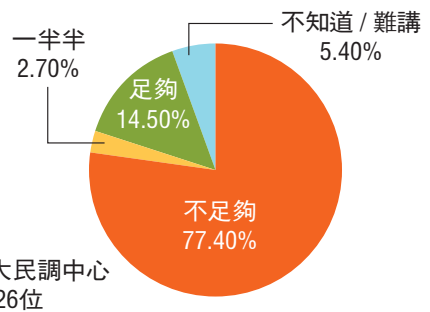


中，將資助房屋分為綠置居、居屋和首置房屋，施永青認為只設一種資助房屋便已足夠。他解釋，政府應該先解決無樓人士的居住問題，再改善需要上流人士的需要，而每年2萬個私宅地，建議可以撥出一半作首置房屋，每年大約有一萬個，政府可以透過賣地條款中加入規限，包括限定售予收入較低的人士等等，程序較為簡單。

問到推出首置地對市場的影響，施永青認為一定會令地價下跌：「規定幅地只可以種草，你睇吓佢平唔平？實平㗎，因為銷售對象限制了發展商出價，將來賣太貴會賣唔出。」

民間組織「107動力」於7月委託港大民調中心就「香港土地用途」進行民調研究，收到1,026位市民意見，發現77.4%受訪者認為香港僅有7%用地是住宅用地是不足夠，支持政府重新規劃用地。另外，支持將生態價值低而又接近市區的郊野公園用地撥作住宅發展的受

現時7%香港土地為住宅用地夠不夠？



訪者約54.5%人，但反對亦有40.4%人。

市民支持重新規劃土地

另外，有57.8%人支持政府重新規劃整體土地用途，將有生態價值土地納入郊野公園，並將生態價值低、接近市區的郊野公園作土地發展，29.3%人反對這樣做。施永青表示，香港近年土地供應一直遇到阻力，原因是港府沒有清楚向市民交代土地供應的問題，認為政府日後要敢於去提出、敢於去解釋，即使遇到阻力亦要努力取得社會共識。

107動力召集人何民傑指，現時香港土地約三分之二為郊野公園及林地等，約四分之一屬於已發展土地，當中只得7%為住宅用地，建議3年內將比例增加至8%，該多出的1%估計可以提供150萬個公私營單位。他指，開發土地不可以靠單一方法，要多方位覓地，如近日有建築師倡議碼頭上蓋建住宅、淡水湖建新市鎮等，政府應該組成跨部門去處理。

屯門星堤6年蝕10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤陸續部署開賣，二手交投停滯情況越來越厲害，不少業主議幅逐漸擴大，屯門星堤更現蝕讓交易。

中原梁環華表示，屯門星堤11座連天台特色戶，面積1,198方呎，原業主2011年11月以1,668.3萬元買入單位，另車位購入價75萬元，合共1,743.3萬元。由於業主計劃換樓，故將單位以1,564.2萬連車位出售，賬面蝕讓179.1萬元或10%。

名鑄銀主盤低市價售出

此外，尖沙咀名鑄中層B室銀主盤，實

用面積817方呎，昨日於拍賣場上以低於市價的1,800萬元售出，較開價1,600萬元高出12%，呎價2.2萬元；馬鞍山銀湖·天峰1座低層A室，面積1,432方呎，連590方呎平台，同屬銀主盤，則以1,660萬元售出，較開價1,500萬元高逾一成，呎價11,592元，但對比市價則低近一成。

不過，市場仍有屋苑破頂。世紀21魏仕良表示，將軍澳居屋寶盈花園3座中層G室，面積484方呎，兩房間隔，原業主上周才放盤，微減3萬元後以595萬元沽出單位，呎價12,293元，相關成交價創屋苑同類兩房戶自由市場做價新高，打破6月1座另一低層實用431方呎單位自由市場售561.8萬的記錄。

呎價萬元以下屋苑剩6個

另外，樓價今年頭7個月累升9.28%下，中原地產研究部昨指出，現時全港只餘下6個CCL成份屋苑實呎仍然低於1萬元，全部來自新界西，佔該區兩成比例。這批屋苑包括：屯門黃金海岸（9,865元）、屯門大興花園（9,794元）、元朗蝶翠峰（9,699元）、荃灣荃威花園（9,693元）、屯門海翠花園（9,559元）及嘉湖山莊（8,913元）。

洪卓立置業夢 理不到辣招



■洪卓立（左）與湯怡出席長沙灣喜遇記者會。
香港文匯報記者梁悅琴攝

花絮

香港樓價高企，上車談何容易。藝人洪卓立與拍拖十年的女友湯怡昨日齊出席英皇集團長沙灣喜遇記者會。會後洪卓立表示，作為小市民預計不了樓市起落，相信若是自住，任何時候都可以入市。他想買樓自住，人大了發現兩個人一齊買一個單位會快一點上到車，如今大家仍在儲錢中，會考慮買英皇旗下樓盤。

湯怡表示，自己想買一個兩房戶，因為藝人會有較多衣服，期望一間作睡房，一間作衣帽間，同時因為愛下廚，亦會注重廚房，及要有空間招待朋友。

現住沙田的洪卓立與湯怡又稱，期望於九龍市區、又近港鐵站的地區置業。對於政府連番推出辣招會否阻礙入市意慾，洪卓立指，理不到咁多，如今只想努力工作儲錢。

■香港文匯報記者 梁悅琴