天水圍疫市誕樓王 慧景軒攀1430萬

CCL創五個月高 中原料再升逾6%

新冠肺炎疫情爆發第三波，對本港樓市暫未構成衝擊，近日二手市場連錄高價成交，其中天水圍慧景軒特色戶「疫市」撲1.7萬元每呎，樓價達1430萬，無論造價或呎價均破盡同區二手住宅紀錄。與此同時，大單位發力追落後，CCL大型單位指數按周升1.21%，為逾5個月來最大升幅。

升勢未變

大公報記者　林惠芳

香港疫情再度亮起紅燈，但再有買家以高價入市，天水圍二手市場剛誕下最貴樓王。中原地產分區營業經理陳思麗表示，慧景軒1座頂層特色戶，實用850方呎，連593呎平台及626呎天台，享開揚米埔濕地公園景，近日獲一名新盤向隅客垂青，參觀上址數次後，最終議價至1430萬元買入，呎價16824元，無論樓價或呎價均創出天水圍二手住宅歷史新高。

Wetland向隅客回流同區二手

翻查資料，天水圍對上一宗最貴二手成交追溯至2018年，當年嘉湖山莊景湖居9座頂層單位，實用1464方呎，成交價1400萬元，晉身區內最貴樓王寶座，相隔2年，今次慧景軒特色戶以30萬元力壓嘉湖山莊，成為區內最貴二手樓王。

呎價方面，對上最貴紀錄來自天麗苑一伙高層納米居屋，實用212方呎，於2018年樓市高峰期，以每呎16179元連地價賣出，今次慧景軒造出的呎價紀錄，比2年前高出4%。據了解，新晉樓王原業主於2003年6月斥276.5萬元一手購入上址，持貨17年，賬面勁賺1153.5萬元，賺幅超過4倍。

業內人士分析，今年5月份登場的天水圍新盤Wetland Seasons Park 2期價量俱備，加價加推仍吸引大批買家搶購，隨着該盤部分向隅客回流同區二手，帶動區內屋苑二手樓價造好。目前天水圍最貴住宅來自Wetland Seasons Park 2期，涉及一伙別墅1A單位，實用1272方呎，上月初以逾2055萬元賣出。

東港城兩月升價8.6%

將軍澳大單位亦錄高價成交。中原地產高級分區營業董事伍錦基指出，東港城2座高層D室，實用619方呎，成交價970萬元，呎價15670元，創屋苑3房戶今年呎價新高。翻查記錄，同座中層D室今年5月造價為893萬元，撇開樓層因素，同類單位2個月樓價急升8.6%。

事實上，大單位樓價有追落後之勢。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報178.95點，按周升0.27%。當中CCL大型單位報176.14點，創19周（即近5個月）新高，按周升1.21%，升幅22周最大。過去8周升市計，大型單位樓價累升2.32%，跑贏同期CCL及中小型住宅的1.71%及1.6%升幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，近期豪宅樓價表現突出，有望追回落後的升勢。上周疫情反彈，對本港樓價的影響於7月下旬才開始反映，預期CCL短期表現反覆，但向上升勢不變，今年秋季料可達190點，即潛在升幅約6.1%。

豪宅氣氛回暖，有名人趁勢出貨止賺。據土地註冊處資料，由前北京合康變頻董事長劉錦成持有的九龍塘喇沙利道1號高層單位，上月以6280萬元易手，劉於2009年以5580萬購入上址，持貨11年，賬面獲利700萬，物業升值約13%。

◀天水圍慧景軒打破嘉湖紀錄，誕下區內最貴二手住宅

CCL八大指數按周走勢

指數	本周	按周變化
CCL	178.95	+0.27%
大型屋苑	181.63	−0.05%
港島	185.12	−1.51%
九龍	178.90	−0.05%
新界東	190.50	+0.10%
新界西	164.61	+1.56%
中小型單位	179.49	+0.09%
大型單位	176.14	+1.21%

大公報記者林惠芳製表

政府辣招收入季度及半年變化（億元）

季度	收入（半年）
2019年第一季	46.31
2019年第二季	75.44（121.75）
2019年第三季	41.03
2019年第四季	46.54（87.57）
2020年第一季	22.86
2020年第二季	25.67（48.53）

大公報記者林志光製表

辣稅收入半年48億 紀錄新低

【大公報訊】本港樓市儘管在上季中後段之際，因新冠肺炎疫情放緩而轉活，令政府上季的樓市辣招稅收入有所改善，然而今年上半年收入仍創2014年有紀錄以來的半年計新低，僅有48.53億元，較去年下半年大跌近45%。

政府首季辣招稅收入不足23億元，是2014年所有辣招稅（額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）、雙倍印花稅（DSD）後分拆出新住宅印花稅（NRSD））有紀錄以來的季度新低。不過，當今年第二季中後段疫情稍見受控，樓市交投轉活之餘，多家發展商促銷新盤亦推動成交量及樓價回升，政府辣稅收入也因而受惠，連續反彈兩月，上月更是自去年11月起，再重越10億元水平，約達10.74億元，單月上升逾15%；總涉及1570宗個案，較5月份1278宗，回升近23%。雖然第二季稅收因而按季回升約12.3%，約25.67億元，但今年上半年卻是2014年以來表現最差的半年度。

辣稅主要來自NRSD、DSD及BSD三項稅收。上月NRSD有251宗按月升約25%，所涉辣稅金額升5%約5.01億元；其季度收入及宗數分別升24%及18%，分別約11.8億元及557宗。

恒大·睿峰54伙速沽清 套4.7億

【大公報訊】來勢洶洶的第三波肺炎也無法阻止港人瘋搶樓！恒大（03333）早前擴優惠的長沙灣恒大·睿峰，昨日推出的54伙全數搶購一空，有大手客斥逾半億狂掃5伙；另會地茶果嶺KOKO HILLS昨日截票，市傳累收約1400票，相對今日首輪公開發售的160伙，超額逾7.7倍。

去年底首度推售滯銷的恒大·睿峰，早前引入一籃子優惠救亡，並以包借9成樓價作賣點，買家只需約30.4萬元便可上車。宣傳奏效，昨日引來大批買家到場搶貨，迫爆售樓處，54伙至下午4時沽清，套現約4.7億元。有大手客斥逾半億元，連購5伙2房戶，預算2伙自用，另3伙保留收租。項目累沽100伙，套現約8.1億元，其中2房單位大受追捧，目前可供發售的2房單位已全數售罄。同時發展商於昨晚即告加推55伙，折實入場986萬元。

為配合防疫工作，每位入場人士須於入場前量度體溫、使用消毒搓手液機消毒雙手，以及戴上口罩方可進場，同時發展商亦安排了人員於場內協調，秩序井然。

此外，兩大焦點盤昨日齊齊截票。會德豐地產KOKO HILLS昨日截票，市傳累收約1400票，相對今日首輪公開發售的160伙（另有5伙招標），超額逾7.7倍。長實（01113）將軍澳日出康城SEA TO SKY今日第三輪賣285伙，市傳收約1.1萬票，超額近38倍。長實地產投資董事郭子威表示，於肺炎疫情下，滿意有關市場反應，針對今日場所的清潔衛生，昨日起加密消毒程序。

另方面，華懋等的元朗朗城滙可望於8月初交樓。華懋集團銷售部總監吳崇武稱，項目累售622伙，佔可售單位86%，套現約50億，平均呎價1.4萬至1.5萬。尚餘98伙待售，料日內上載新價單及新優惠。

吳崇武稱，不擔心疫情影響銷情，認為港人繼續保持高度防疫意識，相信很快可受控，預期下半年樓市穩中向好，有5%上升空間。

本月焦點新盤之一的會德豐地產茶果嶺KOKO HILLS，地盤規模龐大，將會分3期發展，而第1期提供413伙，戶型由1至4房，並主打2及3房戶。項目地理位置獨特，位處九龍半山又擁覽維港景致，項目以Mountain Resort設計概念，將會所打造3大主題，包括Celebrate Nature、Grow with Kids及Stay in Shape，全面發揮地盤的獨特優勢。

三大主題 發揮地盤獨特優勢

KOKO HILLS九龍半山擁維港景

靚盤逐區巡

大公報記者　梁穎賢（文）　林志光（圖）

KOKO HILLS第1期建有3座住宅大樓，包括第2、3及5座，提供413伙，戶型由1至4房，實用面積345至2024方呎，大單位配置梗廚。2及3房戶佔八成。標準戶佔378伙，面積由360至1300方呎。平台戶有16伙，實用面積介乎345至1300方呎，平台面積由29至745方呎不等；頂層連天台及天際特色戶共有14伙，實用面積370至2024方呎。

項目位處九龍半山又擁覽維港景致，發展商於是以Mountain Resort設計概念凸出樓盤優勢，樓盤園藝除用上大量綠色美化環境外，分3期發展的住客會所，更別出心栽打造成3個主題。

設五個室內外泳池

第一個主題Celebrate Nature——綠化空間佔整體面積逾兩成，將Mountain Resort概念融入各項戶外設施，設有480米的環迴跑步徑。也有為小朋友而設的Tree Walk探索綠遊，種植多種不同植物，讓孩子能認識及分辨各類花草。

第二個主題Grow with Kids——專為小朋友而設，包括約5米的極速滑梯及約20米的滑梯極限，亦有約125米長的小小車手徑，讓小朋友騎着單車學習各種交通安全知識。室內兒童遊樂室「童樂世界」，提供益智遊戲及玩具，包括電車玩具車等。

第三個主題為Stay in Shape——總共提供5個室內外泳池，包括約50米戶外園林泳池及約27米室內恒溫泳池。另設多項設施，例如24小時健身室、瑜伽室、多用途運動場等。

◀主人套房預留衣櫃位

項目設於尖沙咀港威大廈的示範單位已開放，發展商以2座18樓E室為藍本設計，實用面積737方呎，原則3房1套，經改動後變身2房1套，單位將以現況即連傢具裝修出售。

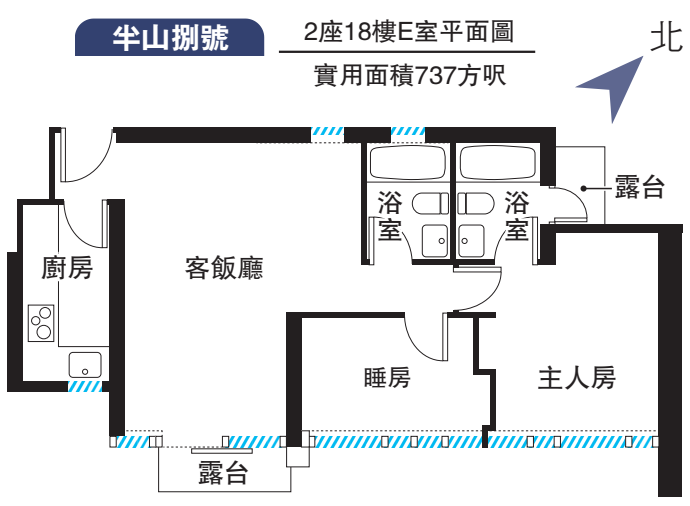
大廳方正實用，以藍色為主調，配搭黃色布藝椅子及攬枕，再以金屬、玻璃、意大利雪花雲石及絨布等不同質感材料，營造多層次觀感；客飯廳分明，飯廳擺放4人圓桌，地方仍見鬆動。發展商特意於飯廳旁以金屬層架分隔出閱讀區，放置一張單人座椅，可靜享獨處樂趣。客廳外連約68方呎露台，採用落地玻璃趟門，將室外景致帶入屋。

主人套房可三邊下床

單位原則3房，設計師特意將2間睡房打通，設計為兒童房，讓小朋友有更大的休息及玩樂空間。至於主人套房空間寬闊，擺放大床後仍可三邊下床，房間內預留衣櫃位置。

廚房設備用料講究，配備德國著名品牌西門子的優質家電及爐具，煤氣煮食爐、蒸爐及微波焗爐等。全單位裝設大金變頻冷暖分體式空調機，配合智能家居系統，隨時隨地控制客飯廳空調及燈光開關，生活更從容自在。

◀大廳方正實用



KOKO HILLS小檔案

地址	茶果嶺茜發道
座數	3座
單位伙數	413伙
戶型	1至4房
實用面積	345–2024方呎
銷售安排	今日首輪賣165伙（160伙價單及5伙標售）
折實價	774.5萬–1773.7萬元
折實呎價	19264元–24937元
折實平均呎價	20860元
預計關鍵日期	2022年9月14日
示範單位地址	尖沙咀港威大廈3期
開放日期	即日
物業網址	www.kokohills.hk

配套及優勢

會所	逾5.4萬方呎分3大主題，除一般泳池、宴會廳及健身室等，較特別是兒童樂園部分，提供約5米極速滑梯、約20米的滑梯極限，亦有約125米長的小小車手徑
景觀	2座大部分單位可享維港景，其餘以內園景為主
交通	距離港鐵藍田站約4至5分鐘步程，另茶果嶺道有多個巴士及小巴站，前往尖沙咀至荃灣、中環及港島東等多處重點區域
日常消費	鄰近麗港城及匯景花園商場，場內商店足夠應付日常基本生活

▲飯廳的吊燈有品味