

減印花稅見效 藍田新盤148伙即日清

會地：首置客佔逾八成 最快下周次輪銷售

財政預算案宣布降低1000萬元以下物業首置印花稅後，首個開售的新盤藍田KOKO ROSSO首輪148個單位在5小時內悉數沽清，套現11.4億元，發展商會德豐地產指將不日加推單位應市，有機會上調售價，最快下周次輪銷售。另外，第二個搶灘的新地（00016）屯門NOVO LAND 2B期昨天首日接受認購登記，收逾2500票，短期內加推不少於75伙。

大公報記者 林志光



▲會德豐地產黃光耀（中）表示，KOKO ROSSO首輪銷售單位全數受惠預算案下調物業印花稅稅階。

KOKO ROSSO首輪銷售	
單位數量	148伙
實用面積	268至497方呎
售價	630.1萬至1047.1萬元
最大折扣	12%
折實價	554.5萬至921.5萬元
折實呎價	17158至22209元
平均折實呎價	18347元
認購登記	6594票
超額認購	43.5倍
首日銷情	5小時沽清
套現金額	11.4億元

大公報製表



▲KOKO ROSSO昨日首輪推售148個單位，售樓處人頭湧湧，準買家排隊準備揀樓。

KOKO ROSSO於昨晚開售，準買家約於下午5時半陸續到售樓現場，排隊準備揀樓，高峰時等候人龍伸延至售樓處外，連代理約達數百人。據了解，揀樓時間約6時半開始，18個單位由大手買家購入。

黃光耀：短期提價加推

會德豐地產常務董事黃光耀表示，KOKO ROSSO買家入市意欲高漲，登記人士出席率超過95%，約10組大手客認購最少兩個單位。整體登記買家中，逾八成屬首置客，大部分均是40歲以下的年輕用家；而財政預算案下調的物業印花稅稅階，以600萬至900萬元物業最受惠，該盤首輪銷售的單位盡皆得益。有見樓盤銷情熾熱，會短期加推新一批單位，售價也料略為上調，並盡快公布次輪銷售安排。

中原地產亞太區副主席兼住宅部行

政總裁陳永傑表示，該行有大手客會斥資近2000萬元購入KOKO ROSSO兩個兩房單位。

陳永傑稱，本月一手市場（未計此盤）已售出逾600伙，相信全月可達1000伙，下月在其他發展商相繼發力下，估計一手銷量將達2000伙，創7個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明更樂觀，認為下月一手銷情可達2500伙；該行有投資客斥約1900萬元買入兩個兩房單位。

新地屯門盤首日收2500票

另一邊廂，剛在本周初公布首批單位售價的NOVO LAND 2B期，新地昨日開始登記收票，截至下午6時已錄逾2500個認購登記。新地代理總經理陳漢麟表示，該盤過去數日開放示範單位予公眾參觀，已錄約1.6萬人次。有見

市場反應熱烈，公司會在一至兩日內落實公布第二批逾75伙的售價。而新地會會員認購單位，可獲樓價1%折扣。

NOVO LAND 2B期首批146伙，售價由500.6萬至1114.5萬元，以最高15%折扣優惠計，折實價由約425.51萬至947.32萬元，折實呎價12780元至14196元，平均折實呎價13288元。

其他在售樓盤方面，九龍建業（00034）旗下將軍澳海茵莊園昨日推出18個單位，售出7伙，本月至今累售56伙，套現逾3億元。

保利置業（00119）昨日以招標形式售出屯門臻譽5號屋，實用面積5209方呎，連1025戶方呎花園及兩個車位，成交價逾1.745億元，呎價約3.35萬元；該盤暫售19幢屋，套現逾31.75億元。嘉里建設（00683）昨公布跑馬地THE ASTER第二批12個單位的售價，由1858.4萬至2281.1萬元。

私宅售價指數彈0.6% 終止七連跌

市況回暖

通關利好消息帶動本港樓市止跌回穩，根據差餉物業估價署最新數據顯示，今年1月份私人住宅售價指數報336.1點，按月回升0.6%，為連跌7個月之後首次反彈。至於由業界編製、主要反映本月初市況的中原城市領先指數（CCL），按周更飆高2.09%，升幅是逾6年來最大，樓價升勢有加快跡象。

差估署私宅售價指數連跌7個月之後終於回穩，對比2021年9月歷史高位398.1點，樓價跌幅收窄至15.57%。

按單位面積劃分，上月A至E類單位樓價指數全線反彈，以C類（753至1076方呎）單位升幅最大，按月上揚0.85%；其次為D類（1076至1721方呎）單位，1月份升0.76%。至於B類（431至752方呎）及A類（431方呎以下）的中小型單位，分別按月反彈0.68%及0.52%。

通關利好 業界料首季漲3.6%

至於E類（1722方呎或以上）單位售價指數按月升0.07%，雖然連升2個月，惟此類單位已連續9個月錄得少於20宗成交。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，上月樓價反彈，反映當時通關的利好消息推動樓市氣氛，準買家憂遲

買更責積極入市。展望2月份，受惠全面通關，料樓價指數升幅擴大至1%。至於3月份良好勢頭持續，加上財政預算案下調樓價千萬元以下物業的首置印花稅率，料3月份樓價指數升幅再擴大至2%，即首季樓價有機會累積上升3.6%。

CCL按周升2% 創15周新高

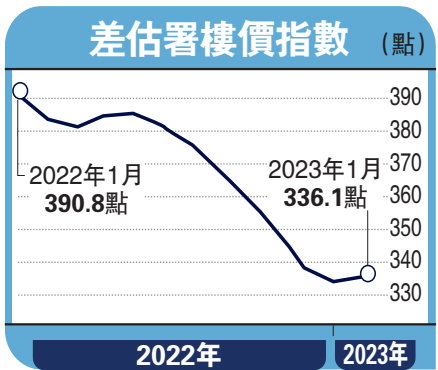
事實上，農曆新年後樓價升勢有加快跡象，主要反映1月30日至2月5日市況的CCL最新報163.33點，創15周新高，按周急漲2.09%，升幅是2016年10月以來最大，對比去年12月低位反彈4.45%。

今周CCL八大指數齊上揚，上車客積極入市，帶動中小型單位指數報162.76點，創15周新高，按周飆高2.4%，升幅是2009年9月以來最大；大型屋苑指數按周漲2.42%，同創15周新高，升幅是2016年8月以來最大；反映豪宅物業的大型單位指數創6周新高，按周升0.59%。

港島指數按周狂飆3.25%，升幅是2021年11月以來最大；九龍指數創18個星期新高，按周上升3.07%；新界東及新界西指數按周分別升1.15%及1.57%。

儘管樓價止跌回升，惟租金暫未配合。差估署租金指數1月份報173.9點，按月再跌0.63%，連續5個月回落，較2019年高位累挫13.09%。中小型單位租金指數按月跌0.62%；大型單位按月跌0.21%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價回升，個別買家轉租為買，導致租賃需求減少。但特區政府推出的搶人才計劃，加上海外學生及行政人員陸續趁通關回港，相信有助增加住屋需求，料租金會緊隨樓價反彈回升。



青衣月內交投破百宗 兩年最旺

成交暢旺

二手樓價止跌回穩，用家紛紛加速入市，青衣區本月成交突破100宗，是2021年3月後、接近兩年最旺。

利嘉閣地產高級分區事務董事彭錦添表示，青衣區本月暫錄101宗二手成交，超越上月全月的86宗。當中以翠怡花園最旺，暫錄16宗；其次為瀨景灣，共14宗；盈翠半島則錄8宗。

個別高位入市的業主趁機沽貨，以減少損失。盈翠半島11座低層H室兩房戶，實用面積522方呎，成交價700萬元，原業主5年賬面蝕80萬元。

東涌二手交投亦持續活躍。中原地產高級分區營業

經理吳家威表示，預算案下調首置印花稅階，中小型物業受惠，東涌區本月已錄72宗二手買賣，較上月增加20%。

君柏2950萬易手 5年蝕兩成

吳家威稱，東涌東環5B座高層8室一房戶，實用面積378方呎，獲上車客



▲用家加速入市，青衣區月初至今二手成交已突破100宗。

以560萬元承接，實用呎價14815元。原業主持貨約4年，賬面蝕35萬元。

馬頭角豪宅君柏錄大額蝕讓，消息指，該屋苑2座低層A室四房戶，實用面積1624方呎，僅以2950萬元沽出，實用呎價18165元。原業主2018年4月以3679.2萬元向發展商購入單位，持貨近5年轉售，賬面貶值729.2萬元或19.8%。

中原地產高級分行經理黃仲賢表示，荃灣映日灣2座高層B室，實用面積216方呎，屬開放式間隔，以425萬元易手，買家為上車客，見預算案寬減首置印花稅即落實購入。原業主持貨3年多，賬面獲利5萬元，料蝕使費離場。

新世界十八鄉地申寬密度 建1116伙

【大公報訊】新世界發展（00017）或有關人士最近積極提升元朗土地的發展潛力，繼唐人新村地之後，剛就元朗十八鄉路及大樹下路交界的一幅鄉村用地，申請改為高密度住宅發展，提供約1116個單位。

該地旁邊是恆香製餅廠，現規劃為鄉村式發展用地，由於附近已有多個私人屋苑落成，新世界等現擬將土地改為新界區高密度發展的住宅（甲類）用途，連官地在內的地盤面積約6.77萬方呎，擬以6倍住宅地積比發展，總可建樓面約40.62萬方呎，興建3幢29至35層高住宅大廈，共提供約1116伙。

不過，申請人指出，由於擬發展土地的業權較分散，故建議可分兩期進行，首期先讓申請人利用所持土地

先建兩幢住宅，提供逾600伙，以及興建一幢兩層高社福設施物業，樓面約2153方呎。同時申請人會繼續進行收購業權，以期最終達至整幅土地建逾1100伙，容納逾3100人居住的目標。

新意網荃灣工廈重建數據中心

此外，新地（00016）旗下新意網（01686）持有的荃灣楊屋道145至159號工廈，為方便其重建為一幢數據中心，故申請將工廈的土地用途，由綜合發展區，改為商貿用途。

此工廈佔地約2萬方呎，新意網早已將其改裝成為數據中心，不過，為了地盡其用，現改為商貿用途後，最高地積比可達9.5倍，新意網擬重建為一幢18層高數據中心，可建樓面達19萬方呎。



►新世界元朗十八鄉路及大樹下路交界的鄉村用地，申請改為高密度住宅發展。

旺角商業地僅3標書 有收回風險

【大公報訊】市區重建局觀塘大型商業地於本月初流標，令市場擔心昨日截標的旺角洗衣街商業地王或會遭遇同一命運，特區政府昨日收到來自長實（01113）、新地（00016）及鷹君（00041）夥拍信和置業（00083）共3份標書，數量較觀塘項目多，但市場預計發展商出價保守，存在流標風險。

洗衣街地皮雖位處旺角中心地帶，毗鄰東鐵旺角車站，具地利優勢，但因中美貿易戰及3年疫情等打擊下，本港商業市道持續低迷，估值已跌穿百億元，再加上僅收一份標書的觀塘商業地於本月初流標，更令市場看淡洗衣街地皮的反應和價值。

該旺角商業地共收3份標書，其中在同區有大型地標商用物業的新地及鷹君有份競逐。當中，新地的旺角東站上蓋新世紀廣場毗鄰該地皮，協同效應最大；鷹君則持有朗豪坊；長實在旺角未有發展大型項目，相信是次入標出價應是最保守。

估值56億 兩月跌四成

普爾經理總監（估值及諮詢）李雋傑表示，洗衣街商業地投資額大，回本



期較長，加上中標發展商需要興建不少公共設施，包括行人天橋通道、長者中心、青少年及幼兒中心、精神健康綜合社區中心，以至樹木保育等。他估計，該地皮每方呎樓面地價只約3700元，即約值56億多元。李雋傑於去年底對該地皮的估值為91億元，換言之，不足兩個月內降低估值近四成。

該商業地前身是旺角水務署舊址，特區政府曾研究地皮連旺角東站及旺角政府合署一併發展，最後在2017年落實於上址興建一個集提供商業娛樂、政府設施、公共交通交匯處、公眾停車場

旺角商業地資料

位置	洗衣街與亞皆老街交界
地盤面積	12.42萬方呎
地積比率	12.27倍
可建樓面	152.42萬方呎
入標數目	3份
入標財團	長實、新地、鷹君夥拍信置

◀旺角商業地王位置優越。

及公眾休憩空間等於一身的綜合發展項目，總可建樓面約152.42萬方呎，包括一幢樓面超130萬方呎、高逾70層的摩天商業大廈，將會成為旺角新地標。特區政府為善用其優越的地理位置，要求發展商興建指定的社會福利設施、社區會堂、公共交通交匯處、過境巴士站及公眾停車位，以及連接周邊的行人天橋系統。其中所建的長者日間護理中心、長者鄰舍中心、綜合青少年服務中心及精神健康綜合社區中心等社福設施和社區會堂，特區政府在落成後會支付最多1.773億元作為建造費。