

# 豪客1.5億購濠璟2伙 付辣稅4700萬

## 項目由兩大內房合作受青睞 市傳至今內地客佔七成

內地與香港於上月初正式全面通關後，內地大款起哄湧入本港樓市大開水喉，即使生吞30%辣稅也面不改容。據悉，其中極受內地客捧場的華潤（海外）夥保利（00119）合資的啟德濠璟，近七成買家為內地客，上月再獲一組客斥近1.56億元掃入兩伙的成交，買家身份曝光，兩伙均由公司名義購入，意味着須硬食30%辣稅，涉款近4700萬元，夠買劈價後的恒地（00012）紅磡必嘉坊，迎匯10伙開放式單位。

大公報記者 梁穎賢

一組買家上月斥資約1.56億元購入兩伙4房戶，包括第1座8樓A室及B室，A室單位為4房3套房附設前廳連洗手間及私人升降機大堂，實用面積2088方呎，成交價8456.4萬元，呎價4.05萬元；而B室為4房2套房附設前廳連洗手間及私人升降機大堂間隔，實用面積1870方呎，作價7143.4萬元，呎價3.82萬元。

據悉，上述兩伙均由公司名義購入，公司名分別為RICHFISH HING KONG及NEWFISH HONG KONG有限公司，相信背後登記董事為內地人，須硬食總樓價的30%辣稅，涉及4679.9萬元，夠買10伙將於周五（31日）發售的必嘉坊，迎匯10伙開放式單位、夠買156萬罐午餐肉（以每罐最貴30元計）；若以現時最新型號的智能電話每部8599元起計，夠買5442部。

### 瑜一上周末有買家狂掃8伙

由兩大內房合作的濠璟，因為兩間機構在內地的實力及口碑，開賣至今吸引到不少內地客捧場。據悉，該盤至今累積售出約80伙，若按登記買家的名字拼音計，有七成屬普通話拼音，意味着該些買家很大機會為內地客，其餘則為本地

人，可見在中高檔豪宅的新盤中，內地客顯然有強大的購買力。

該盤上月中單日連售7伙，其中一伙實用面積950方呎的6座高層A室，成交價3306萬元，呎價3.48萬元，買家以公司名義入市，須繳付30%辣稅，涉約990萬元。資料顯示，公司董事以普通話拼音，並無登記香港身份證，料為內地人。

事實上，自兩地通關後，內地客在港樓市的活躍程度明顯提高，而最顯著的是剛於上週六（25日）開賣的華懋何文田瑜一1B期，不少內地客更聯袂結隊到售樓處團購新盤。華懋集團銷售總監封海倫表示，該盤當中有60伙的買家料為內地客或外籍人士，其中一組關聯人士動用逾億狂掃8伙，該8伙均須食辣，涉款逾3000萬元。

### 嘉峯匯連兩車位1.3億沽

此外，嘉華（00173）發展的啟德嘉峯匯，上月以逾1.3億元售出5號屋連2個車位，實用面積3183方呎，另470方呎花園及614方呎天台，呎價40867元，成交價一度創啟德新高。根據資料顯示，該單位買家為內地客，入市需支付1951.2萬元辣稅。



通關後內地客入市個案			
樓盤	成交價 (元)	呎價 (元)	發展商
啟德濠璟1座8樓A及B室	近1.56億	39408	華潤夥保利
啟德濠璟6座高層A室	3306萬	34800	華潤夥保利
啟德嘉峯匯5號屋連2個車位	逾1.3億	40867	嘉華
啟德維港1號2B座中層3伙A室	4920.9萬	25005	中海外
北海海璇5A座中層A室	4360.5萬	57000	新地

大公報記者整理

▲濠璟上月獲公司客斥1.56億元掃入兩伙，估計辣稅涉及近4700萬元。

## 藍田新盤周六推138伙 入場費593萬

### 一手情報

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，為了盡早滿足市場需求，藍田KOKO MARE昨日上載銷售安排第1號，落實於周六（4月1日）發售138伙，分大手及散客時段，大手客須購入最少2伙。他續稱，周六發售的單位中，有113個（82%）單位低於900萬元，全數單位折實低於1000萬元，大部分單位介乎600至900萬元，相信可承接KOKO ROSSO的暢旺紅盤佳績，延續大熱暢旺

氣勢，對首銷銷情充滿信心。

周六發售的單位中，13個為1房（開放式廚房）單位、94個2房（開放式廚房）單位，以及31個2房硬廚單位，實用面積由334至520方呎，折實由593.7萬至993.1萬元手，折實呎價由1.7萬至2.3萬元，折實平均呎價18386元。

此外，恒地（00012）旗下紅磡必嘉坊，迎匯周五（31日）發售84伙，截至昨晚8時半，共錄得超過520票，超額5.2倍。



▲黃光耀（左）相信，KOKO MARE可承接KOKO ROSSO的暢旺紅盤佳績。

## 世宙3房806萬易手 3年實輸40萬

### 二手受壓

元朗及屯門多個新盤連環低開，新界西二手受壓。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗世宙3座低層K室3房單位，實用面積643方呎，叫價840萬元，減至806.8萬元才獲承接，呎價12547元，創屋苑3房造價8個月新低。據悉，原業主於2019年12月以800萬元買入，持貨逾3年，賬面微利6.8萬元，扣除釐印費等開支，估計實際虧損近40萬元。

王勤學又指，新元朗中心也錄低價成交，單位是5座低層D室，實用面積870方呎，3房套間隔，劈穿千萬以943萬元沽出，呎價10839元，造價創同類單位1年半新低。元朗本月暫錄115宗二手買賣，比2月全月175宗減少逾三成。

中原地產副分區營業經理杜官賜稱，Wetland Seasons Park剛錄屋苑額外印花稅（SSD）鬆綁後第2宗二手買賣，成交單位為6座頂層一個2房戶，實用面積429方呎，連約126呎天台，業主去年12月叫價720萬元，三度降價終以

650萬元沽出，呎價15152元。

杜官賜稱，買家為上車客，多次認購新盤惟未能抽中前籌，遂回流二手覓盤。據悉，原業主於2020年1月以621.65萬元一手買入上址，賬面獲利28.35萬元，扣除雜費料微賺約2萬元。

### 豪宅損手 傲瀧5年貶值14%

西貢低密度豪宅頻錄蝕讓，世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，西貢清水灣傲瀧18座低層C室，實用面積903方呎，以1300萬元成交，低市價8%；原業主2017年10月以1519萬元購入，持貨逾5年，賬面貶值219萬元，蝕幅逾14%。

鯽魚涌新晉屋苑君豪峰再錄損手。美聯物業區域經理吳肇基透露，高層M室開放式單位，實用面積214方呎，獲上車客以520萬元購入，呎價24299元。原業主於2018年5月以561.64萬元一手購入，賬面貶值41.64萬元，連雜費料蝕64萬元。

## 特色3房銀主盤 搶高20萬成交

### 搶手單位

中原地產高級資深分區營業經理曾顯業表示，市場憧憬加息周期快結束，特色戶有價有市。東涌水藍，天岸剛錄得一宗平台特色單位銀主盤成交，物業位於第7座低層，實用面積749方呎，採3房套間隔，連約161呎平台，享海景，銀主本月初叫價1030萬元，由於推出市場後吸引多組準買家還價洽購，銀主隨即改以招標形式推售，價高者得，最終以

1050.38萬元易手，較開價高20.38萬元或約2%，呎價14024元。參考大型銀行網上估價系統，上述單位估值約969萬元，即造價比估值高出81.38萬或8.4%。

此外，利嘉閣分行經理蕭啟諾透露，天水圍天盛苑K座中低層3室，實用面積650方呎，臨臨簽約時業主反價10萬元，獲白居二即場由520萬元追價至530萬元購入，實用呎價8154元。

## 黃建業：今年樓價料升一成

### 樓市展望

雖然投資環境陰晴不定，但美聯集團主席黃建業認為，「磚頭文化」會再次抬頭，預測今年整體樓價升10%，二手住宅買賣全年料達5萬宗，按年增35%。

黃建業解釋，通關帶動本港住宅由去年12月起反彈，雖然近月的銀行危機衝擊投資者對金融市場信心，但樓市影響相對輕微。他又指，今年1月住宅買賣增至逾4600宗，估計2月及3月每月均錄逾6000宗水平，較去年12月回升約七成，是2021年7月之後，首度重返6000宗。而剛過去的周六（25日）新盤成交逾540宗，創去年8月以來的單日新高，估計全月有力挑戰2200宗，創自2020年11月後的28個月新高，反映買家以實際行動力證對樓市的信心。

黃建業續說，今年截至周一（27日），一手

成交共錄逾3300宗，當中75%造價為1000萬元或以下，反映「財政預算案」降低首置人士印花稅，令1000萬元或以下物業最受惠，刺激中小型單位需求。

本港多項重要經濟數據反彈，加上息口升幅有減慢跡象，而且美國的銀行危機或令「股債匯」等投資板塊持續波動，誘使資金轉移至樓市；黃建業認為，預期「磚頭」文化再次抬頭，吸引資金持續流入，全年港樓有望「價量齊彈」，預計今年一手成交按年急升75%至1.6萬宗；二手成交按年升約35%至5萬宗。樓價全年看升約10%。

黃建業尤其看好備受內地資金青睞的豪宅新盤，認為可「跑贏大市」，估計全年逾5000萬元新盤成交可達350宗，按年升約2倍，創5年新高。

### 重要提示

本材料所包含之資料不得在香港以外刊發或分派。本材料並非一項將證券出售至美國境內之要約或要約邀請。本材料中提及的證券並無且將不會根據美國1933年證券法（經修訂）（「美國證券法」）予以登記，並且，此等證券不得在美國境內要約或出售，惟獲得美國證券法登記豁免或在毋須根據美國證券法進行登記的交易中進行者除外，將不會在美國境內公開發售。本材料由領展資產管理有限公司作為領展房地產投資信託基金之管理人發出。本材料並不構成一項要約。投資涉及風險。領展房地產投資信託基金之基金單位及未繳股款及繳足股款基金單位價格可升可跌。如果合資格單位持有人對本材料任何事宜有任何疑問，他/她/它應自行徵詢專業意見。

## 領展房託供股獲240%認購 董事會及管理層感謝基金單位持有人持續信任



領展房地產投資信託基金（領展房託；香港股份代號：823）的管理人領展資產管理有限公司（領展）宣布，其籌集約188億港元的供股計劃，獲合資格基金單位持有人及投資者大力支持，認購率達240.25%。

- 於2023年3月21日下午4時的認購期結束時，領展收到其基金單位持有人及投資者就1,022,610,969個供股基金單位的有效接納及申請。與供股計劃下可供認購總數為425,640,848個基金單位相比，總認購率為240.25%。
- 基金單位持有人申請額外供股，合共622,834,823個基金單位，佔原來供股總額的146.33%。



聶雅倫 領展董事會主席

「我們衷心感謝基金單位持有人積極參與供股計劃，更重要的是，感謝他們對我們的信任。供股壯大了領展房託的資本基礎，我們深信，我們的財務實力讓我們可以捕捉機遇，並且可以繼續作出穩定的分派和增長。」



王國龍 領展行政總裁

「在轉型的旅程上，看到領展房託基金單位持有人選擇與我們同行，當中不少更由2005年上市後就一直伴隨着我們，我們深受鼓舞。房地產市場正重新定價，我們相信，在這次供股之後，領展房託已準備就緒去抓住這些增長機會。這次供股將進一步鞏固領展作為亞太地區領先的房地產投資者和管理人的地位。」



www.linkreit.com