

500枱大手客排隊搶貨 最豪斥逾半億掃4伙 柏傲莊234伙首日近沽清套29億

挾97後票王姿態開賣的新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊I，引爆全城購買力，投資者傾巢重臨，罕見逾500枱大手客打蛇餅搶貨，重現樓市大時代！首批391伙分昨日及今日兩天發售，昨日撥出234伙予大手客優先揀樓。消息指，項目即日沽出232伙單位，佔99%近沽清，套現逾28.6億元。是日共錄62組大手買家認購3伙或以上單位涉共194伙，其中最大手為掃入4伙3房戶，涉資5748.8萬元。昨日賣剩的2伙將撥入今天的B組，即今日可供發售伙數增至159伙。發展商表示，市場需求強烈，研究盡快加推應市，而II期將會緊接下月乘勝追擊。

票王出擊

大公報記者 梁穎賢

新世界發展執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示，柏傲莊成為97後票王，坊間更形容「難中過六合彩」，市場需求強烈。今次未能購入單位的買家不用失望，集團會與港鐵（00066）商討，盡快加推單位，希望更多市民可以買到心儀單位。

鄭志剛：研盡快加推

新世界發展營業及市務部總監黃浩賢昨早時稱，項目首小時已錄逾20多組客入市，售出超過50伙單位，八成為用家，不少為方便照應的大家族。期時最大手買家購入4伙單位，分別為兩伙2房戶及兩伙3房戶。他還指出，視乎第二階段銷情，盡快加推應市，II期照計劃緊接11月推出。

新盤風頭蓋的柏傲莊I，日前收逾2.27萬票席97後票王，發展商為免過多人聚集，令售樓處不勝負荷，索性將首批391伙分兩日出售，大手客優先於昨日揀樓。昨日撥出234伙應市，分A1及A2兩組揀樓，A1組最少購3伙最多購4伙，其中1伙必須是3房單位，其餘單位為自選組合。據悉該組收584個登記。

上午時段的A1組分開4節，每節均有大量客戶到場報到，由於該組別最少買3伙，入場門檻動輒近3000萬元，非人人負擔得起，報到人數或不足百枱，排隊人龍未見大打蛇餅。其時秩序大致良好，沒有出現早前入票打尖插隊的混亂場面，惟樓盤大焦點，連日引起警方關注，昨日開賣時亦不例外，有便衣連同軍裝警員到場了解，交代新世界保安要設法打散各人距離及控制場面。據市場消息指，A1組已售逾190伙，包括當中近百伙3房戶，意味A2組只有約40伙可供發售。

至於A2組可買1伙3房或任何2伙自選組合，最多可購4伙。據了解，該組收得5863個登記。雖然可供選擇單位寥寥可數，惟該組因無需大手，只購入1伙3房亦可，入場只需千萬元，比A1組的門檻低，不少後籌人士亦抱着碰運氣心態到場博一博，令最多籌號的第3節時段進入高潮，龍頭由發展商包下的



▲鄭志剛稱，柏傲莊I一戶難求，會盡快加推應市

酒樓門口向外伸延大兜圈，包圍大半層商場樓面。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，柏傲莊I A1組大手組別出席率高，並指「大手客排隊買樓好少見！」屬近4至5年罕見。該行昨日錄一組大手客以5500萬掃入4伙3房，另有一組以約4300萬元購入3伙。

本月一手料成交1500宗

他指，項目昨日開售成全城焦點，冰封全港一手及二手交投，本月一手成交暫錄約280宗，預計受柏傲莊I帶動下，全月可錄約1500宗一手成交；樓價方面，需視乎疫情發展，若疫情持續受控，樓價於第四季預計可錄約3%至5%升幅。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行A組客人出席情況高逾八成，投資客比例達五成，一組大手客斥約4900萬元買入3伙3房，另一組客人擬斥逾4300萬元購入4伙，預計全盤可沽清，可見市場購買力強。備受該盤帶動，料全月一手成交可達2000宗，按月大幅反彈，並帶動二手樓價回升3%至5%。

其他新盤方面，鷹君（00041）大埔白石角朗濤，及中冶旗下屯門逸環，龍灣昨日各推55伙及54伙，據市場消息指，兩盤各沽10伙及7伙，連同力撐大市的柏傲莊I，新盤錄逾270宗成交。

引爆購買力 彭慧中捧場

柏傲莊I坐擁雙鐵四隧先天優勢，基座又有逾60萬方呎商場，項目設計又人性化及會所加入不少新穎元素，號召力極強，引爆各層面人士的購買力，投資者、地產代理及醫生等捧場，連藝人亦

心動。大台節目《都市閒情》及《我要做業主》主持的藝人彭慧中，昨在友人陪同下現身下午A2組的揀樓時段。據市場消息指，項目當時已售逾210伙，餘貨不多，估計其揀到單位的機會較渺茫。



▲柏傲莊I引爆全城購買力，逾500枱大手客打蛇餅搶貨，業界指屬近4至5年罕見

主要新盤昨日銷情

新盤	銷量 (伙)	發展商
大圍站上蓋柏傲莊I	232	新世界夥港鐵
大埔白石角朗濤	10	鷹君
屯門逸環·龍灣	7	中冶
大埔天鑽	5	中海外
屯門恒大·珺璠灣II	3	恒大
啓德嘉峯匯	3	嘉華國際
屯門御半山II	2	新地
元朗朗城匯	2	華懋
西貢逸瓏園	1	信置
油塘曦臺	1	宏安
屯門 OMA by the sea	1	永泰
將軍澳日出康城 SEA TO SKY	1	長實
長沙灣海珀	1	德祥地產
西營盤藝里坊2號	1	恒地
九龍塘倚睿	1	永義
將軍澳日出康城 GRANG MARINI	1	會地

總數：272伙



▲A1組入場門檻不低，報到場面未算墟冚



▲A2組第3節人龍在商場大打蛇餅

買家心聲

柏傲莊I

石生：好似中咗六合彩



從芸芸2.27萬票中抽得前籌的石先生，坦言得知自己抽得15號籌後，極度興奮，感覺「好似中咗六合彩咁，揀樓前一晚即CALL親友在家打邊爐慶祝。」盡興過後昨日到場用盡家人3個名，斥資逾3600萬元買入兩伙2房及一伙3房，其中兩伙保留自住，另一伙收租，睇準大圍租金硬淨。石坦言，他本身在大圍居住，早年因為遷就小朋友上學所以搬到市區，仔女已長大，所以又重歸大圍懷抱，直言已等了柏傲莊一段時間，有睇過附近二手屋苑，雖然傳媒經常報道二手劈價新聞，但實在肯減的不多，最終都係入市柏傲莊I。

鄭小姐：交通方便 配套俱全

剛從美國回流的牙醫鄭小姐，曾到樓盤參觀，發覺除交通方便外，附近配套一應俱全，認為相當方便，除她心思思外，其姐及弟亦一齊入票，結果自己及弟弟各抽中300餘及400餘號籌，而胞姊抽中105號前籌，三姊弟靠胞姊的籌號，可各買1伙，估計涉資約2000多萬元，首期由媽媽資助，自己供樓。

鄭小姐透露，本身在美國從事牙醫，工作4年，並有在當地置業，平均每年回港1次探親，過往一直有考慮在港置業，惟一直遇不上合適機會。今次回港剛好撞正柏傲莊I開售，開心表示「今次可能會留耐啲」。



深圳用地擴權的考量

財經觀察 李靈修

深圳經濟特區成立四十年，所取得的成就舉世矚目。又因為將科創作為經濟發展的主要驅動力，深圳亦是全國一線城市中對土地財政依賴度最小的城市。但近年來由於住房供給嚴重不足，深圳房價漲幅驚人，居民購房難度甚至超過香港，並開始侵蝕引以為傲的科技競爭力。

今年3月正值全國經濟遭遇疫情重創之際，卻傳出深圳瘋搶豪宅的報道。招商蛇口旗下的「太子灣·灣臺」項目，單套價格在2900萬至5000萬元（人民幣，下同），3月7日至4月5日期間共開盤三輪，每次均被買家秒殺。二手樓方面

，深圳也是一枝獨秀，3月均價環比升0.45%，同期北京跌0.44%，上海降0.65%。

事實上，深圳土地資源本身就很緊張。全市土地面積1997平方公里，常住人口1343.88萬人，人口密度達6725／平方公里，不僅遠高於北上廣，較香港6781／平方公里的水平也相差無幾。再加上政府此前有意壓縮土地供給，如2015年深圳市制定的《城市建設與土地利用十三五規劃（2016-2020）》，規定全市生態控制線不少於974平方公里，並劃定了270平方公里的「工業用地紅線」。這意味着到2020年，深圳約50%的土地不可開發。

雙重擠壓之下，過去十年深圳住宅用地成交面積為431.5萬平米，不及北京的十分之一，僅為上海的5.8%。至2020年9月，深圳房價均價為7.6萬元，比上海5.8萬元貴31%，比北京6.4萬元貴18.7%。當然從均價水平來看香港仍然領先，但深圳居民的購房難度則遠超香港。2018年的統計數據顯示，深圳房價收入比34.2，香港為21；香港住房自有率49%，深圳僅23.7%。

高房價對深圳科創產業的打擊也是明顯的。2016年華為將部分業務搬遷至東莞松山湖基地，彼時任正非直言深圳地價過高係主要原因。2018年，深圳新增註冊企業增長率為-12.3%，全國平均

水平為10.3%。而在新生代互聯網獨角獸企業中，北京有美團、字節跳動，上海有拼多多，杭州有螞蟥集團，深圳鮮有拿得出手的「新星」。2019年全國互聯網40強企業排名，深圳僅有騰訊、迅雷兩家企業上榜。

長遠來看，樓價高企必然導致產業空心化、年輕人向上流動空間受阻。也正因此，在本月發布的《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案（2020-2025年）》中，特別提到將國務院可以授權的永久基本農田以外的農用地轉為建設用地審批事項委託深圳市政府批准，為住房土地釋放提供政策空間。



▲深圳將科創作為經濟發展的主要驅動力
新華社