

新地擬短期推三樓盤 逾2000伙應市

屯門及大埔項目先行 兩周內開賣

近期樓市的減辣之聲此起彼落，市場對明日公布的施政報告內有關減辣有極大憧憬，多家發展商也似確信特區政府會有所回應下而呈現盤活，部署施政報告後賣樓的便有逾3000個單位，其中已有逾一季未有全新樓盤推售的新地(00016)，準備在下月中前連環推出3個樓盤，涉及全新及貨尾單位逾2000個。

大公報記者 林志光

新地膺今年上半年賣樓之王，踏入下半年隨市況越趨暗淡而沉寂逾一季之久，未能做到「月月有盤推」。現藉施政報告公布前夕，即立刻公布於施政報告後的賣樓部署。新地副董事總經理雷霆認為，樓市辣招已不合時宜，特區政府可因應市況轉變而撤辣或減辣。他又謂，公司現有兩個樓盤會在兩周內相繼推售，其中大埔優景里的University Hill，短期內便會公布200多個貨尾單位的銷售安排。至於已售逾2600多個單位的屯門NOVO LAND，同樣會在兩周內公布該盤第2A期第1座的售價及銷售安排等。至於9月底已獲批預售的天水圍Yoho West第1期，會在下月中推出；而啟德的天璽、天及天璽、海，也計劃在本季內推售。

啟德海灣第一期首推逾203伙

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期共設有410伙1至4房單位，實用面積由273至1297方呎不等，其中以2房及3房單位為主，佔約340個，相信可吸引上車客及換樓客入市。

除新地之外，由嘉華國際(00173)、會德豐地產及中海外(00688)合作發展位於啟德區的啟德海灣第1期，在獲批預售超過1年，終在本月正式展開銷售推廣，上周已上載樓書資料。嘉華營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，該盤銷售部署如箭在弦，過去周末亦接獲不少有興趣準買家的垂詢，為回應市場，最快今日公布該盤首批逾203個單位的售價。

本月新盤僅售170伙 挫25%

另邊廂，英皇國際(00163)於上周也上載香港仔澄天的樓書資料，並在今日正式對外開放示範單位，及公布首批約50個單位的售價。上述樓盤均落實於施政報告後的一個月內相繼賣樓，所涉單位共逾3000伙會在下月銷售；其他發展商包括泛海國際(00129)、會德豐地產及宏安地產等，相信也會在施政報告後，才公布本季的賣樓大計。至於本月一手市場為去年初爆發第5波疫情後最淡靜的月份，暫只售約170個單位，按月再跌約25%。



◀雷霆(右)稱，NOVO LAND，在兩周內公布第2A期第1座的售價及銷售安排等。

▶澄天外觀。

發展商部署施政報告後賣樓			
樓盤	單位(伙)	最新情況	發展商
屯門NOVO LAND 2A期	410	兩周內開售該期新1座單位	新地
大埔優景里University Hill貨尾	逾200	短期內公布售價，兩周內賣樓	新地
天水圍Yoho West第一期	1393	計劃下月中推盤	新地
啟德啟德海灣第一期	1017	最快今日開放示範單位及首批單位的售價	嘉華，中海外，會德豐地產
香港仔澄天	110	今日開放示範單位及首批單位的售價	英皇國際



用家偷步入市 將軍澳二手交投月增16%

【大公報訊】市場憧憬明天公布的施政報告有利好樓市措施推出，個別上車客憂「減辣」後樓價反彈，提早偷步入市，將軍澳區本月二手買賣逼近90宗，按月增加約16%；中原統計十大指標屋苑周末交投10宗，按周飆1.5倍，為逾一個月來重上雙位數。美聯區域營業董事劉卓豪透露，將軍澳本月二手成交暫錄88宗，比上月同期76宗增加15.8%，其中嘉悅第2座一個連平台特色戶，實用面積324方呎，1房間隔，連107呎平台，剛以610萬元易手，實呎18827元，原

業主2018年7月以739萬入市，賬面虧蝕129萬或17.5%。沙田第一城長假錄5宗買賣剛過去的周末連重陽節3天假期，中原統計十大屋苑錄12宗買賣，其中沙田第一城及天水圍嘉湖山莊分別錄5宗及3宗，共佔十大屋苑交投近七成，反映新界盤入場門檻低，吸引上車客偷步入市。中原副區域營業董事伍耀祖表示，剛需客紛紛出動，嘉湖山莊成交包括6期美湖居1座低層F室，實用面積441方呎，以439萬元沽出，

實呎9955元，原業主3年前以510萬元買入，賬蝕71萬元或14%。新界西二線屋苑不乏上車客尋寶，祥益區域董事袁思賢透露，屯門恒福花園6座低層A室2房戶，實用面積437方呎，成交價368萬元，為屋苑至少3年來樓價首見「3字頭」，原業主持貨9年，賬賺96萬元。資助房方面，祥益高級經理林家倫稱，有買家憧憬施政報告放寬居屋擔保年限制而購入天水圍居屋天頌苑K座高層6室，實用面積650方呎，綠表客以429萬元買入，實呎6600元。

樂風年底開賣旺角項目 涉50伙



專長從事收購、改裝及併購重建的樂風集團，經過過去約6年密密耕耘，今年終步入賣樓收成期。總投資額(地價加成本)達百億元的8個住宅及工商重建物業，年底分途出擊，住宅頭炮為旺角東洗衣街商住項目，睇準施政報告減辣的預期而為樓市帶來半年蜜月期，好借東風部署年底出擊。計劃明年上半年再收購2至3個項目，預算20至30億元。樂風集團創辦人及主席周佩賢接受《大公報》訪問時稱，集團2012年成立，初期主力工廈改裝發展，並完成28個項目。中期開始轉型，與不同家族辦公室及外國基金合作，並擔任房地產項目發展經理的角色，將併購所得的項目重建後轉售，與集團之前從事的收購改裝業務有別。於轉型後的5至6年，與不同的合作夥伴成功收購8個住宅及工商物業，總投資額涉及近100億元。另三個住宅物業明年登場。經過過去6年努力覓地，今年踏入賣樓收成期，第一個「親生仔」可望年底前登場。周佩賢指出，4個住宅項目的第

一擊，鎖定由旺角洗衣街商住項目率先披甲上陣，睇準施政報告減辣會為樓市帶來半年蜜月期，遂部署年底上陣，示範單位及樓書籌備至尾聲。項目提供約50多伙，戶型包含1房、2房及特色戶，雖主打細戶，但強調絕不興建納米單位，單位面積及間隔絕對人性化，可以擺放傢具。至於景觀亦頗開揚，可望加多利山一帶，高層可享獅子山景致。交通同樣便利，坐擁雙站三線優勢(旺角東站、太子站、東鐵線、荃灣線及觀塘線)。定價方面，由於地皮先天條件勝一籌，同區難有物業直接參考，最重點是項目鄰近未來甲級商廈，一條天橋將貫穿MOKO MALL及帝京酒店等，形成小社區，升值潛力不容忽視，集團會按市況及項目質素釐定一個適合價錢。另項目基座設有二層商舖，詳情稍後公布。其餘3個住宅物業，包括太子基隆街、深水埗界限街，以及鴨脷洲平瀾街等，分別於明年逐個亮相，首兩個初步擬建細型單位，同樣生活空間絕對人性化；至於鴨脷洲項目，由於剛完成收購不久，所有細節仍有待落實，暫定會建一幢20多層高住宅，距離利東站僅2至3分鐘路程。至於另外4個工商物業，周佩賢稱，



▲周佩賢稱，樂風集團過去購得的8個項目，住宅頭炮的旺角項目可望年底前登場。大公報攝

大角咀必發街兩個項目，分別是Two Bedford Place及One Bedford Place，鎖定年底前及明年前後腳出場，前者為工廈物業，後者為商廈，兩盤均具備嶄新建築設計；佐敦南京街及尖沙咀漢口道商廈，仍在興建中，暫未定推售時間表。

上述4個工商物業總樓面涉近40萬方呎，傾向全部出售。

明年上半年收購3個項目

周佩賢坦言，集團集中火力發展上述8個項目之餘，現階段續物色收購機會，冀於明年上半年再收購2至3個項目，目標為2個住宅及1個商業項目，總投資額介乎20至30億元。

樂風發展中的4個住宅項目						
項目	用途	可建樓面(方呎)	伙數	戶型	優勢	推售時間
旺角東洗衣街181-183號	商住	2.97萬	逾50	主打1及2房	位處核心地段，盡佔雙站三線之便	年底前
太子基隆街1-15號	商住	6.75萬	約110-120	1-3房	鄰近港鐵太子站，區內配套成熟	明年
深水埗界限街2C-2D號	商住	2.52萬	逾60	開放式及1房	鄰近南昌站一帶，坐擁雙鐵優惠	明年
鴨脷洲平瀾街2-4A號	住宅	約3.5萬	待定	待定	鄰近利東站，享海景及遊艇會景致	計劃中
總樓面：約15.74萬方呎						
樂風發展中的4個商業及工業項目						
項目	用途	可建樓面(方呎)	優勢	推售時間		
大角咀必發街71號 Two Bedford Place	工廈	4.78萬	配合區內新發展加入嶄新建築設計	年底前		
大角咀必發街100號 One Bedford Place	商廈	14.46萬	建築風格及大廈設施獨具特色，設施完善	明年		
佐敦南京街11-21號	商廈	8.68萬	距離港鐵佐敦站1分鐘路程	計劃中		
尖沙咀漢口道31-37號	商廈	11.58萬	距離港鐵尖沙咀站A出口約2分鐘路程	計劃中		
總樓面：約39.5萬方呎						

集團投資皆謹守一個原則，發展重心集中本港市場，專注發展每一個項目，並期望未來發展項目類型更多元化。展望後市，周認為，本港資金充裕，港人又一向鍾情買磚頭，惟受不利消息陰霾動搖信心偏軟，其實市場上亦不乏利好因素，例如市場引述美國聯儲

局加息近尾聲，普遍預期未來兩月最多再加一次息，整個加息周期接近完結，息口喘定可釋除買家疑慮，甚至估計明年中或有機會步入減息周期，隨着市場有轉機，資金自然會流入樓市，相信未來樓市表現回穩，明年上半年樓市更將上升。

樓市持續向下 不利整體經濟

市場風險

施政報告會否減辣成為市場熱話，業界爭相為特區政府獻計及提出意見。樂風集團創辦人及主席周佩賢對減辣固然有憧憬，坦言業界期望可「減多啲」，香港樓市若然持續下

跌，對整體經濟環境走向增添風險，事實上，本港確實需要股樓雙動並行支撐經濟。

周佩賢倡議可延後收取買家印花稅(BSD)，可考慮由買樓時支付稅項改為延後繳付，若然7年後未達要求才追收，甚至直接全面撤銷BSD，以鼓勵外資入市。同時建議調減第2套房的雙倍印花稅(DSD)，釋放購買力，讓投資者即可時有名額多購一個物業收租，以刺激交投。至於額外印花稅(SSD)，她預料將會到最後才考慮調整。如落實減辣，相信樓市可享半年蜜月期，中長期則視乎外在因素。

◀周佩賢相信，調減第2套房的雙倍印花稅，可釋放購買力。



NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 肥仔大排檔

Notice is hereby given that WONG SHING CHOI of PORTION OF SHOP B3, G/F, BLOCK B, SHEK PIK RESETTLEMENT, NOS. 85-99, YEUNG UK ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 肥仔大排檔 situated at PORTION OF SHOP B3, G/F, BLOCK B, SHEK PIK RESETTLEMENT, NOS. 85-99, YEUNG UK ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 24 October, 2023

申請酒牌續期公告 肥仔大排檔

現特通告：王承財其地址為新界荃灣楊屋道85-99號石碧新村B座地下B3號舖份，現向酒牌局申請位於新界荃灣楊屋道85-99號石碧新村B座地下B3號舖份肥仔大排檔的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年10月24日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MEI MAY CHAI RESTAURANT

Notice is hereby given that CHEUNG, KWOK FAI of G/F, 19 WAN FUNG STREET, FUNG WONG SAN TSUEN, TSZ WAN SHAN, WONG TAI SIN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MEI MAY CHAI RESTAURANT situated at G/F, 19 WAN FUNG STREET, FUNG WONG SAN TSUEN, TSZ WAN SHAN, WONG TAI SIN, 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 24 October, 2023

申請酒牌續期公告 美味齋飯店

現特通告：張國輝其地址為九龍黃大仙慈雲山鳳凰新村環鳳街19號地下，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙慈雲山鳳凰新村環鳳街19號地下美味齋飯店的酒牌續期。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樓酒牌局秘書處。

日期：2023年10月24日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Chef Stage de Eddy Chu

Notice is hereby given that CHU CHI LEUNG EDDY of 19/F, 17-19 ASHLEY ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chef Stage de Eddy Chu situated at 19/F, 17-19 ASHLEY 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 24 October, 2023

申請酒牌續期公告 Chef Stage de Eddy Chu

現特通告：朱志良其地址為九龍尖沙咀亞士厘道17-19號19樓現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道17-19號19樓 Chef Stage de Eddy Chu 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樓酒牌局秘書處。

日期：2023年10月24日

申請新酒牌公告 Sake Hub

現特通告：洪爾澤其地址為香港中環擺花街18-20號與午街37-43嘉寶商業大廈地下高層9號舖，現向酒牌局申請位於香港中環擺花街18-20號與午街37-43嘉寶商業大廈地下高層9號舖 Sake Hub 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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年10月24日