

會地藍田新盤首批98伙 593萬入場

恒地必嘉坊劈價一成狙擊 擬下周賣

九龍新盤混戰刀光劍影。會地旗下藍田KOKO系列壓軸一期KOKO MARE，昨午公布首批98伙折實平均呎價18330元之後，遇上正在力谷粉嶺上車盤的恒地(00012)突然施展回馬槍，重推紅磡必嘉坊·迎匯56伙，折實平均呎價1.92萬元，入場費跌穿4球，比去年首批劈價一成，以螳螂捕蟬姿態狙擊KOKO MARE，兩盤合共154伙齊開價，同時計劃於下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

新盤連環劈價搶客。恒地突然在無預兆下重啟紅磡必嘉坊·迎匯銷售攻勢，昨日於KOKO MARE開價後，上載2號價單，涉及56伙，折實平均呎價19218元，與去年11月推出的首張價單折實均價21238元比較，4個月賣平近一成，入場費跌穿四球。若比較同系列1期曦匯去年6月首批折實均價23888元，勁劈近兩成。

兩盤共154伙應市

據必嘉坊·迎匯2號價單顯示，該批56伙實用面積214至374方呎，全部為開放式及一房戶，即供直減折扣額10%，折實399.78萬至756.9萬元，折實呎價17908至20238元。最低消費為6樓L室，實用面積214方呎，開放式，折實399.78萬元，跌落四球樓下，呎價18681元。呎價最平則為6樓N室一房戶，實用面積324方呎，折實580.23萬元，呎價17908元。

參考項目去年11月推出的首張價單，最平單位為6樓A室，實用面積222方呎，同樣向東南，折實價要458.82萬元，呎價20668元，意味今批入場費劈近13%。

發展商除劈價外，買家亦可透過發展商指定財務公司承造一按及二按，最高可借樓價的9成，其中不超過樓價一成的第二按揭貸款，首12個月享有「供款假期」，其間毋須供款償還任何本金及利息。

此外，若選用「靈活建築期付款計劃」，買家先付樓價5%臨時訂金，在之後的30至480天內，可分16期支付樓價8%，每次支付樓價0.5%，餘下87%樓價則於入伙時付清，堪稱

史上最長分期計劃。項目預計明年12月底入伙，樓花期約21個月。

HENLEY PARK與映岸下季推售

恒地今年有多個新盤排隊出籠。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該部門負責銷售的啟德HENLEY PARK，以及長沙灣映岸，安排下季推售，前者已取得滿意紙。至於ONE INNOVALE系列項目銷情持續，開售至今已售出約1374伙，套現約67億元。該盤第2期及第3期預計於5月起交樓。

珠玉在前的KOKO MARE昨午二時開價。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，KOKO MARE首推98伙，全數集中第8座，包括9伙一房、73伙兩房開放式廚房、16伙兩房硬廚，實用面積334至520方呎，折實593.7萬至929.2萬元，折實呎價17000至22859元，折實平均呎價18330元，九成單位低於900萬元，與上一期KOKO ROSSO比較屬原價推售，撇除景觀及座向，個別單位溫和加價1%至2%。

會地將推康城第12期

黃光耀表示，本週六對外開放示範單位及收票，最快下周落實銷售安排及開售。

會德豐地產經理(市務)吳家寶指出，KOKO MARE首批最低入場門檻為8座2樓F室1房，實用面積334方呎，折實價593.7萬元，折實呎價17775元。

黃光耀補充，集團緊接部署推售日出康城第12期，以及灣仔項目。



▲KOKO MARE(最右兩座)首批折實呎價與對上一期(最左兩座)相若。



▲必嘉坊·迎匯劈價一成促銷。

KOKO MARE與必嘉坊·迎匯

樓盤	KOKO MARE	必嘉坊·迎匯
最新推出價單伙數	98伙	56伙
即供折扣額	12%	10%
折實價	593.7萬至929.2萬元	399.78萬至756.9萬元
折實呎價	17000至22859元	17908至20238元
折實平均呎價	18330元	19218元
開賣日期	下周	下周

▲黃光耀(左)表示，KOKO MARE可望下周首輪發售。旁為會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘(右)與經理(市務)吳家寶。



瑜一明賣179伙 收9600票超購逾52倍

【大公報訊】兩個於周六「晒冷」對撼的新盤反應踴躍。華懋旗下何文田站上蓋瑜一第1B期，昨日截票，連日勁收逾9600票，超額認購逾52倍；另長實(01113)夥新地(00016)發展的屯門飛揚，今日截票，發展商聯拍代理提供置業優惠。

華懋集團銷售部總監封海倫表示，瑜一第1B期自上周五(17日)起收票，至昨日(23日)截止接受認購登記，共錄得超過9600張入票登記，超額認購逾52倍，市場反應非常熱烈。

封海倫指，瑜一備受市場投資客及用家追捧，入票人士當中，若以地區分布計，九龍客佔逾6成、港島客佔逾2成，其餘為新界客。入票人士中不乏大手買家，佔整體接近3成，看好項目具備港鐵站上蓋及海景單位等優越條件，打算買入多個單位作長線投資或自住。

該項目本週六以價單形式開賣179伙，並於翌日本周日(26日)以招標形式推出4個四房一套特色單位，項目第1B期全數183伙單位盡推。

飛揚第2期今午截票，明日「晒冷」。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤客源的投資者比例佔約三至

四成，而九龍區及港島區的客源亦有所增加。為配合項目的銷售計劃，中原地產及中原按揭提供按揭計劃優惠。中原按揭董事總經理王美鳳稱，全期按息低至銀行H按息加1.3厘，以封項息率計，實際按息現為3.375厘，設有特高現金回贈高達2.3%，按揭成數高達九成，還款期長達30年，並享有高存息戶口。

另經該行購入一房或兩房單位並於入伙後經由中原地產租出，首5名一手買家可獲一年免費租務管理服務，優惠總值達5.76萬元。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，星凱·堤岸昨沽5座26樓D室，實用676方呎，三房兩廳，享城門河景，成交價1473.5萬元，呎價21797元。上月開放現樓以來速沽23伙，套現3.5億元，平均呎價2.25萬元。項目開售至今已售892伙，佔比7成，套現逾91億元，平均呎價20362元。



▲華懋集團銷售部總監封海倫(左)指出，瑜一第1B期昨日截收逾9600票，成績理想。旁為集團銷售總經理陳慕蘭。

中海外維港·雙鑽正待批售樓紙

【大公報訊】啟德新盤連珠炮發，再有全新盤候命登場。中國海外(00688)旗下新九龍內地段第6603號項目(4E區1號)，命名為維港·雙鑽，正待批預售樓花同意書。

項目建有兩座住宅大樓，提供702伙，標準單位由開放式至三房，另有特色戶，正待批預售，預計2025年3月底落成入伙。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港·雙鑽的命名彰顯項目前臨維多利亞港內海及都會公園，兼擁世界級啟德體育園景觀的獨特優勢。同時亦寓意項目地標式雙子大樓猶如兩顆璀璨美鑽閃耀維多利亞港之上。

翻查資料，上述地皮由中海外於2020年以42.728億元投得，地盤面積約5.97萬方呎，可建總樓面約32.84萬方呎，每方呎樓面地價約13009元。



▲中國海外地產董事總經理游偉光(右)與高級銷售經理何家宜，公布維港·雙鑽命名。

發展商加快建屋 15項目獲批則

【大公報訊】本港樓市好轉，發展商準備加快項目發展步伐。屋宇署今年1月份批出15份住宅及商住發展圖則，信和集團黃氏家族擱置多年的屯門黃金海岸擴展計劃重新上馬，獲批建11幢住宅大廈。新地(00016)位於屯門大欖涌村聯康里的大型住宅項目，再度獲批建築圖則，擬在1層地庫之上，建10幢住宅大廈；該公司與嘉里建設(00683)共持有的長沙灣嘉里鴻基貨倉，也獲批建1幢共40層高商住大廈。三大項目共建3000住宅單位。

信和新地嘉里合共提供3000伙

根據屋宇署資料顯示，屯門黃金海岸地段內的A3地盤，獲批建7幢18層高住宅大廈，及4幢6層高住宅大廈，另有1幢2層高住宅會所，可建住宅樓面約39.23萬方呎，料可提供約500個中大單位。至於新地已超過廿年規劃發展的同區大欖涌村大型住宅項

目，對上一次獲批建築圖則是於2017年8月，當時是建12幢16至17層高住宅大廈，住宅及非住宅樓面各約91.52萬及47.05萬方呎。現最新獲批的修訂建築圖則，為建10幢16至17層高住宅大廈，住宅樓面增至約92.79萬方呎，項目提供1500多個單位。

而毗鄰華潤集團長沙灣潤發倉住宅重建計劃的嘉里鴻基貨倉，由新地及嘉里共持，現獲批在2層地庫之上，建1幢38層高商住大廈，總共可建樓面約46.42萬方呎，料提供約1000個單位。

此外，其他獲批圖則的項目包括長實(01113)於年前投得的元朗涌業路低密度住宅地皮，批建112幢2層高洋房，可建樓面約7.85萬方呎；會德豐地產與港鐵(00066)合作發展的黃竹坑站上蓋第6期，批建2幢34層高住宅大廈，可建樓面約50萬方呎，料提供約800個單位。

二手受壓 港島東連錄2宗蝕讓

【大公報訊】市場憧憬加息周期近尾聲，多個新盤加快銷售，二手明顯受壓，港島東連錄2宗蝕讓成交，其中北角維港頌3房6年貶值140萬；鰂魚涌屋康山花園亦有業主損手離場。

利嘉閣地產首席聯席董事李家成表示，維港頌6座高層A室，實用面積873方呎，採3房套連儲物室間隔，擁煙花海景，近日減價至2360萬元易手，實用呎價27033元。據了解，原業主於2017年以約2500萬元一手購入上址，持貨約6年，賬面虧蝕約140萬元，物業期內貶值約5.6%，計及釐印費及佣

金等支出，料損手約270萬元。

李家成續說，買家原居於九龍區，見上址裝修簇新，認為港島私樓更保值，加上單位享煙花海景，於是購入予兒子居住。

另一邊廂，鰂魚涌屋康山花園有2房綠表盤以同類近年高價賣出，惟賣方仍蝕讓。消息指出，成交為4座高層D室，實用面積484方呎，附裝修，原業主透過居二市場放盤，開價600萬元，減至575萬元沽出，實用呎價11881元，為同類近1年新高價，惟原業主於2019年以580萬元購入，持貨4

年轉售，賬面虧蝕5萬元，連使費料蝕約34萬元。

皓畋6年半貶值一成

近年頻錄損手的何文田皓畋，有業主於聯儲局宣布議息結果後沽貨，消息指，成交為1座高層A室，實用面積506方呎，成交價1089萬元，實用呎價21522元。

原業主於2016年斥1212.5萬一手買入單位，賬面貶值123.5萬，單位6年半貶值10.1%，連雜費估計虧損約180萬元。

吳宗權首置入市 6000萬買淺水灣豪宅

【大公報訊】樓市重拾動力，港島豪宅再錄名人入市。淺水灣道45號明慧園一伙高層單位，最近以5980萬易手，造價逼近屋苑歷史高位，新買家為會德豐主席吳宗權。明慧園高層B室，實用面積1583方呎，採3房間隔，單位享淺水灣及高爾夫球場無敵景觀，連2個車位，原叫價6500萬元，議至5980萬元賣出，實呎37776元。據悉新買家以Woo Chun Kuen Douglas登記，與會德豐主席吳宗權同名，料為同一人，買家今次以首置身份入市，只需繳付樓價4.25%印花稅。

原業主早於1974年以26.48萬購入上址，持貨近半個世紀沽出，賬面獲利5953.52萬元，賺幅近225倍。

第一城3房963萬沽 兩個月漲逾7%

【大公報訊】樓價指數回升，指標屋苑造價從低位反彈。沙田第一城一伙3房戶剛以963萬元易手，對比同類今年初造價高出64萬或7.1%。美聯物業助理聯席董事黃錦瀚表示，第一城34座高層A室，實用707方呎，以963萬元賣出，實呎13621元，較銀行估價943萬高20萬元。屋苑同類35座中層C室，面積一樣，今年1月僅以899萬易手，相隔約2個月，今次同類造價高出64萬元。

小西灣藍灣半島2房單位造價亦見反彈。該屋苑8座低層F室2房戶，內園景，實用465方呎，788萬元成交，呎價16946元。同座高層F室於去年10月曾以780萬元沽出，相隔5個月，是次低層單位造價已超越高層單位。