

■繳藍天昨進行次輪銷售，紅磡售樓處只見長長的買樓人龍，遠處仍見不到龍尾。 張偉民攝

398伙三小時沽清 繳藍天晒冷盡推

# 股市狂飆旺樓市 千人冒雨搶新盤

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、陳楚倩、梁悅琴) 港股步進大時代，亦帶旺一手盤氣氛，有買家因於股市有新獲，因而加碼買大單位改善生活。將軍澳日出康城3期繳藍天繼於4月4日於9小時沽清首批740伙後，昨日中午12時按抽籤揀樓次序進行第三輪398伙開賣，並於昨日下午3時，在短短3小時內便告沽清，套現至少30億元。發展商之一長實昨日黃昏隨即公布加推最後510伙，折實售價由584.3萬至1,123.1萬元。長實執行董事趙國雄昨坦言，受惠近日股市大升，帶動買樓氣氛，買家揀樓都「快手喇」。

繳藍天昨早進行次輪開售398伙，繼續引來千人冒雨排隊搶樓，一直由紅磡置富都會售樓處排至紅磡站B出口地底才見龍尾，今次推售單位包括首次推出的第3及第5座單位，以定價計算，總值逾35億元，該盤累收近13,000票，超額認購31倍。趙國雄表示，雖然入票數量比上週少，惟人流與上週相若，銷售反應相當好。

黃昏加推510伙 最大折扣19.5%

他指出，開售首小時已售逾150伙，是集團旗下近期銷售速度最快的樓盤，相信與近日股市大升帶動買樓氣氛有關，加快買家入市決定。他又表示，集團滿意是次銷情，今年銷售目標1,000伙亦已達到。發展商昨黃昏加推510伙，分佈於第1、2、3、5座，實用面積由680至1,120方呎，售價由712萬至1,395.1萬元，3房戶最大折扣18%、4房最大折扣19.5%，折實售價由584.3萬至1,123.1萬元。

股市財富效應 增換樓投資客

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，繳藍天雖然第二次賣樓，但透過該公司的買家出席率比4月4日更高逾80%，好多家庭客入票。陳永傑預計，受股市旺帶動，繳藍天

投資者比例逾四成。對於二手市場，他表示，同樣受惠於股市氣氛良好，恒指短期累積升逾2,000點，買家入市信心轉強，部分人在股市鬆綁後換磚頭，上週四及五中原生意額急升逾30%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市旺產生財富效應，近日樓市出現少部分人在股市有新獲後套股換樓，將軍澳繳藍天昨天次輪發售，多達一半是新客，一半復活票，較過往新盤首輪後新客比例約20%，投資客比例約30%。昨日仍有過千組買家到場揀樓，有一組外區大家庭客戶，連環購入3伙，包括2個3房戶及1個4房戶作自住之用，涉資共約2,540萬元。受新盤搶客影響，布少明指，截至10日止，本月將軍澳二期二手成交僅約13宗，較正常約40至50宗大減逾60%。

PENINSULA EAST首日收千票超額

以低於二手價30%推出首批60伙的油塘新盤PENINSULA EAST昨日首度開放示範單位予公眾參觀及收票，亦吸引大批市民到場參觀，消息指，截至昨晚8時首日收約1,000票，超額登記15倍。發展商會德豐地



Peninsula East首度開放示範單位。 張偉民攝

產常務董事黃光耀昨表示，受惠股市牛氣衝天，帶旺樓市投資氣氛，該盤的示範單位於昨早開放首小時已吸引2,000人次入場參觀，全日逾1萬人次，年輕人較喜歡2房單位，換樓客及投資客偏好3、4房戶型。此盤首批60個單位全部位於第1座，2房及3房戶各佔一半，實用面積由520方呎至931方呎，價單售價由617.7萬元至1,134.6萬元，其中650萬元以下單位最大折扣18%，650萬元以上單位最大折扣19.5%，實用面積522方呎2房戶及實用面積869方呎3房戶的折實入場費分別為506.6萬元及796.2萬元。

其他新盤成交方面，東涌昇薈沽3伙，旺角麥花臣匯、將軍澳天晉IIB、嘉悅及馬頭角金御門各售1伙。

## 北水湧入 豪宅樓價料升10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 滬港通效應令北水南下湧入港股，港股3日累升1,997點，成交金額逾7,000億元，同時帶旺樓市，豪宅新盤亦再內地豪客入市。業界指出，今年首季山頂南區共有72宗豪宅成交，按年及按季度，成交量及成交金額分別升50%及30%，內地客入市個案亦見增加，料未來半年豪宅新盤持續推售，豪宅呎價會再創新高，料今年豪宅價將升近10%。

事實上，豪宅受政府3D重稅影響，樓價升

勢較遲緩，根據差餉物業估價署日前公布2月樓價指數，2月樓價指數按月急升2.32%，創下歷史新高外，2月樓價升幅繼續集中在中小型單位，A類單位(431方呎)、B類單位，按月分別上漲至318.3點及277.5點，升幅2.18%及2.51%，為各類型單位中升幅最大的類別。反而1,076方呎以上的D類及E類大單位，只跟隨大市攀升1.65%至271.3點，明顯落後於中小型住宅樓價升勢。

呎價屢創新高 將跑贏細價樓

然而，今年以來一手豪宅成交開始見突破，大額成交頻現，呎價屢創新高。剛以4.33億元售出西半山天匯45樓A室予一名非香港人，呎價達9.3萬元，創出亞洲分層豪宅新高呎價的恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，受到政府3D重稅影響，過去兩年細價樓升幅比豪宅動，然而，豪宅亦累積一批購買力，加上豪宅買家已適應重稅，一手盤又有發展商補貼款項，近期豪宅成交明顯轉旺，旗下樓盤內地客入市亦見有所增加，相信今年豪宅樓價升幅會跑贏細價樓。

老牌家族也出手 逾億新盤交投旺

美聯物業山頂南區首席助理聯席董事方富義指出，今年1月受華懋等拆售紅山半島4

期分層住宅，累售55伙，令區內二手樓如浪琴園、陽明山莊、華景園的同類型單位成交亦見增加，其後何東家族成員持有的山頂道75號何東花園地皮以約51億元成交，樓面呎價達8.2萬元，買家為滬太地產主席張松橋，即時引起山頂南區的一手盤豪宅爭相出擊，如山頂TWELVE PEAKS、赤柱村道50號，吸引不少億萬富豪、老牌富家子弟以至內地客重現豪宅市場，四出睇樓，令逾億元一手豪宅盤成交上升。

除何東花園地皮成為內地富豪獵物外，新地剛以低於市價近30%售出的赤柱村道50號3間屋，其中3號屋由陳樹渠長子、寶聲集團董事長陳耀輝以折實價1.692億元買入，呎價達5.3萬，消息指，此屋苑另有1伙已售出洋房由一名內地客承接。

方富義表示，今年首季山頂南區共有72宗豪宅成交，按年及按季度，成交量及成交金額分別升50%及30%，內地客入市個案亦見增加，預料未來6個月一手豪宅盤持續帶動下，豪宅呎價會再創新高。

香港置業高級執行董事伍劍業指出，本港經濟持續向好，家庭入息及銀行存款數等上升，加上外圍量寬「放水」政策持續，而D、E類大型單位供應向來相當緊絀，僅佔全港住宅物業比率約7.6%，估計今年豪宅價將升近10%。

## 天盛苑2房戶呎價8112元破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 上車盤價格持續破頂。天水圍居屋天盛苑一個實用429方呎2房單位於昨早放盤隨即於下午以自由價348萬元易手，呎價達8,112元，售價及呎價均創出天盛苑新高價，祥益地產蕭嘉偉表示，買家為區內年青上車客，要80%或以上按揭，業主於2011年以163.8萬元買入，持貨約4年賺184.2萬元。

祥益地產黃振文表示，屯門居屋澤豐花園錄得一宗區內首置客成交個案，原業主於2002年以約63.3萬購入單位，是次轉手賬面獲利約高達268.2萬，單位升值逾四倍易手。該單位為3座高層A室，實用面積479呎，兩房一廳，原業主減價約8.5萬，買家遂決定以331.5萬(自由市場價)購入作自住之用，屬市場價成交。

## 曾俊華籲小股民量力而為

香港文匯報訊(記者 李自明) 港股升勢凌厲，財政司司長曾俊華昨日呼籲投資者量力而為。曾俊華昨日下午從上海抵港時表示，留意到近日港股升勢「犀利」，市場氣氛波動，同時投資風險高，呼籲小股民作出投資決定前應先考慮清楚，量力而為。被問到是否需要追究近日大量流入本港的資金源頭，曾俊華說，即使找到資金來源都作用不大，最重要是投資者要小心平衡風險。

買家直擊



繳藍天買家吳太太

## 股市有新獲 繳藍天買家換4房

香港文匯報訊(記者 梁偉聰) 股樓齊飛，不少散戶在股市略有斬獲，除大吃大喝外，買樓亦都較為鬆手。同區客買家吳太太表示，家中添新成員，本來只打算購入3房戶作換樓之用，但因在股市略有斬獲，而得到「少少幫助」，便斥資900餘萬元加碼換入4房戶。



Peninsula East買家吳生吳太太

## 市區位置用料佳 PENINSULA EAST吸引買家

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 本身住在麗港城的吳生吳太太打算買入3房單位作自住換樓用途，已比較同期的新盤，但始終覺得PENINSULA EAST在市區較為方便。他們早已部署入市，美國加息影響不大。住在新界的李生打算買入3房自住，但現階段只是看看，認為該盤不論位置、建築用料都不錯。

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、陳楚倩、梁悅琴) 在香港股市與樓市可謂密不可分，港股大時代，一眾樓市專家部分亦從中獲利。長實執行董事趙國雄表示，有少少貨揸手，賬面賺咗「少少」。美聯住宅部行政總裁布少明更厲害，持有四年的「1號仔」長和(0001)賬面賺了一倍。

趙國雄謙稱自己都持有「少少」股票，賬面上有進賬，但他指近日忙繳藍天銷售而未有沽出，所以都唔可以話賺咗。「若然賣完股票套現有錢賺，手頭上錢多咗，自然要獎勵自己，食餐飯都要。」但他就提醒大家留意，股市急升後，理論上後市會波動應該小心點。

布少明買1號仔賬面賺倍

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，自己投資組合當中亦持有約兩成股票，其餘用作買樓收租。

問到股票心得時，他首選「1號仔」長和，他於80多元買入，持貨4年，現時股價已經升至167.6元，但就指不會沽出獲利，只作收息，所以賺一倍的都只是賬面數，不會特別慶祝。

會德豐地產常務董事黃光耀指，自己一向買藍籌股為主，近日港股大升，或多或少都有升幅，主要作長線投資，短期仍看好股市升勢。

林達民慨嘆錯失大時代

然而，恒基地產營業(一)部總經理林達民則慨嘆自己未能趕及入市，又無聽老閩四叔李兆基話：「買股好過買樓」，今次港股大升，未有得益。

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，今次沒有乘上港股快車，股票佔自己財富比例不足1%，即使有都放在強積金上，其餘多是物業和現金。他指唔唔唔做，故持有三成現金七成物業，以買樓收租為主。

近月一手豪宅盤成交個案				
單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	實呎價(元)	備註
山頂TWELVE PEAKS 6號屋	4,241	5.06億	11.93萬	全港洋房呎價第三高
山頂TWELVE PEAKS 11號屋	3,759	3.92億	10.43萬	-
山頂白加道28號1號屋	5,271	5億	9.5萬	-
西半山天匯45樓A室	4,664	4.33億	9.3萬	呎價創亞洲分層新高
九龍塘一號義德道	4,412	3.629億	8.2萬	呎價創九龍洋房新高
赤柱環角徑2號7號屋	3,457	2.198億	6.4萬	-
赤柱村道50號3號屋	3,179	1.692億	5.3萬	買家為陳樹渠長子寶聲集團董事長陳耀輝
鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES 22樓A室	3,504	1.8億	5.1萬	呎價創港島東新高
赤柱村道50號5號屋	2,760	1.285億	4.66萬	-
赤柱村道50號2號屋	3,233	1.485億	4.6萬	-
大埔天賦海灣1期第10座全幢共19伙	2.47萬	3.03億	逾1.22萬	買家為「玩具大王」蔡志明及其家族成員

製表：記者 梁悅琴