

# 趕清現樓貨尾 發展商加優惠

## 星凱·堤岸送傢俬及租務獎勵 環海·東岸 VAU Residence 直接劈三成

有調查報告顯示，本港一手私宅貨尾量今年料維持逾2萬伙水平（見另稿）。為加快清現樓貨尾，發展商各出其謀吸客。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，昨日更新火炭現樓盤星凱·堤岸價單，向其中55伙開放式至一房戶贈送全屋傢俬，並提供「收租·必選星凱」獎勵收租計劃，可享2%折扣或免2年地租、差餉費以及管理費（約等同2%折扣），總折扣率升至最高33%，折實約480萬元入場，折實呎價約18,000元起。另外，九龍建業旗下紅磡環海·東岸及萬科香港旗下文田VAU Residence採取簡易直接方法，把部分單位大劈價約三成去貨。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



火炭星凱·堤岸 55伙送傢俬單位資料	
單位分布	第2座中高層A及H室； 第3座高層D、E、F及G室
面積	259至349方呎
戶型	開放式至一房
折扣率*	32.4%至33.175%
折實價	481.6萬至763.8萬元
*計入提前付清樓價現金回贈	

◆中洲置業楊聰永(右三)表示，火炭盤星凱·堤岸55伙開放式至一房單位總折扣率升至最高33%，折實約480萬元入場。

根據星凱·堤岸昨日修訂價單顯示，今批獲贈送傢俬的55伙分佈於第2座中高層A及H室及第3座高層D、E、F及G室，面積259至349方呎，連同提早付清樓價可享1%現金回贈，此批單位折扣率約32.4%至33.175%，折實價481.6萬至763.8萬元。發展商計劃下週上載銷售安排。

### 中原增優惠吸星凱·堤岸客

此外，即日起至8月31日，經中原地產購入該盤單位、並於入伙後半年內經該行租出單位，首10名大專師生租戶將可獲贈一個月租金，而中原測量師行亦會為業主提供兩年免費租務管理服務，優惠總值高逾8.8萬元。

中洲置業助理營銷策劃總監符錫龍表示，星凱·堤岸共提供1,335伙，至今已售1,167伙，佔全盤的87%，套現123億元。

### 環海·東岸一房最多平320.8萬

另一邊廂，九龍建業旗下入伙逾5年半的紅磡環海·東岸昨日亦修訂價單，將其中4伙一房戶劈價逾30%。單位分佈於第1A座25樓、26樓、31樓及32樓D室，面積均為375方呎，原本定價為955.7萬至1,010.6萬元，最新下調至670萬至687.2萬元，不設折扣，最新呎價17,867至18,325元。當中，31樓D室的定價由1,002.5萬元減至681.7萬元，減價達320.8萬元，減幅達32%，呎價約18,179元。

### VAU Residence 四個月減兩球

萬科香港旗下現樓盤何文田VAU Residence昨

亦修訂價單，將3月開價的22樓E室加入可享額外28%折扣優惠之列，變相減價28%。該單位面積209方呎，原本最高折扣10%，折實價654.66萬元，如今加入額外28%折扣後，最新折實價450.98萬元，折實呎價21,578元，換言之，短短4個月單位劈價203.6萬元。

恒基地產旗下紅磡必嘉坊·迎匯昨日修訂價單，將現金付款方法的成交日期由原本100天延長至130天，並取消建築期付款方式，相信是因項目將於年底入伙所致。

### 意嵐次輪收票超額逾55倍

此外，旭日國際旗下屯門青山灣黃金海灣·意嵐次輪銷售截至昨下午6時，共獲逾7,900票，以本週六以價單推售139伙計算，超額登記逾55倍。

### 緹外分層大宅2.3億售出

豪宅新盤連錄成交，嘉里建設旗下九龍半山緹外透過招標以2.3億元售出第3座3樓A室分層大宅，面積4,483方呎，呎價51,305元，交易包括2個停車位。

至於鷹君集團旗下大埔白石角朗濤昨以6,160.5萬元招標售出H1座低座花園複式戶，面積2,775方呎，連824方呎花園，呎價22,200元。會德豐地產夥信置等合作西南九龍維港匯II以4,638萬元售出第1座18樓B單位，面積1,432方呎，呎價32,388元。

◆紅磡環海·東岸4伙一房戶劈價逾30%，面積均為375方呎，最新定價下調至670萬元起。

資料圖片



## 促銷有效 貨尾僅季增313伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）高息環境及新冠疫情致使過去數年新盤積壓嚴重，自政府今年2月對樓市全面「撒辣」後，發展商去貨加快，新盤貨尾數量只錄輕微上升。統計顯示，今年第二季一手私宅貨尾量微升到21,676伙，按季增加313伙或1.5%。另外，香港屋宇署5月共批出14份建築圖則，較矚目有粉嶺烏鴉落陽項目，涉及樓面逾111萬方呎。

### 今年料維持逾2萬伙水平

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指，相關貨尾數字反映2月底政府全面「撒辣」後，市場氣氛轉為樂觀，加上發展商以價換量策略促銷樓盤推盤，多個新盤及貨尾盤銷情不俗，致貨尾單位只輕微增加，但仍連續四季高企逾2萬伙危險水平。由於上半年已急速吸納大量購買力，6月起承接力明顯放緩，估計今年貨尾量將仍維持2萬伙以上水平。

楊明儀提到，從第二季選取350個新盤統計，單位總數131,455伙，登記售出109,617伙，貨尾21,676伙，按季增加313伙或1.5%。貨尾比重方面，第二季

錄16.5%，按季降0.3個百分點。貨尾量及貨尾比重平穩，但仍分別為2003年第四季後的次高及2013年第四季後的第三高。

### 九龍貨尾重上逾1萬伙

若按區域統計，九龍多個大型新盤推售，貨尾按季增加383伙至10,198伙，創2000年有統計以來新高。當中，紅磡及何文田分別增加344伙及335伙。至於新界區貨尾按季增加67伙至9,121伙，增幅來自將軍澳及元朗，分別增加349伙及293伙。港島區貨尾按季下跌137伙，現有2,357伙，只有南區及香港仔上升。

### 屋宇署5月批14建築圖則

另一邊廂，香港屋宇署5月共批出14份建築圖則，包括9項住宅及商住發展、1項工廠及工業發展，以及4項社區服務發展。其中，粉嶺烏鴉落陽項目獲批建4幢32層高、另有3層高平台、2層地庫的商住項目，住宅可建總樓面約93.2萬方呎，非住宅樓面約18.6萬方呎。至於會德豐地產去年投得的堅尼地城西寧街與域多利道交界項目，亦獲批2幢25層高住宅，住宅涉及樓面約23.4萬方呎。

## 高息減投地意慾 柴灣「樂建居」流標



### 柴灣「樂建居」地皮資料

地點	柴灣祥民道旁山坡
地盤面積	56,112方呎
單位數目	最少700伙
面積限制	每伙單位最少280方呎； 七成單位不得少於375方呎
出售限制	須以市價六五折一次性推出所有單位予指定符合居屋購買資格的買家
公共設施	需建長者日間護理中心、家居照顧服務處及通往柴灣港鐵站之有蓋行人通道

製表：香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）息口高企令發展商投地意慾減卻。私人參建的柴灣「樂建居」地皮於上周五截標後僅接獲1份標書，投標者為安保險。地政總署昨公布，該地皮因地價標金未達到底價，所以不接納該標書。政府發言人強調，已向發展商提供足夠誘因，會密切留意市場發展，適時檢討是否需要調整「樂建居」的部分主要參數及其他「樂建居」用地的招標安排。

### 政府將適時檢討調整參數

柴灣「樂建居」地皮位於祥民道旁的山坡，地盤面積56,112方呎，可建住宅面積不得超過44.89萬方呎。對於流標，政府發言人表示，「樂建居」的政策框架已反映持份者的意見，清楚列明各項主要參數，在賣地條款中亦已反映相關要求。相信有關安排已提供足夠誘因讓發展商參與，亦同時確保單位質素。

發言人續說，政府會繼續提供更多資助房屋，亦會密切留意市場的發展，適時檢討是否需要根據市場發展調整「樂建居」的部分主要參數及未來其他「樂建居」用地的招標安排。同時，政府亦會繼續鼓勵私人發展商以私人土地形式參與「樂建居」。

### 中小發展商憂慮資金積壓

另有政府消息人士則透露，其實有中小型發展商對該項目有興趣，惟相信由於息口太高，發展商擔心資金積壓，而沒有入標。消息人士強調，政府會重新審視招標條款及安排，未來並視乎環球經濟、息口的走勢，適時再推出「樂建居」項目。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓相信，今次流標主因是利息高企及樓市未明朗，加上賣地條款要求以六五折賣樓，估計發展商大都沒算出合理利潤，因此沒有入標。他認為，除將項目交由房協或房署處理外，亦可考慮改為首置項目，即將來以八折賣樓，另外亦可容許發展商賣樓花和分批發展單位。

### 業界建議用雙信封制招標

至於泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚建議政府考慮採取雙信封制。第一個信封是發展商根據市場價格及建議的折扣來定價，例如市場價每方呎1.3萬元，折扣價是八折。這樣定價就不再由政府來定。第二個信封是發展商報的一口價，即原始地價。之後政府可以平衡兩個信封，選擇最好的發展商進行開發。

## 恒指跌158點 農夫山泉挫7.1%

香港文匯報訊（記者 曾業俊、章蘿蘭）港股昨日隨美股期貨下跌。恒生指數低開14點，之後跌幅擴大，午後曾擴大跌幅至218點，最終全日收報17,311，跌158點或0.9%。恒生中國企業指數收報6,142點，跌52點或0.8%；恒生科技指數收報3,491點，跌53點或1.5%。主板全日成交總額868.99億元，滬、深港通南下交易淨流入17.22億及3.2億元人民幣。

消費股表現疲弱，恒指兩大跌幅股份依次為農夫山泉（9633）及周大福（1929），前者收報30.75元，跌2.35元或7.1%，為跌幅最大藍籌；周大福首財季零售值按年跌20%，收報7.39元，跌0.52元或6.6%。法國奢侈品牌集團LVMH季績欠佳，普拉達（1913）跌5.5%，收報52元。

### 滬指險守2900點 工行農行破頂

另一邊廂，A股大盤震盪走弱，上證綜指一度向下擊穿2,900點，最低見2,894點，之後多隻寬基ETF明顯放量，支持指數向上，滬指2,900點失而復得，最終收報2,901點，跌13點或0.46%。至於深圳成指報8,493點，跌113點或1.32%；創業板指報1,650點，跌20點或1.23%。兩市共成交6,272億元人民幣，較周二收約5%。

高股息概念走勢活躍，「核電雙龍」中國廣核、中國核電分別漲5.04%和4.1%，「水電雙雄」長江電力、華能水電漲1.21%和2.02%。至於工商銀行、農業銀行升0.83%及0.63%，均創下歷史新高。多隻滬深300ETF早市和下午收盤前明顯放量，其中，滬深300ETF易方達和滬深300ETF成交額較前日翻倍增長。



◆恒指昨曾跌218點，最終收報17,311，跌158點。主板全日成交總額868.99億元。中新社

## 新地粉嶺北換地 每呎2500元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地已與政府按照發展商去年底公布的「加強版傳統新市鎮發展模式」原址換地的修訂安排完成首宗換地協議，涉及位於粉嶺北第10區地皮第一階段的地契，地塊面積98,898方呎，可建商住樓面308,144方呎，補地價5.1668億元，連同興建公共設施（公共運輸交匯處和公眾休憩空間）2.678億元的建築費用，今次換地協議總成本價7.8448億元，即每方呎為約2,500元，較該區標準補價金額每呎3,484元低約28%。

新地期望，是次協議有助北部都會區的發展提速提效。待政府收回在項目範圍內的第三方土地

後，新地將按機制與政府商討第二階段的補地價金額。

### 整個項目商住樓面逾33萬呎

新地計劃在該處興建約600伙住宅單位，整個項目商住樓面面積約336,000方呎，預計在2030年起逐步落成。除興建住宅及商場，集團需根據協議在旁邊土地興建87,400方呎的大型公眾休憩空間，以及在項目的土地興建53,800方呎的公共運輸交匯處。

地皮位處石湖墟以北，屬於天平山村附近範圍，鄰近梧桐河，與港鐵站有一定距離，該區附

近都是分布村屋為主，交通及生活配套未必太齊備。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，今次由發展商興建其他公共設施，亦是一個雙贏局面，如果有較舒適的休憩用地，日後樓盤銷售亦會較為理想。

梁沛泓又指：「地價由3,000元跌至2,000元，跌幅好像很大，但投資成本現在不同了。現在建屋建築費5,000元至6,000元，地價是2,000元至3,000元，調轉就是與以前不同，地價是佔細部分，是「致油」而已，所以要讓發展商買地投資、建屋或是補地價轉用途等，真是要在地價上有折讓。」