

新盤暴買 Grand YOHO 逼萬票

原價加推 121 伙 656 萬入場 形薈即日沽清 143 單位



左起新地副董事總經理雷霆、新地代理助理總經理胡致遠。

各新盤最新動向			
區域	樓盤	最新動向	發展商
全新樓盤			
筲箕灣	形薈	昨日推售 143 伙，全數沽清，有買家最大手購入 5 伙	新地
元朗	Grand YOHO	昨日加推 121 伙，折實平均呎價 12,398 元，收票有望破萬	
馬鞍山	薈朗	日前加推 130 伙，折實平均呎價 14,010 元，預計本周內開售	宏安地產、錦華地產
將軍澳	海翩匯	或下周開價及開放示範單位	華懋
尾貨盤			
元朗	朗屏 8 號	原價加推 92 伙，折實平均呎價 11,899 元，下周二推 16 伙	嘉華、港鐵
千德道	琥珀	餘下單位將提價 5% 至 10%	華置及新世界

製表：實習記者 鍾吳華



新地 Grand YOHO 購樓排隊狀況。歐陽偉昉 攝

香港文匯報訊（記者 張美婷、歐陽偉昉）樓市成交熾熱，「月月有樓賣」的新地推出筲箕灣形薈和元朗 Grand YOHO 搶盡市場焦點。昨天形薈首推 143 伙，截至傍晚已全數沽清，發展商表示最快於本月初決定是否加推單位。Grand YOHO 昨天繼續收票，於本報截稿前，消息指已累收 9,377 票。新地副董事總經理雷霆表示，將加推 121 個單位，入場單位定價為 656 萬元，新價單屬原價加推。

昨天是筲箕灣形薈首日開賣，位於國際金融中心一期的售樓處外未見大批人龍，A 組客以購買 2 個單位為主，當中亦有買家一次購入 3 至 5 伙，而 B 組客則於昨日下午約 4 時開始排隊登記，現場秩序大致正常。

形薈半數投資客 回報料 4 厘

中原地產亞太區總裁陳永傑表示，形薈買家約 5 成至 6 成是投資客，本月暫時一手成交宗數約 1,450 宗，預計本月一手成交可達 2,800 宗，料創去年 4 月以來近 16 個月新高，而本月暫時二手成交逾 4,000 宗，料一手和二手共 7,000 宗，料創逾一年新高。他認為英國脫歐後市場投資氣氛熾熱，有利樓市成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，形薈港島區買家佔 8 成，九龍和新界區佔 2 成，當中投資客和自住客各佔 5 成，預計項目回報率約 4 厘。

他指，一手盤開售令二手成交數字有下跌的趨勢，截至本月東區二手成交數字約 50

宗，較上月 140 宗至 150 宗，按月減少 100 宗，而新界區二手成交數字亦有減少的跡象。

連首推在內 27 票爭 1 伙

另外，新地元朗新盤「Grand YOHO」昨宣佈加推 121 個單位，提供最高 18.25% 折扣，折實平均呎價 12,398 元，呎價由 10,770 元至 13,174 元，加推單位市價約 9.4 億元。前三日項目共收票 7,620 張，新地副董事總經理雷霆昨在記者會表示逾 10,000 票的距離「相差無幾」，會否達到要稍後才知道。然而，以目前收 9,377 票計算，連同首推 226 伙及昨日加推的 121 伙共 347 伙，平均約 27 票爭 1 個單位。

新加推單位分佈在第 1 座、第 2 座及第 9 座，以 2 房單位為主，部分為 3 房單位，包括向東、內園景單位，其中第 1 座 A、D 室和第 2 座 A 室為首次推出。最平單位為第 1 座 6 樓 A 室，實用面積 498 方呎，定價為 656.09 萬元，呎價 13,174 元，折實價為 536.35 萬元，呎價 10,770 元；售價和呎價最

高的單位為第 2 座 37 樓 B 室，實用面積 613 方呎，定價為 957.65 萬元，呎價 15,622 元，以 18.25% 折扣計算，折實價為 782.87 萬，呎價 12,771 元。

雷霆指，新價單的付款辦法與上一張價單相同，是次樓價反映景觀和樓層的分別，呎價屬原價加推，銷售安排會稍後公佈。

世宙累售 1060 伙套現 63 億

昨為示範單位開放的第 4 天，就現場情況所見，排隊參觀人數眾多。新地代理助理總經理胡致遠指每日入場平均人次逾萬人，預計 4 日累積參觀人數會達到 4 萬人，創近年集團參觀人數紀錄，會改善安排減少等候時間。

此外，長實旗下元朗世宙尚餘最後 6% 單位，而 2 房單位只餘 15 伙，當中尚餘 2 房單位可享「Yuccie 置業易首期津貼優惠」28.8 萬元現金回贈和「2 房置輕鬆優惠」8 萬元現金回贈；截至昨天項目累售逾 1,060 伙，套現逾 63 億港元。

美聯董事 3600 萬購 5 伙形薈

香港文匯報訊（記者 張美婷）新地筲箕灣形薈吸引不少大手購入買家，當中包括美聯物業高級區域營業董事羅文駒的太太，斥資約 4,100 萬元，大手購買 5 伙單位，包括三間兩房，兩間開放式。

羅文駒指，太太名下持有物業，故需要繳交雙重置業印費。

購入單位予兩子自用

羅文駒指，該項目價錢合理，呎價約 1.8 萬元，扣除所有折扣後約 3,600 萬元，而且項目配套完善，另外建期付款能讓他有足夠時間套現其他物業，故大手購入單位，預計與家人或親戚自住，而部分單位將出租投資。

他指，現時年輕人較難上車，待 2 名兒子結婚後，將每人饋贈一間；又稱現時銀行利率低企，投資貨幣回報較低，買樓會較划算，料開放式單位可放租約 1.8 萬元，兩房單位 2.8 萬元至 3 萬元，回報率約 4 厘。

據羅文駒介紹，他與家人現住北角區城市花園，另外持有筲箕灣樂融軒高層海景單位，和上海濱江凱旋門單



美聯物業高級區域營業董事羅文駒。張美婷 攝

位。當年購入筲箕灣樂融軒斥資約 990 萬元，回報約 3.7 厘，不過現時會所設備較舊，故有意換樓。

擬套現所持內地物業

當年以逾 1,000 萬元購入濱江凱旋門單位，其後以 2 萬元至 3 萬元水平租出，惟他坦言，對內地市場不太熟悉，故希望出售單位，套現約 1,500 萬至 1,600 萬元。

被問及會否購買同系 Grand YOHO 單位，他笑言自己只是打工仔，並不是老闆，今次斥資逾 3,000 萬元，已經「無晒錢」，不過他看好樓市前景，認為下半年依然樂觀。

新盤吸客 十大屋苑交投反覆

香港文匯報訊（記者 周曉菁）近期一手市場百花齊放，為準買家提供多元化選擇，上周末十大屋苑二手成交受此影響。其中美聯僅錄得 12 宗成交，較前一周的 22 宗下跌約 45.5%，創 3 個周末低位。中原則錄得 17 宗成交，按周亦小幅回落約 5.6%；不過港置錄得 13 宗，按周升約 44%；利嘉閣亦錄得 16 宗，按周上升約 14%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近日一手新盤訂價貼市，並遍佈各區，不少買家優先選擇新盤，趁周末參觀示範單位及入票抽籤，扣起大批二手購買力，令本周末二手交投氣氛明顯下降，預料要待向隅客回流二手，交投才会有起色。美聯物業住宅部行政總裁布少明則認為，短期內將凍結大批購買力，二手屋苑交投勢將低位反覆。

業主心雄 叫價硬讓價減

港置行政總裁李志成指出，最近有多個藍籌屋苑出現破頂成交，使得部分業主叫價態度開始轉趨強硬，逐步收窄議價空間，令市

場上筍盤買少見少，多區出現缺盤情況。據悉，港島康怡花園睇樓量上升約 1 成，可是部分業主見樓市重拾升軌，開始將議價空間收窄至約 2%；將軍澳區內個別業主甚至封盤及反價，令區內出現缺盤情況。

利嘉閣地產總裁廖偉強則對二手市場仍持樂觀態度，指市場近期發佈各種利好消息，無論一、二手市場均錄得相當不俗的成績，整體市況可謂價量齊升。二手業主有見市況樂觀，皆傾向企硬叫價，部分屋苑更出現反價成交，而買家入市意慾增，都願意追價但求購得心頭好。

各代理行上周末十大屋苑成交量

代理行	成交量	按周變幅
中原	17 宗	↓ 1 宗
利嘉閣	16 宗	↑ 2 宗
港置	13 宗	↑ 4 宗
美聯	12 宗	↓ 10 宗

製表：記者 周曉菁

北角富豪閣無樓睇 876 萬連約沽

香港文匯報訊（記者 周曉菁）樓市回暖，上車客加快入市步伐。不少買家爭購筍盤，更有買家在無睇樓的情況下購入心儀單位。世紀 21 山土地產營業董事嚴智賢表示，北角富豪閣 2 座中層 D 室成交，因現有租客居住無樓睇，獲外區換樓客以 876 萬元連租約承接，單位實用面積 719 方呎，實用面積呎價 12,184 元。

該單位買家無睇樓即決定購入單位，單位依原有租約月租 29,000 元，租約期至 2017 年 8 月。原業主於 2009 年 3 月以 456 萬元購入上址作投資用途，持貨逾 7 年至今將物業沽售，賬面獲利 420 萬元離場，單位升值約 92%。

譽·港灣零議價 1110 萬易手

東九龍譽·港灣亦有買家在「無睇樓」及「零議價」情況下，連租約以 1,110 萬元入

市，作自住用。港置東九龍譽·港灣分行市務經理顏潔泳表示，單位為譽·港灣 6 座高層 C 室，實用面積約 760 方呎，建築約 973 方呎，若以成交價約 1,110 萬元計，實用呎價約 14,605 元，建築呎價約 11,408 元。現時單位月租約 25,000 元。原業主於 09 年以約 838 萬元購入，現獲利約 272 萬元，升值約 32.5%。

港置港島嘉亨灣分行助理營業經理朱永健指出，該行促成嘉亨灣一宗 2 房戶買賣成交，新用家見上述單位設有裝修，質素高，加上單位低於市價，在無睇樓情況下追價 3 萬元入市，以表誠意。據悉，該單位實用面積約 527 方呎，以成交價約 823 萬元計算，折合實用及建築呎價分別約 15,617 元和 12,121 元。原業主於 2012 年 9 月以約 725 萬元購入上址，是次轉手賬面獲利約 98 萬元，物業升值 13.5%。

趁市旺 工商盤急急走

香港文匯報訊 在起動九龍東政策下，觀塘商貿區轉型進行得如火如荼，區內商廈被看高一線。美聯商業營業董事黃瑛表示，該行獲獨家代理觀塘敬業街 55 號皇廷廣場高層 J 室，可享部分海景，放售價 8,850 元，屬該廈同類單位中最平。

黃瑛表示，相關單位建築面積約 1,855 方呎，樓底高達 4.2 米，外望可享維港東部，現正交吉放售，意向售價約 1,641.7 萬元。黃瑛補充，該廈業主普遍惜售單位，未有因應市況減價，賺得盆滿鉢滿。成交個案，反映市場普遍看好該廈升值潛力。

沙田裕昌中心高層叫 400 萬

沙田區工廈因坐享優越地理位置，向來也是有價有市。美聯工商營業董事陳

德安昨指出，該行獲業主獨家委託代理沙田裕昌中心一高層單位放售，物業面積 1,499 方呎，業主現以 398 萬元放售，即每方呎意向價僅為 2,655 元，並為現時同幢物業中放盤呎價最低的單位。

上址現以連租約形式出售，月租約 1.2 萬元，即新買家可即享逾 3 厘的租金回報，屬理想水平。陳德安續指，上址現時的租金較市價低水，目前裕昌中心的市價呎租為約 10 元，如業主在租約完結後將租金上調至市價水平，租金回報率亦將有機會提升至 4.5 厘。

西環全幢物業月租近 10 萬

傳統港島民生區一向受市況影響輕微，深受用家青睞。美聯商業營業董事郭漢剛昨表示，該行獲業主委託獨家出租西環皇后大道西 282 號全幢物業事



觀塘皇廷廣場高層單位，現以呎價 8,850 元放售，屬該廈同類單位中最平。

宜。單位樓高兩層，地舖至二樓面積分別約 800 方呎，總面積約 2,400 方呎，現以約 95,000 元出租，折合平均每方呎叫租約 39.6 元。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



從溫州人看香港年輕人的鬥心

溫州人，曾經被譽為東方的「猶太人」，以聰明、勤奮、精明，他們幾乎壟斷了山西、內蒙各地的煤礦，然後倒賣，坐地升價。其次是炒樓，溫州太太炒房團凡過境之地，房價無不飆升。炒遍全國，無往而不利，賺得盆滿鉢滿。第三是借貸，溫州的民間借貸在中國最先活躍，玩成了高利貸，以錢生錢。

「溫州人眼裡，到處都是錢」

他們從 20 世紀末，隨着國家取消福利分房政策，物業開始作為商品進入大眾領域，溫州人馬上意識到這是有利可圖的機會。到了 1998 年至 2001 年，溫州的民間資本大量投入當地房地產，市區房價從 2,000 元人民幣/平方米迅速飆升到 7,000 元/平方米，2001 年 8 月 18

日，第一個溫州炒房團共 157 人開赴上海，3 天就買下 100 多套房子，5,000 多萬元現金砸向上海樓市。隨後幾年，約 2,000 億元的溫州資金投向各地房地產，炒房團所到之處，當地房價一路上漲。

初嘗炒房甜頭後，溫州資本再次出擊，這次的目標是規模更大的能源市場。2001 年，溫州人攜 500 億元資金進入山西炒煤，一度掌控了山西 60% 的小煤礦；2003 年，看準了電力的緊缺，溫州人攜巨資進入四川、重慶等水電資源富饒的地區，投入資本約幾十億元；2005 年至 2007 年，溫州人在新疆控制了約 120 口油井，投資總額超過 50 億元。

到了 2006 年，在滬深股市行情的刺

激下，曾經號稱從不炒股的溫州人也開始蠢蠢欲動。溫州市證券期貨業協會的資料顯示，2006 年第三季度，溫州股民新開戶數激增，達 2.1 萬餘戶，其交易額也超過 2005 年全年，達 533.89 億元。截至今年 3 月底，溫州股市資金開戶數已達 80 多萬戶。如今，溫州炒股風氣甚濃，不僅大媽老頭在炒，連大學生也加入其中，更有報道說一名溫州股民在高速公路上突然停車，只為即時買入優質股。

溫州人眼裡，到處都是錢，他們不屈不撓地想盡一切方法使自己發財致富，溫州人和其他地方的人最大的不同是，別人畢業想怎麼找到工作，溫州人畢業想怎麼創業，筆者認為這正是現在香港年輕人最缺乏的心態——鬥心！