

LP10首輪179伙近沽清 套現16億

即日原價添食128伙 兩房入場費717萬

銷
情
理
想

會地啓德MONACO為今年新盤市場開關局，緊接昨日接力的南豐日出康城LP10同報捷。昨日首推179伙，全日售出98%單位，套現16億元，即日原價加推128伙，鎖定下周六次輪發售218伙。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

南豐地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，首批179伙，開售僅4小時已售逾98%，套現接近16億元。為回應市場需求，即日加推第3號價單，合共128伙，涵蓋79伙2房及49伙3房，實用面積由484至1004方呎。

下周六次輪發售218伙

最低價格單位為第2B座2樓D室，實用面積488方呎，2房戶，售價901.4萬元，呎價18471元，折實716.7萬元，折實呎價14686元。整批折實平均呎價16254元，考慮景觀及座向等因素後，屬原價加推。盧子豪續指，銷售成績令人滿意，故此亦再接再厲，公布銷售安排第2號，於本月30日（周六）次輪發售218伙，周四截票。

LP10昨日首度發售179伙，賣前截收逾5160票，反應理想。早上9時起分批報到，準買家四方八面湧至，未夠半粒鐘已迫爆九龍灣的售樓處，人龍由售樓處向外打蛇餅，幾乎兜了一圈返回原位，十分誇張。

Silversands折實入場六球有找

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月樓市一二手俱旺，市場已消化壞消息，中美關係料逐步改善，加上疫苗希望，買家入市信心明顯轉強。惟疫情下，新盤成交時間拉長，發展商選擇分數輪推售，相信LP10繼續克制定價加推，農曆新年前有望全盤沽

清，預計本月一手成交量可達1500宗，反映銷情理想。

此外，前日閃電公布首張50伙價單的信置（00083）馬鞍山Silversands，昨首開開放示範單位及收票，惟昨日撞正焦點盤的LP10開賣，風頭被蓋過，參觀反應尚可，惟收票反應較慢熱，相信稍後時間會轉佳。市傳silversands首日收約70票，相對首批50伙足額認購。

Silversands首批50伙，折實入場六球有找，折實平均呎價近2萬元，貴絕同區歷來首批開價。

市場消息指，會地啓德MONACO周五第三輪將推售90伙，暫錄逾500份意向登記，當中逾一成為新入票，超額逾4.5倍。

其餘新盤方面，備受LP10帶動，主要新盤昨日共錄205宗成交，並帶挈康城區多個新盤如SEA TO SKY、GRAND MARINI及海天晉等均有單開。

陽春旺市或農曆年前出現

二手方面，大型屋苑本月交投暢旺，部分更率先超越上月全月交投量，可見樓市近日一二手俱旺，小陽春格局已形成，旺勢有望延續至農曆新年後。

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，近日股市爆升，樓市入市氣氛回勇，一、二手成交增加，加上市民越來越適應疫情周期變化，過去累積購買力持續釋放，故陽春旺市提早於農曆新年前出現。



▲▼LP10昨首輪開賣，排隊人龍由室內延伸至大街附近打蛇餅。



▲LP10近沽清，南豐見好即加推應市。（左起）南豐發展地產市務及傳訊部助理總經理林碧茵、董事及銷售部副董事長麥一擎、發展部及銷售部總經理盧子豪及銷售部助理總經理李振東。南豐地產供圖

主要新盤昨日銷情

新盤	售出伙數	發展商
將軍澳日出康城LP10	176	南豐
啓德嘉峯匯	8	嘉華
將軍澳日出康城SEA TO SKY	3	長實
將軍澳日出康城海天晉	2	新地
屯門恒大·瓊瓏灣 I 及 II	2	恒大
旺角利奧坊·曦岸	2	恒地
大埔白石角嘉熙	1	嘉華
將軍澳日出康城Lp6	1	南豐
將軍澳日出康城GRAND MARINI	1	會地
南昌站上蓋匯豐III	1	新地
鯽魚涌君譽峰	1	恒地
西營盤藝里坊·2號	1	恒地
長沙灣海珀	1	德祥地產
長沙灣弦雅	1	佳兆業牽頭
油塘蔚藍·東岸	1	五礦地產
大埔白石角海日灣	1	億京
長沙灣愛海頌	1	長實
啓德MONACO	1	會地

總數：205伙

波叔3100萬賣灣仔兩地舖 低市價一成

【大公報訊】記者梁穎賢報導：盛傳陷入財困的舖王波叔鄧成波，再賣舖套現。市傳其持有的兩個灣仔活道地舖，剛劈5球以3100萬元轉手，低市價一成。

市場消息指，上述兩舖位為灣仔道177至179號地下7至11號地舖H及G舖，分別由「麵語」及「麻王」兩間餐廳，各

分別以4萬及3.2萬元租用，前者面積約520方呎，後者面積約411方呎。

波叔於2008年2月以5180萬元購入兩舖，以及毗鄰的15號、1樓全層，其中1樓全層1.19萬方呎，早以前以1.15億元易手，計及上述兩舖，合共套現1.668億元。

►市傳波叔剛沽出灣仔兩地舖。資料圖片



買家心聲



何氏夫婦：
對後市有信心

何氏夫婦居於屯門區，從事金融業，以760萬購入兩房戶作新婚居所，預算支付一成首期，鍾情該項目坐擁無敵海景。是次是人生首次入票認購新盤，即可買到感開心。儘管疫情持續，惟新盤開售仍人山人海，故對後市有信心。



廖太：
女兒女婿築愛巢

廖太陪因因與男友買入兩房自用，樓價約700多萬元，本身住將軍澳區，對該區熟悉，故選擇該盤。



王小姐：
性價比相對高

王小姐慶幸父母幫補以首置身份上車，以800多萬買入兩房。其實之前曾有入票啓德MONACO並抽中7號籌，經考慮覺得LP10性價比稍高，最後選擇LP10。

北水湧香江 搵錢須「快手」

田灣點經

李靈修

「港股大時代」的口號，但這實在不是什麼好兆頭，畢竟當年行情以股災收場，資金爆炒過後卻是一地雞毛。

本輪港股行情的動力依然是「北水湧香江」，港股通淨流入額也創出了歷史新高。為何資金選擇這個時間點南下，市場歸結為私募基金半夏投資創始人李蓓發表的一篇「檄文」，號召內地投資者「賣出A股，買入H股」。巧合的是，2015年在內地最早提示港股機會的同樣也是一位女股神，素有「基金一姐」之稱的王茹遠。彼時王憑藉其在業界的影響力，吸引到大批機構赴港「掘金」，並在隨後的6月股災中損失慘重。王茹遠自己執筆的「宏流港美中概通基金」淨值腰斬，一代基金女神就此退隱江湖。

而北水南下的邏輯這麼多年來也

似乎從未變過，就是港股估值比A股便宜。誠然，去年3月暴跌後全球市場都在反彈，惟港股的漲幅顯著落後，但若仔細辨別就知道背後是個結構性問題。2020年恒生地產指數下跌17%、恒生能源指數挫逾三成，而恒生科技指數則上漲了80%。這就造成了恒指儘管整體估值不高，但科技龍頭卻一點都不便宜。眼下在資金追捧下，不少科網股已擺脫了「反壟斷衝擊」又創出股價新高。

那你能說北水都是傻錢嗎？當然不是。筆者此前撰文《如何理解股災型牛市？》指出，內地可供選擇的優質資產有限，特別是「房住不炒」指導下的樓市，以及「永煤事件」籠罩下的債市，都已不再是理想的投資方向。原本機構選擇在A股抱團龍頭股，但最近公布的12月社融數據又引發信用收緊的風險。

相較中國內地，境外市場的流動性預期依然寬鬆，特別是白宮剛宣布了1.9萬億美元的財政刺激計劃。對於

新發規模不斷新高的公募基金來說，港股的安全墊顯然要更厚。再加上，港股不斷有優質新股上市凝聚人氣。年初掛牌的醫波科技累計申購人數達117萬，創下港交所歷史新高，也比去年上市的熱門股京東集團、農夫山泉要多出一大截，說明持續有增量資金入場。

事實上，內地散戶早在去年就在港股的打新市場上抱團了，春節前上市的「快手」是他們下一個目標。筆者想起前兩年李小加接受內媒採訪，暢想香港資本市場的定位是「讓中國的貨和錢，與世界的貨和錢在這裏見面」。現在來看，中國的貨和錢正與世界的錢開派對，世界的貨缺席了。香港成為全球金融中心的目標任重道遠，但作為人民幣資產離岸定價中心的地位愈發鞏固。

大家在沉浸派對的同時，也要留意截止時間。今年美國經濟強勢復甦已成定局，美元反轉之日也是舞會終結之時。散戶想搵錢，一定要快手。

陸東：港股或有3000點調整

【大公報訊】記者李信報導：去年新經濟股一枝獨秀，近期港股亦欲試三萬點，星級分析師陸東指港股牛氣沖天，但警告短期有風險，或有2000點至3000點的調整，特別是香港失業率及破產率仍上升，且企業盈利動力下降，而近期炒起的環保及新能源車股，股價已太貴，不宜沾手。相反，他睇好股價落後的鞍鋼（00347），因近年不少小型鋼鐵廠關閉及利潤率回升，而股價經調整過後的阿里巴巴（09988）和大灣區發展的內房股亦不俗。

陸東昨出席網上研討會時指，鞍鋼2016年股本回報率為負30%，現時已升達8%至10%，市賬率僅0.5倍，惟股價未反映利好因素，而風險則為煤價上升及中美貿易戰等。同時，鋼材業存貨不多，且今年中國基建將回復強增長，拉動經濟。陸東又睇好中海油（00883）及中移動（00941），指兩間公司股價被過分睇淡。他亦看好積極參與大灣區發展的內房股，包括合景泰富（01813）及時代中國（01233）。

至於阿里巴巴，他認為，疫情沒有影響其業績，而網購未來擴大，主要視乎能否打入三線城市。此外，阿里雲業務市佔率近50%，他相信很快能轉為盈利。他特別提及陸金所為其愛股，它對中小企業貸款和財富管理為亮點，且有很多網上支付業務都很成功。

出場同一場合的中原集團主席施永青表示，原本預計去年本港樓價會下跌，但中原城市指數全年在高位徘徊，相信主要因貨幣供應過多，「印紙肯定快過起樓」。施永青承認，與黃金、股市相比，樓價升幅明顯不及。

然而，他指出，本港私人樓宇仍呈供不應求，且內地客對本港樓市仍有一定需求，相信通關後內地人會繼續來港買樓，推動樓價向上。至於近期移民人數上升，對香港樓市之影響，他指，中原旗下亦有移民業務，承認移民或計劃移民的人有增加，尤其是英國放寬香港BNO人士移居當地的限制後，但這次移民潮的人群以年輕人為主，許多都沒有物業，而有物業者亦不急於劈價賣樓。