



# 撒辣頭炮 長沙灣盤138伙四小時沽清

## 恒地即晚加推208個單位 周四次輪銷售

**特**區政府於財政預算案中宣布全面撒辣，樓市極速回暖，發展商趁勢散貨，剛過去的周末（周六及日）共錄約420宗一手成交，創近7個月新高。其中撒辣後首個全新盤恒基地產（00012）旗下長沙灣Belgravia Place，昨日首輪開賣138伙，4小時內沽清，套現近7.5億元，有投資者斥近2000萬元掃入4個一房單位。由於向隅眾眾多，該盤昨晚11時公布新價單，加推208伙，並於本周四進行第二輪銷售。

大公報記者 林志光（文、圖）



▲Belgravia Place昨日進行首輪銷售，售樓處人頭湧湧，迫滿揀樓客。

### 買家心聲

#### 734萬買三房戶



現於葵涌租樓居住的張氏夫婦，張先生從事教育工作，近兩三年持續睇樓，因Belgravia Place的校網較好，若將來有兒女會較合適，加上價錢合理，且經仔細計算夫婦兩人的供樓負擔能力後，決定以約734萬元買入一個高層三房單位。張先生是首次置業，認為後市難以預測，「無得驚，唯有頂硬上」。

#### 撒辣增市場信心



與家人同住於深水埗的趙小姐，從事管理工作，計劃買樓已有5至6年，惟樓價居高不下，現時樓價已跌至相對合理水平，且希望新居就近家人，斥約400多萬元買入Belgravia Place一房戶。今次是首次買樓，撒辣雖對其入市無大意義，不過增加市場對樓市的信心；而金管局取消壓力測試，可較易承造較高按揭。

在市場觀望上周財政預算案會否撤銷樓市需求管理措施之際，恒地在前周已率先公布Belgravia Place首批單位售價及接受認購登記。由於當時觀望氣氛濃厚，截至上三財政預算案公布日的5日之內，該盤只收不足1600票。不過，當公布撒辣後，發展商隨即落實該盤於昨日進行首輪公開發售，由上周四至周六的3日，認購票數急增至逾4330票。

Belgravia Place採用現場抽籤方式安排揀樓次序，所有登記買家必須在昨日上午11時前到達尖沙咀售樓處等候抽籤。由於短時間內聚集人數以千計，頓時迫滿售樓處外的電梯大堂，場面震撼。該盤約於12時進行揀樓程序，至下午4時前首輪銷售的138個單位悉數售出。

### 大手客1951萬掃4個一房戶

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，對項目銷情感到滿意，今次率先揀樓、最多買4個單位的大手認購時段，有43組買家到場，共售出67伙。其中有4至5組買家購入逾一個單位，包括最大手買家以1951.7萬元購入4個一房單位；另有一組買家斥約1930.37萬元購入一個兩房及兩個三房單位。

該盤成交價最高單位為1B座26樓9室，實用面積457方呎，三房間隔，成交價785.74萬元；呎價最高為1A座27樓2室，實用面積361方呎，呎價逾1.8萬元。林達民稱，觀察到今次揀樓

客中，八成買家的年齡介乎31至45歲；且有不少買家為非永久性居民。他認為，特區政府撒辣加速買家入市步伐，相信樓市最壞時間已過。

另外，該盤昨晚11時加推3號價單，涉及208伙，平均呎價16076元，並更新及上載2A號價單，本周四共推售208伙，當中涉及以上兩張價單。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Belgravia Place是撒辣後頭炮新盤，經中原入票的客戶，用家佔八成，投資者約兩成。現時市況轉勢向好，該盤定價水平又能吸引大批買家，沽清是意料中事，即使發展商加推，提價約2%至3%也有足夠承接力。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，經該行入票的客戶中，投資者佔約四成，他預計，該盤落成後的呎租可達55至60元，租金回報率料逾4厘。

### 新盤周末售420伙 7個月最旺

此外，中洲置業昨日以現場抽籤方式出售火炭星凱，堤岸93伙貨尾，即日售出77個單位，套現超過8億元，有投資客斥約2780萬元購入3個兩房單位。

據市場統計，過去兩日全港一手成交共約420宗，為長實（01113）去年8月中開售油塘親海軒II後的近7個月最旺周末，當時該盤首輪推出的626伙即日沽清，令當時周六及日共錄近660宗成交。

### 過去大半年新盤首輪賣樓情況

開售日期	樓盤	開賣單位 (伙)	首日賣出 (伙)	售出比例 (%)	發展商
2024年3月3日	長沙灣Belgravia Place	138	138	100	恒基地產
1月13日	黃大仙普鳴	165	96	58.2	宏安地產
2023年12月2日	天水圍YOHO WEST	350	338	96.6	新地、港鐵
11月20日	長沙灣曉柏峰	68	11	16.2	恒基地產
11月17日	何文田譽林	30	4	13.3	永義國際
11月4日	香港仔澄天	85	31	36.5	英皇國際
11月4日	啟德海灣	212	55	25.9	嘉華國際、會德豐地產及中國海外
9月23日	屯門凱和山	158	33	20.9	路勁、深圳控股
8月26日	將軍澳凱柏峰III	138	74	53.6	信和置業、嘉華國際及招商局置地
8月20日	油塘親海軒 I	219	209	95.4	長實
8月12日	油塘親海軒 II	626	626	100	長實



大公報製表

## 十大屋苑周末成交25宗 一年新高

### 二手回暖

撒辣除了刺激新盤成交外，二手市場同樣暢旺。中原地產及美聯物業各自統計的十大屋苑周末（過去兩日）成交，分別錄約25宗及27宗，均是逾一年新高，按周同升逾3倍。其中上車樂園天水圍嘉湖山莊錄至少11宗成交，為十大屋苑最旺。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市辣招撤銷後的首個周末，十大屋苑錄得25宗成交，按周急升近3.2倍，創去年1月中後的逾一年新高。

反映買家由之前的觀望樓價或再下跌，轉為「怕遲買會貴」心態，加快入市決定。

### 嘉湖山莊佔11單買賣

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，撒辣令積壓的購買力即時爆發，換樓客、投資客及內地客重投市場，該行統計的十大屋苑周末錄27宗成交，按周升約3.5倍，創61周新高。

中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，嘉湖山莊於周末錄至少11宗成交，

較上周的1宗急增10倍，料為逾7年的周末交投新高。該盤樂湖居13座中層D室，實用面積551方呎，三房間隔，成交價468.8萬元，實用呎價8508元，原業主於2018年中以約565萬元買入單位，現持貨近6年，賬面蝕約96.2萬元，期內跌價17%。

中原地產分區營業經理莊劍嵐表示，鯽魚涌太古城本周末連錄4宗成交，對上周末是零宗。其中，太古城春櫻閣低層E室三房戶，實用面積922方呎，去年底叫價1630萬元，最終獲用家以1450萬元承接，實用呎價15727元。據悉，原業主於2019年中以1820萬元購入單位，現賬面虧損370萬元，近5年樓價貶值20%。

### 投資者620萬買荃灣中心兩伙

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，荃灣荃景園一帶屋苑自撒辣後共錄約20宗二手成交，荃灣中心佔約14宗為最多，而且約七成是由投資者掃貨，包括一新晉投資者斥約620多萬元購入荃灣中心1座及13座各一個兩房單位。

## 新盤升溫 兩鐵路項目本月搶客

### 部署多時

上週三撒辣當天至昨日，一手市場5日共錄得約550宗成交，已超越過去兩個月的單月新盤成交量。樓市氣氛轉熱，發展商隨即作出部署，其中會德豐地產落實於本周公布將軍澳日出康城第12期的銷售部署；另長實亦已為黃竹坑站上蓋第3期Blue Coast展開軟銷，兩個鐵路項目本月搶客。

去年已獲批預售的日出康城第12

期，共有1335伙，據悉會德豐地產最快明日為樓盤命名，隨即進入銷售第12A期的部署，涉及650伙。至於去年底獲批預售的黃竹坑港島南岸第3期，長實上月底已公布樓盤命名為Blue Coast，並於上週低調開展軟銷工作。長實執行董事趙國雄已預告本月推盤，該項目共有1200個單位。

其他有機會在本月開售全新盤包括大埔迎林、大角咀利奧坊第5期及啟德天璽·海等，料共逾2000個單位。

辣招全面撤銷後，樓市隨即升溫，買家加快入市步伐。



### 申請酒牌續期公告

#### Enchante

現特通告：陳建國其地址為香港灣仔謝斐道414-424號中望商業中心23樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金巴利道40-40A號MW Plaza地下Enchante的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月4日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### Enchante

Notice is hereby given that Chan Kin Kwok of 23/F., Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Enchante situated at G/F, MW Plaza, 40-40A Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 4-3-2024

### 申請新酒牌公告

#### 潤宴

現特通告：歐曉藍其地址為香港北角英皇道250號北角城中心12樓1202B室，現向酒牌局申請位於香港北角電氣道169號理文商業中心地下4C及4D號舖潤宴的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月4日



▲太陽聯合資本主席張志明稱，已接逾300宗新資本投資者入境計劃查詢。大公報記者林良堅攝

## 新投資移民啟動 港料吸資9000億

【大公報訊】特區政府推行的新資本投資者入境計劃（CIES）於上周五開始接受申請。太陽聯合資本主席張志明表示，今輪CIES有機會吸引約6000億至9000億元資金流入，而非中國籍申請人的比例亦有望增加至30%，部分需求是來自東南亞地區。

資本投資者入境計劃俗稱投資移民，特區政府曾於2003至2015年期間推行，累計吸引約2160億元投資金額，申請人以持有外國永久居民身份的中國籍（以下簡稱中國籍）人士為主，佔90%左右。張志明接受《大公報》訪問時說，香港對投資移民「仍然有好大吸引力」，預期今輪

CIES反應熱烈，而中國籍與非中國籍申請人的比例，可望為7:3之比，部分原因是東南亞地區的人士對CIES有興趣。

### 對東南亞客有吸引力

他解釋說，最近幾年，不少中資企業在東南亞增設生產線，例如泰國、越南、柬埔寨等，公司最近也接獲不少這些地區人士的查詢。在現行安排下，越南國民如要入境中國內地做生意，除了手續比較多，獲准逗留的日子每次亦只得14日左右，相當「不方便」。

截至目前為止，太陽聯合資本已接獲逾300宗CIES相關查詢，輕微超越公司上一輪處理的個案宗數（約300宗）。張志明解釋，CIES計劃旨在吸引高資產淨值人士移居香港，申請個案獲批之後，申請人將能以香港居民身份自由出入內地、以香港公司名義在大灣區營商也相對方便、

享有較低的稅率等。此外，申請人可攜同家人移居香港，子女無須就讀本地國際學校或申請內地名牌大學也相當便利。

新一輪CIES要求申請人最少要投資3000萬元於獲准許投資資產，金額比上一輪計劃高，不過張志明指出，以新加坡的全球商業投資者計劃（GIP）為例，其申請反應一直其門若市，反映市場對這類計劃有需求。即使在上一輪CIES，太陽聯合資本處理的個案之中，投資金額最高的一宗累計高達4億元。

根據資料，獲准許投資資產包括股票、債券、合資格集體投資計劃、有限合夥基金，以及非住宅房地產等。張志明說，相信債券仍會是最受歡迎的投資產品類別，根據上一輪經驗，投資者最易選擇8年期債券，原因包括債券能提供固定回報、期滿後可取回本金，最重要是省卻每次轉換資產都要向入境處申報的手續。