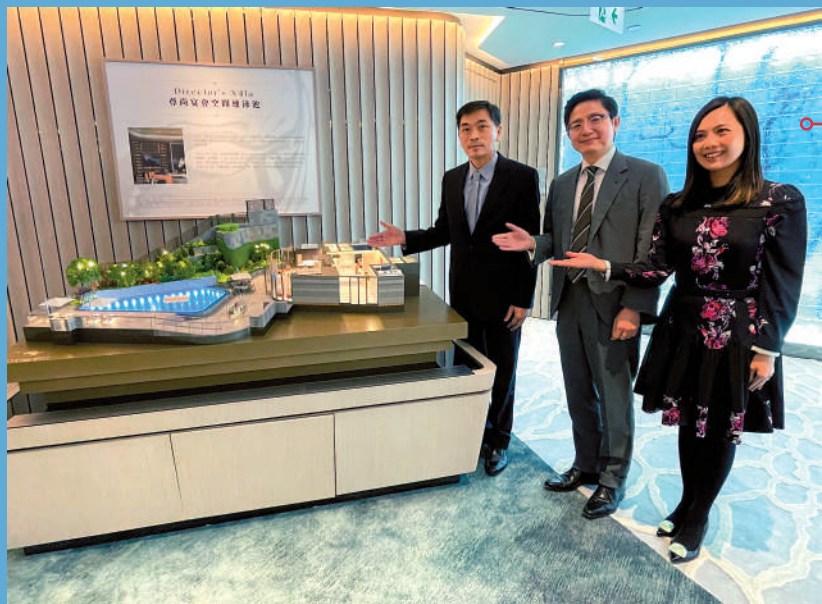


兔年首場大戰 兩新盤月內交鋒

會地藍田項目半數有海景 新地屯門盤下周開價



新盤最新動態一覽		
樓盤	動態	發展商
藍田KOKO ROSSO	下周開價月底賣	會地
屯門NOVO LAND 2B期	下周開價月底賣	新地
長沙灣愛海頌	今晚以先到先得形式，悉數推22伙貨尾	長實
旺角利奧坊·壹隅	周日發售18伙	恒地
粉嶺ONE INNOVALE - Bellevue	周六推售82伙	恒地
日出康城LP10	54伙餘貨削優惠，變相加價	南豐

▲黃光耀（左）表示，KOKO ROSSO加速前進，加快下周開價月底賣。旁為楊偉銘（中）及吳家寶（右）。
▲雷霆（左）稱，NOVO LAND 2B期坐擁多項交通優勢，項目四通八達。旁為陳漢麟。



內地與香港全面通關激活樓市，發展商趁市場氣氛暢旺，全速推盤。會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO，以及新地（00016）屯門NOVO LAND 2B期，下周撞期開價，均部署月底搶開開賣，兩盤或合演兔年首場新盤大戰。會地預告藍田KOKO ROSSO大部分單位售價在1000萬元以下。

大公報記者 梁穎賢

會地常務董事黃光耀表示，旗下藍田KOKO ROSSO上周公布命名後，市場反應踴躍，查詢者眾，不乏內地客，佔比估計約一成。項目樓書已上載至網站，所有標準戶全屬一及兩房間隔，實用面積約300至497方呎，估計大部分單位售價不足1000萬元。項目樓花期僅17個月，關鍵日期為2024年6月30日。黃光耀續說，本地及外資大行紛紛看好樓市，會地希望抓緊市場氣氛，加快推售步伐，鎖定下周開價及開放示範單位，首張價單最少80伙，並有意與個別銀行合作，引入斬新按揭計劃，或針對內地專才及上車客，期望月底開售。

KOKO ROSSO最細268呎

會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘稱，該項目由兩座物業組成，提供

392伙，標準戶實用面積300至497方呎，特色戶面積約268至988方呎。當中1房連開放式廚房戶佔55伙，面積由300至310方呎；2房連開放式廚房戶佔191伙，424至468方呎；2房連獨立廚房戶則佔111伙，467至497方呎；另設特色戶。超過一半單位可享維港海景。

會德豐地產經理（市務）吳家寶稱，項目會所特設Director's Villa全新宴會廳，設有酒櫃及品酒區及泳池等設施，帶出意大利酒莊感覺。

NOVO LAND設專巴 15分鐘到深圳灣

另邊廂，新地兔年頭炮屯門NOVO LAND 2B期也準備上馬。新地副董事總經理雷霆表示，項目萬事俱備，如箭在弦，鐵定下周上樓書及開價，以及開放示範單位，維持月底開

售。

雷霆續稱，本月推盤量有所增加，供應集中部分地區，相信同業會有序推盤。本港全面通關後，經濟逐漸復甦，近日二手樓價有顯著升幅，一手樓成交亦相當活躍，除了售價1000萬元以下的剛需盤外，豪宅成交量亦有顯著提升，相信是市場看好後市的表現。

至於項目優勢，雷霆認為，項目坐擁屯馬線雙站優勢，未來將有多條專線巴士接駁往返各區。同時，項目日後將會設過境巴士前往內地，發展商特別安排實地測試影片，由項目位處欣賞路出發，以過境巴士經深港西部通道前往深圳灣口岸，車程僅約15分18秒，印證項目四通八達。

新地代理總經理陳漢麟補充說，NOVO LAND 2B期將設4個示範單位，短期內相繼開放。

維港滙II 今年累售45伙 套10億

【大公報訊】兩地通關後，樓市交投反彈。綜合市場消息及一手成交紀錄冊顯示，本月首9日新盤共錄近190宗成交，中價樓表現出色。其中，信置（00083）夥會德豐地產牽頭發展的西南九龍維港滙II，昨日再沽3伙，帶動維港滙系列本月暫沽16伙，為表現最「標青」的中價樓盤。

信置、會地等牽頭發展的西南九龍維港滙II，繼前日連沽5伙後，昨日再售3伙，成交價1195.3萬至2240萬

元，實用面積490至826方呎，呎價24396至28367元，單日吸金4842.3萬元。項目今年以來短短40日速沽45個單位，套現金額直逼10億元。維港滙系列至今累售858伙，套現逾128億元。

細價樓方面，上月榮登賣樓王的恒地（00012）粉嶺ONE INNOVALE—Cabanna，本月至今暫賣41伙，售出伙數是眾盤之冠，穩坐賣樓王寶座。



▲維港滙系列今年短短40日速沽45個單位。

元朗成交增60% 尚悅兩個月漲價16%

【大公報訊】二手劈價盤逐漸被消化，部分屋苑造價見底反彈。其中，元朗區本月成交量按月增逾60%，區內上車盤尚悅有2房戶以580萬元易手，屬同類今年新高價，比同類去年12月低位造價急升80萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗昨日連錄6宗二手買賣，本月累錄42宗，較上月同期26宗增加62%，部分屋苑造價回升。他表示，尚悅3座中層B室，實用面積440方呎，採大2房間隔，減價10萬元即獲買家以580萬元購入，實用呎價13182元，屬屋苑2房單位今年最高成交價，去年12月同類造價曾低見500萬元，現價回升80萬元或16%。據了解，原業主2017年12月以510萬元購入單位，持貨逾5年，賬面獲利70萬元，單位期內升值14%。

尚豪庭持貨11年獲利70%

美聯助理區域經理張國成表示，元朗尚豪庭3座低層B室2房戶，實用面積440方呎，上周以620萬元放盤，惟業主



▲元朗尚悅2房單位造價短短2個月反彈80萬元。

繁忙未有安排開門睇樓，日前單位首度開放予準買家，即獲5組客同時參觀，並獲一名上車客議價至600萬元承接，實呎13636元。原業主持貨逾11年，賬面獲利247萬元或70%。

數年前高價開售的半新盤仍錄損手。美聯營業經理蔡潔雯表示，大埔白石角海日灣II第10座高層F室1房戶，實用面積404方呎，以630萬元成交，呎價15594元。原業主2019年5月以695.8萬元購入，賬面虧蝕65.8萬元或9.5%。

寶珮苑劈至250萬沽 創五年新低

【大公報訊】二手交投回暖，個別高齡居屋卻仍劈價求售。樓齡約28年的觀塘寶珮苑2房單位劈穿「3球」，僅以250萬元透過居二市場易手，造價為屋苑2017年後新低，貼近同區公屋價。

世紀21聯誠董事謝寶昭表示，上述易手單位是寶珮苑E座低層10室，實用面積401方呎，2房間隔，原業主去年7月以360萬元未補價放售，農曆新年後減價至328萬元，最近獲買家還價洽購，雙方最終以250萬元成交，為屋苑2017年12月後新低價，實用呎價6234元。原業主於1995年以86.2萬元一手購入此單位，即使劈價沽售，賬面仍賺163.8萬元。

謝寶昭補充說，上址呎價非常接近

鄰近公屋翠屏北邨，參考上月翠屏北邨成交紀錄，其中翠樟樓高層12室，實用面積439方呎，以255萬元未補價易手，實用呎價5809元。

茵怡花園持貨3年蝕25萬

另外，世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋茵怡花園蝕讓成交，物業為6座中層D室2房戶，實用面積495方呎，獲白居二買家以450萬元未補價承接，實呎9091元。據了解，原業主於2020年以452萬元未補價購入上址，上月趁額外印花稅屆滿放盤，開價520萬元，累減70萬元賣出，持貨3年賬面損失2萬元，連使費料蝕約25萬元。

住宅辣稅僅收3億 按月跌40%

【大公報訊】上月新春長假，發展商推盤未見踴躍，住宅辣招稅收入再跌40%，僅約3.34億元。本月有全面通關消息，但發展商最快要待月底才有全新盤應市，料本月辣稅收入仍會處偏低水平。

印花稅署公布最新的3項辣稅收入顯示，一直是主要收入的買家印花稅（BSD）及新住宅印花稅（NRSD），上月再度大幅下瀉，其中BSD只得9270萬元，較去年12月份的2.22億元，急跌近60%，為3個月低位；過去一年，該種稅收已有6個月錄得少於1億元，為前所未見。另NRSD上月錄得收入2.365億元，按月跌近30%，較去年同期則跌逾50%。

反映二手住宅短期轉售情況的額外印花稅（SSD），上月輕微回升93萬元，只有510.5萬元，過去一年，同樣有6個月錄得少於1000萬元水平，是近十年少見的情況。

本月收入難望有反彈

3項辣稅在上月總收入約3.34億元，較去年12月的5.58億元，跌40.1%。不過，上月3個稅項所涉宗數有157宗，較去年12月份多12宗。主要是SSD上月有15宗，按月多9宗；NRSD上月也多4宗，錄108宗。辣稅宗數仍屬低位。

業界人士指出，受疫情影響，外來資金包括來自內地的在港投資物業數量大減，部分本港富豪也以個人名義買入豪宅物業，因此，BSD及NRSD在過去一年出現大萎縮情況，如BSD去年全年收入只錄約17.1億元，按年跌近50%，是有此稅種以來的新低；NRSD去年更下跌近60%，只有約40.8億元收入，為2016年有統計以來的新低。

本月全面通關，然而至今仍未有全新盤銷售或落實賣樓日期。其中屯門NOVO LAND第2期及藍田KOKO ROSSO兩個樓盤，發展商最快下周才會公布單位售價，預計首輪賣樓在本月底才可進行。而且，兩盤仍以上車及換樓客為主，相信暫難吸引投資者大手入市，故本月辣稅收入應不會急速反彈。



住宅辣稅收入（億元）

月份	總額
2022年	
1月	7.28
2月	6.63
3月	4.97
4月	4.22
5月	8.13
6月	5.45
7月	4.42
8月	3.42
9月	4.63
10月	1.59
11月	3.12
12月	5.58
2023年	
1月	3.34

▲額外印花稅上月輕微回升93萬元，只有510.5萬元。

今年動工量料1.3萬伙 按年飆50%

【大公報訊】去年第五波疫情影響發展商推盤速度，其建樓速度也相應調整，令去年私人住宅動工量不足8400個單位，按年大跌近60%。利嘉閣研究部估計，未來仍有多個中大型項目動工，相信今年動工量反彈50%，達到約1.3萬個水平。

該行統計屋宇署最新資料顯示，去年12月份，發展商通知該署動工的私人住宅項目只有1個，是中信泰富發展的渣甸山大坑道135號，涉約114個單位，按月少73個。總計2022年私人住宅動工量只約8361個，較2021年的

18859個，下跌約55.7%。該8361個單位中，九龍區佔逾半，有4312個，涉及11個樓盤，當中啟德4A區2號地盤佔2062個。新界及港島分別佔3763個及286個，將軍澳日出康城第13期，及元朗洪水橋田心路兩個樓盤，分別有2550個及1025個單位動工。

施動道26號重建3層獨立屋

屋宇署去年12月批出8份建築圖則，住宅及商住發展項目佔5份，不過，屬首次批則的私人住宅只有1份，為太古地產（01972）持有的施動道

26號，獲批重建為1幢3層獨立屋，另加1層低層樓面，可建樓面約7977方呎。現有大屋建於1945年，已超過70年。該月有多個過渡性房屋獲批，包括由善導會營辦的紅磡紅樂道「善·匯」，獲批建2幢4層高住宅大廈，總樓面約11.97萬方呎；由香港青年事務發展基金會營運的元朗大樹下西路過渡性房屋，獲批建1幢4層高住宅大廈，涉約6.24萬方呎。該署12月份發出入伙紙的私人樓盤包括長沙灣維港滙第1期、堅尼地城Kennedy 38、沙田瓏珀山第2期及何文田窩打老道93號。