再告搶清 柏傲莊Ⅲ兩輪共套94億

大手客最豪斥8500萬掃4伙 招標4房今首登場

銷情理想

新盤風頭躉新世界（00017）大圍站頂柏傲莊Ⅲ，再延續鋪鋪清神話。昨日次輪推售的338伙又告搶購一空，連同首輪331伙，兩個銷售日狂沽669伙，佔全盤75%，套現逾94億元，計及首兩期9個月共賣2772伙，吸金331億元。今日有機會加推不足200伙，招標的4房大宅同步首度登場。代理料首半月一手成交可於本周末3日假期衝上1000伙關口。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

柏傲莊系列創樓市神蹟，第Ⅰ期由去年10月首度推出至壓軸的Ⅲ期，每次開賣均鋪鋪清。昨日雖為系列的多次開賣，熱情不減，人龍照舊於場內大排開來。市場消息指，A組可供發售的194伙共售出188伙，並簽約作實，餘貨6伙撥入B組發售；B組可供發售伙數由原先144伙增至150伙，於下午3時開始揀樓，極速於傍晚8時搶清。

黃浩賢料樓市價量齊升

新世界營業及市務總監黃浩賢表示，柏傲莊Ⅲ昨次輪推售338伙單位，即日搶清，全日錄49組客大手掃貨，最大手一客動用逾8500萬元連掃4伙，包括3伙4房及1伙2房戶。兩輪共錄103組大手客掃貨。尚有大量向隅客期待中，最快今日加推，料加推伙數不足200伙，部分單位會以招標形式發售。

黃浩賢指，第Ⅰ及Ⅱ期累售2103伙，套近240億元，首2期餘貨不足100伙，稍後會以招標形式推出特色單位。全盤開售至今售2772伙，僅9個月已沽出整個項目3090伙、約九成單位，吸金331億元，對銷售成績滿意。又指現時是市場用家主導，料下半年樓市價量齊升。

▲黃浩賢指，柏傲莊系列至今已售約九成單位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期疫情放緩，通關有望，增強買家入市信心，該行錄得一組外區客斥資約4400萬元（即供計）購入2伙4房。用家及投資者比例達50%，低息環境持續下，不少投資者希望投資於磚頭抗通脹，料338伙可即日沽清。帶動本月一手市場熱鬧，接連有新盤準備推出，料一手成交可於最尾一日假期衝上1000宗，預算6月份一手成交可達2500宗。

一手本月料成交逾2500宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，次輪銷售情況踴躍，除了向隅客之外，當中新入票佔逾一成，可見市場反應熱烈，該行有外區客人斥近8500萬元買入4伙單位；另一組客則斥資逾6500萬元買2伙4房戶及1伙3房戶，料作自住用途。該行用家與投資者客各佔約六成及四成。本月一手新盤承接暢旺，成交量可望達逾2500宗水平，二手市場受大市氣氛帶動，成交量料錄近6000宗，本月樓價升勢持續，短期有望突破歷史高位。

珺瓏灣累售1630伙套80億

其餘新盤方面，恒大（03333）旗下屯門恒大．珺瓏灣Ⅰ，昨日推售26伙，截至下午5時，單日售出15伙，成交金額共6122.5萬元；連同Ⅱ期昨日售出2伙，全盤至今已累售逾1630個單位，套現約80億元。

另萬科香港的何文田VAU Residence昨第二日收票，市場消息指參觀及入票反應不俗，項目已得超額認購。連日錄得逾千參觀人次。該盤日前公布售價，首批50伙折實入場五球有找。

▲柏傲莊Ⅲ昨日次輪開賣，繼續大排長龍。

▲VAU Residence昨日參觀情況。

主要新盤昨日銷情

新盤	售出伙數	發展商
大圍站頂柏傲莊Ⅲ	338	新世界
屯門恒大．珺瓏灣Ⅰ	15	恒大
啓德嘉峯匯	3	嘉華
屯門恒大．珺瓏灣Ⅱ	2	恒大
將軍澳日出康城 SEA TO SKY	2	長實
西南九龍維港滙Ⅰ	1	信置夥會地牽頭
西南九龍維港滙Ⅲ	1	信置夥會地牽頭
黃竹坑站頂晉環	1	路勁地產
粉嶺高爾夫．御苑	1	恒地
大埔白石角朗濤	1	鷹君
將軍澳日出康城晉海Ⅱ	1	新地
長沙灣The Campton	1	萬科

總數：**367**伙

連租約無樓睇 新葵芳花園沽713萬破頂

【大公報訊】樓市沸騰，破頂潮延伸至二線屋苑。新葵芳花園一伙連租約單位，買家無樓睇以及只能借五成按揭下，以破頂價近713萬元買入，打破近3年前710萬元紀錄；另將軍澳新都城3期兩周兩破頂，最新報760萬元，較月初紀錄740萬微升3%。

中原地產葵涌廣場資深分區營業經理許偉業指，新葵芳花園錄無樓睇連租約破歷史新高成交。單位為新葵芳A座極高08室，實用418方呎，原業主今年1月放盤叫價708萬，租賣均可，但當時樓市未到達業主底線，及後於3月以1.58萬元租出，並放棄出售盤。至近日樓市熾熱，有區內分支家庭指定要類似上述單位，經代理落力游說，業主終肯改變主意要價715萬元，買家考慮兩天並向銀行查詢按揭成數最多只能借五成，唯有向業主還價710萬元，雙方最後拍板以712.8萬元租約成交。業主2016年以523萬元，賬面獲利189.8萬，惟當時須支付雙倍印花稅，扣除雜項開支料賺約130萬元。

許偉業指出，屋苑對上一個新高紀錄為2018年8月，同座低層07室，實用415方呎，當時造價710萬元，最新成交價僅僅高近3萬元。

香港置業將軍澳分區董事劉浩勤指，新都城3期兩周兩破頂。1座高層C室2房，實用面積406方呎，向東南望園景，本年4月下旬放盤叫價770萬元，象徵式減10萬以760萬元易手，較月初的紀錄740萬元再推升20萬元或3%，呎價18719元，業主2010年初249.8萬元買入，11年賬賺510.2萬元或2倍。屋苑今月共開3單，平均實用呎價約1.7萬元。

滇清理整頓挖礦 比特幣回軟

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：據內媒昨日引述雲南省能源局辦公室人士確認，本月底完成比特幣挖礦企業用電清理整頓。交銀金研中心首席政策分析師何飛指出，國務院金融委相關會議此前要求，堅決防控金融風險，打擊比特幣挖礦和交易，堅決防範個體風險向社會領域傳遞。雲南省能源局加強對比特幣挖礦企業的用電管理，是對國務院金融委會議要求的貫徹落實，也是在綠色低碳發展理念下的應有之舉，對於加快綠色發展具有助力作用。

上述辦公室人士透露，根據一份加強比特幣挖礦企業用電管理的通知，組織各用電部門開展聯合檢查，在本月底完成比特幣挖礦企業用電清理整頓。該通知明確，嚴肅查處比特幣挖礦企業依託發電企業、未經許可私搭私接用電、逃廢國家輸配電費、基金以及附加牟利的違法行為，一經發現，立即中止供電。亦會嚴肅查處發電企業未經許可，利用所發電量私自向比特幣挖礦企業供電謀取不正當利益的違法行為，及嚴肅查處比特幣挖礦企業用電安全隱患，一經發現，立即責令關停整改。

除雲南外，青海省工業和信息化廳此前也下發類似通知，開展清理整頓虛擬貨幣挖礦。新疆昌吉州發改委日前亦要求，從事虛擬「挖礦」的企業，須在本月9日14時前全部停產整頓，並將企業停產整頓情況報至昌吉州發改委。截至昨晚21時半，比特幣跌穿3.6萬美元至35914美元，跌約3.3%。

官媒：炒房者是時候放棄幻想了

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：「那些炒作外匯、黃金及其他商品期貨的人很難有機會發家致富，正像押注房價永遠不會下跌的人最終會付出沉重代價一樣。」中國央行黨委書記、銀保監會主席郭樹清在今年陸家嘴論壇上的講話引發市場關注。中國住建部主管的中國房地產報刊發社評稱，郭樹清的言論和思路代表着高層的看法，回看他每一次說話的背後，針對樓市的調控行動都在悄然落地呼應，「房產作為資產增值套利的工具時代，即將正式結束。心存僥倖的炒房群體是時候放棄幻想，面對現實了。」

文章認為，郭樹清的講話乍一聽主要是警告炒作外匯、黃金及其他商品期貨等金融衍生品投資者，但「細細一品，同樣也在警告樓市」。押注房價永遠不會下跌的都是哪些人？炒房者。郭樹清話裏話外透露的意思是，炒房者最終會付出沉重代價。

繼去年末，銀行業金融機構房地產貸款集中度新規出台後，土地兩集中出讓制度、建立二手房指導價機制、嚴厲打擊經營貸違規入樓市等調控措施接踵而至。文章留意到，雖有強力調控和金融收緊，但樓市隱憂依然存在，今年前5個月，全國房價出現普漲行情，很多城市依然存在非理性的一房難求現象，「尤其是隨着樓市調控監管升級，各種資本力量和各種金融手段在樓市套利的亂象逐漸暴露出來」。

本月初廣州、深圳密集出台金融監管政策，嚴查資金違規流入樓市，約談融資擔保、小額貸款公司。文章指出，對房地產的金融監管從傳統的商業銀行增加到融資擔保公司，傳達了金融監管進一步升級的導向。接下來，金融監管機構會牢牢卡住房產炒作的命脈和資金來源。

「本輪樓市調控事實上已經進入深度博弈和攻堅落地的階段。」文章提醒說，結合當前房貸利率上升，嚴查經營貸，監管升級到類金融機構等調控行為，不難想像接下來的樓市或持續下行。

在這樣的背景下，郭樹清向炒房者喊話，用的措辭是「沉重代價」，稱得上偏極端的用詞了。核心在於傳遞一個信號：監管層對未來的房地產價格調控上的信心是很堅定的，不排除還會有政策陸續出台。

交銀首席房地產分析師夏丹分析，4月末政治局會議首次提出「防止以學區房等名義炒作房價」，反映了中央對樓市調控的重視，以及在調控政策端的精細化，「未來中央、地方層面料繼續從人、地、錢等維度，圍堵哄抬房價亂象，平抑房價快漲和普漲勢頭，市場交投熱度預計逐步降溫」。

日本疫苗「失去的三十年」

疫苗經濟學之（三）

田灣點經

李靈修

近期本港商家相繼推出鼓勵打疫苗的計劃，從接種預約情況來看效果顯著。當然，我們不能指望依靠「抽獎」完成群體免疫，但打針群體的增多，的確有助於社會破除疫苗副作用的「心障」。畢竟對於個人來說，選擇接種與否，關鍵在於風險收益比的考量。只有更多人相信疫苗安全有效、願意去接種，才有希望實現公眾利益最大化。關於這點，日本的教訓值得我們借鑒。

日本的疫苗產業曾經處於全球領先地位，其在1948年首次制定《預防接種法》，建立了疫苗強制接種制度。上世紀八、九十年代，日本亦向中國內地援助大批兒童疫苗，甚至一度對美國反向輸出疫苗技術。但也在這段時期，日本爆出多宗疫苗危機事件，其中最為著名的是關於一款麻腮風三聯疫苗（MMR）。該疫苗1987年上市後連續出現副作用個案，各地湧現大量針對政府的集體訴訟。

最終迫於社會壓力，日本成為了世界上唯一禁止使用MMR疫苗的國家。到了1992年，東京高等法院在極大爭議之下裁定，疫苗事故受害者可通過《國家賠償法》向政府索賠。兩年後，日本政府修改了《預防接種法》，將疫苗接種性質由「強制」改為「義務」。自此，日本疫苗接種率大幅下滑。

上述判決使得日本與藥廠背負起沉重的訴訟風險，因為疫苗受害者在獲得政府賠償之後，還可通過《國家賠償法》繼續向政府索賠，並以1995年通過的《製造物責任法》向藥廠索賠。

而反觀歐美等國多採用「無過失賠償制度」(no-fault compensation)，即接種者出現經認可的重大副作用，將由政府成立的補償基金撥款予以救濟，受害人一旦訴諸該制度就不可再起訴政府及藥廠。這一制度旨在保證政府疫苗接種的強制推行，以及維護藥廠研發疫苗的積極性。

由於日本政府對於疫苗的保守取態，在國內設立了極其嚴格繁複的審批程序，幾乎只限於海外接種十年以上的「安全疫苗」才有資格獲批。1990至2006年，日本新上市的疫苗只有兩款；同期美國有十七款，其中甚至包括多款日企研發、但未獲日本本國批准的疫苗。

2013年4月起，日本政府將HPV疫苗列入「官方推薦」的免疫接種計劃，並組織12至16歲女生免費接種，但因為部分接種者出現不良反應並通過YouTube廣泛傳播，政府很快撤銷了「疫苗推薦」，目前日本女生HPV接種率已從高峰期的70%下降至不到1%。

本國疫苗產業衰落、海外進口標準嚴苛，再加上民眾普遍對疫苗持懷疑態度，共同構成了日本如今的防疫短板。截至本周五（11日），日本每百人接種16.93劑疫苗，該數據在發達經濟體國家中墊底。但事實上，眼下日本政府囤積了大量新冠疫苗，接種速度緩慢是因為地方缺少疫苗接種中心，多是採用家庭醫生上門打針的方式，接種過程中也錯漏百出，背後反映出當年日本完整的疫苗接種體系已經荒廢。