

新盤銷情暢旺 發展商加快步伐 瑜一飛揚趁勢月內推

新盤銷情持續暢旺，華懋夥港鐵(0066)合作何文田站瑜一第1B期及長實(1113)與新地(0016)合作屯門飛揚第2期加快推售步伐，部署周內上載售樓書，下周開價，有機會月內推售。華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一第1A、1B及1C期已取得預售樓花同意書，共提供844伙，先推出第1B期共183伙，定價將參考何文田、九龍塘及港島南區新盤售價。

何文田站瑜一原計劃去年8月獲批第1A期預售樓花同意書後，隨即推售，惟其後遇上本港步入加息周期，樓市氣氛急轉直下，樓價持續下跌，發展商隨即煞停銷售計劃。被問及如今先推售1B期，封海倫指出，主要是考慮市況、項目坐向及戶型多元化而定。

瑜一樓花期一年半

據介紹，瑜一第1B期分布於第3座(3A及3B期)，提供183伙，涵蓋一房至四房，面積336至1,234平方呎，樓花期約一年半。當中，主打兩房戶佔近七成或123伙，面積422至576平方呎；三房佔兩成半，共有46伙，面積897至941平方呎。同時包括16伙限量特色單位，分別是7伙頂層特色單位(面積336至1,234平方呎)、兩伙天際特色單位(面積1,234平方呎)及7伙平台特色單位(面積422至898平方呎)。

飛揚首批80伙攻首置客

另一邊廂，長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，屯門青山公路大欖段飛揚第2期將本周內上載售樓書，鐵定下周開價，首批單位將不少於80伙，將涵蓋第5座享有海景的高層戶，定價會參考同系列第1期，當時價單有62%單位的售價低於600



萬元，亦有部分單位售價為400萬元以下，亦會參考近期熱賣一手盤，預期部分單位可透過按揭保險計劃承造高成數按揭。

由於該盤主攻首置客，經絡按揭為此增設專組特派專員，協助買家入市。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，會設立首置專線，協助跟進買家整個申請程序，並會根據買家的財務狀況，提供詳盡的分析及評估，讓買家快捷地揀選出最合適的按揭計劃。

NOVO LAND超額逾45倍

新地旗下屯門NOVO LAND第2B期次輪171伙今晚截票，新地代理總經理陳漢麟表示，截至昨午3點累收逾8,000票，超額登記逾45倍。該批單位將於明晚發售，他透露，項目最快周日展開第三輪銷售。該盤夥拍利嘉閣特推出置業優惠，由3月8日至31日首10名經該行購入單位的買家，可獲贈「永東跨境直通巴士車票」，總值3.6萬元。

新盤成交方面，信置(0083)夥中電(0002)合作何文田加多利山超級豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS以8,200萬元，售出第2座7樓B單位，面積1,868平方呎，每平方呎價43,897元。另外，英皇國際

瑜一IN ONE樓盤資料

地址	何文田 忠孝街一號
地區	何文田
單位數目	第1期：844伙
單位戶型	一房至四房
校網	小學34校網、中學九龍城區
管理公司	尚待公布
發展商	華懋集團及港鐵公司(0066)

(0163)旗下中環半山捌號昨以581萬元售出3D平台特色戶，面積181平方呎，連118平方呎平台，折算每平方呎價32,099元。

貨尾盤亦加快清貨，恒地(0012)旗下旺角利奧坊，壹隅於本周五發售10伙，包括開放式及一房戶，面積209至288平方呎，折實價477.6萬至666.8萬元，折實呎價21,169元起。同系鰂魚涌THE HOLBORN同日發售6伙，包括開放式至兩房戶，面積221至452平方呎，折實價632.2萬至1,292.9萬元，折實呎價24,991元起。系內西半山CAINE HILL亦於本周六發售6伙，面積190至277平方呎，折實600.3萬至844萬元。

1月私樓3178伙落成見新高

近期私樓落成量愈趨穩定，且有增加趨勢。據差估署公布《香港物業報告(每月補編)》顯示，今年1月共有3,178伙私樓落成，較去年12月的1,060伙，按月增兩倍，屬2022年1月錄得4,607伙以來的近一年新高。

1月落成私樓單位中，面積431平方呎以下的A類細單位有1,570伙，佔比49%。其次為面積431至752平方呎的B類單位，涉1,345伙，佔比約42%。至於面積超過1,722平方呎大單位只得兩伙落成。換言之，A、B類中小型單位已佔1月私樓落成量超過九成。以地區劃分，1月新界區有1,676伙私樓單位落成，佔比約近53%；九龍區則有1,302伙，佔比約41%；餘下港島區則有200伙，佔比約6%。

代理料維持每年兩萬伙水平

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇早前發表報告指出，84個可望於今年落成項目，估計私宅落成量合共20,377伙，數字按年減少791伙或3.7%。計及去年有21,168伙，即近兩年落成量平均達兩萬伙以上。他預計未來私樓供應平穩，今年起維持每年兩萬伙水平，擺脫過去五年(2018年到2022年)落成數字高低反覆，每年約1.4萬或2.1萬伙水平之情況。



越秀交通少賺69%

越秀交通基建(1052)昨日公布2022年度全年業績，期內受新冠疫情衝擊、宏觀經濟增速放緩、路網分流以及第四季收費公路貨車通行費減免10%政策影響，去年公司收入為32.89億元(人民幣，下同)，按年下跌11.2%，錄得股東應佔盈利為4.53億元，按年下跌69.1%，每股基本盈利0.2708元，每股派末期股息0.1港元，全年合共每股派息0.2港元。該股昨日收報4.7港元，升0.02港元或0.43%。

越秀交通基建副董事長兼總經理何柏青昨表示，今年會繼續物色機會，收購受資金鏈問題影響的民企優質項目。

展望將來，隨着內地優化疫情防控措施，去年12月以來公司大部分項目收入迎來反彈。而今年春運以來，收費公路車流量比去年與2019年同期均呈現雙位數增長。隨着居民收入水平提高及出行需求增加，汽車保有量增長仍有空間，貨運也將隨着社會經濟發展而穩健增長，高速公路資產的經營表現依然可期。故公司依然看好行業的發展前景。

啟德興建單軌列車可行嗎？

日前，有政黨參觀深圳由比亞迪研發的小運量軌道交通運輸系統「雲巴」，成員回港後在社交媒體宣傳，表示可在某些地區引入「雲巴」作為居民出入的集體運輸交通工具。此前，啟德發展項目曾一度考慮引入單軌列車，但因有不同考慮而暫時擱置，近日該區被規劃為簡約公屋的其中一個安置點，將面臨人口膨脹，區內交通將出現飽和，因此有人重新提出單軌列車方案。

啟德位於港鐵屯馬線沿線，鐵路規劃已成形，如果短期內建造像康城站的

延線，可行性不大，所以有建議引進類似單軌列車，以貫通九龍城和區內住宅，作為集體運輸系統的延伸，就像行走天水圍、屯門一帶的輕鐵或港島區的電車。

亞洲其他城市也有類似的集體運輸工具，如澳門氹仔島的輕軌、新加坡北部的巡環線LRT，都能分流區內居民，減少巴士在上下班繁忙時間的負荷和油耗，節約能源，推動環保。單軌列車的車廂通常少於4卡，因而建造和營運較一般鐵路更靈活，覆蓋面也更廣泛，可

朱家健 全國港澳研究會香港會員

以更完善區內交通。

興建單軌列車系統的車站、路軌、電杆、架空電纜、供電站、車廠也有成本和環保考量，亦涉及原來土地規劃和使用問題，同時也取決於區內人口結構和社區定位。究竟啟德是純民居還是綜合商住區，亦是考慮因素。興建單軌列車的由哪方承擔？招標和管理同樣是需要研判的細節。一個完善的社區，其實可以像港島沿海的步行徑，推廣綠色城市和鼓勵區內居民多做運動，推動健康。