



藍田 KOKO ROSSO 呎價平 1 期一成

平均每呎 17973 元 300 呎一房 554 萬

免年首個新盤低開搶攻。會德豐地產位於藍田 KOKO ROSSO 公布首張價單共 88 伙，折實平均呎價 17,973 元，比同系 KOKO HILLS 於 2020 年 7 月首張價單折實平均呎價 19,995 元低一成，300 呎一房折實 554.5 萬元入場，全數單位折實價低於 900 萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐地產常務董事黃光耀形容，KOKO ROSSO 首張價單是「市區爆數價」，相比 KOKO HILLS 呎價低一成，坦言首批只有少量單位享有海景，希望以吸引價推出，加上市區新盤全數單位低於 900 萬元，可以帶動樓市氣氛，料加推單位時有一成加價空間。該盤於明日對外開放示範單位及收票。

KOKO ROSSO 首張價單共 88 伙，包括第 6 座 18 伙一房及 70 伙兩房，面積 300 至 497 方呎，最高折扣 12%，折實價 554.5 萬至 898 萬元，一房戶折實價低於 600 萬元。發展商提供 4 種付款方式，包括首度推出首置菁英 180 天付款計劃，只要是首置或 35 歲以下人士均可選用，折扣率與 120 天付款方式所享有的 12% 一樣，成交期則長 60 天。目前同區一、二手呎價約 1.77 萬至 2.22 萬元。

代理料新盤暫先求量

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，KOKO ROSSO 折實呎價比 2020 年 7 月推出的項目 1 期低約一成，由於同區一手供應一向短缺，且區內二手屋苑麗港城及匯景花園樓齡均超過 30 年，積累大批換樓購買力及分支家庭置業需要，相信今次可吸引他們，加上首批一房單位折實入場費低於 600 萬元，實屬市區海景上車盤，料可掀起上車熱潮。她又預期，今年新盤供應量多，相信未來一段時間新盤都會採取低開策略，務求加快去貨量。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)邵少明表示，KOKO ROSSO 以低市價逾一成至兩成推出，會吸引不少上車客及投資客垂青。又相信由於去

年新盤銷售量低，今年發展商要追數，上半年新盤會先求量。

NOVO LAND 第 2B 期下周開價

另一邊廂，屯門 NOVO LAND 第 2B 期昨上載售樓書，新地副董事總經理雷霆表示，項目將於下周初公布首批價單，售價將會參考項目第 1 期，亦會觀察近期市況。他指，數月前開售第 1 期銷情火熱，數星期沽清超過 1,500 伙，近期二手價格上升，一手市場活躍，非常適合開售大型新盤。對於財政司司長下周發表財政預算案有何期望，他相信財政司會廣納民意，新地已透過地產建設商會表達意見。

新地代理總經理陳漢麟表示，該盤將於下周初公布首張價單後隨即開放予公眾參觀，爭取本月底至下月初開售，並指今期單位同樣提供不少窩心設計，如三房玄關位置設有高身貯物櫃以及充電位等。

中海外 1.69 億售出西貢洋房

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作啟德環澤昨再沽 2 伙，當中第 1 座 5 樓 A 室，面積 2,088 方呎，呎價逾 43,709 元，以達 9,126.55 萬元成交。

至於百利保及富豪酒店合作沙田九肚富豪·山峯招標售出第 3 座 3 樓 B 單位，面積 2,042 方呎，成交價 4,618 萬元，包括一個車位，呎價 22,615 元。中國海外發展位於西貢飛鵝山道 3 號亦以 1.6947 億售出 1 號洋房，面積 3,766 方呎，連 1,249 方呎花園及 1,003 方呎停車位等，呎價 4.5 萬元。



◆會德豐地產希望以吸引價推出 KOKO ROSSO，可以帶動樓市氣氛，並於明日對外開放示範單位及收票。



◆會德豐地產黃光耀(右二)形容 KOKO ROSSO 首張價單是「市區爆數價」，並預料今年樓市錄得 5% 至 8% 升幅。

藍田 KOKO ROSSO 首張價單資料

單位	88 伙
面積	300 至 497 方呎
戶型	一及兩房戶
最高折扣	12%
折實價	554.5 萬至 898 萬元
折實平均呎價	17,973 元

製表：記者 梁悅琴

藍田 KOKO ROSSO 位置及鄰近屋苑呎價



*一手價

內地一二線城市新房價轉升



◆北京一二手樓價格環比皆升。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）內地樓市回暖，據國家統計局昨發布最新數據測算，1 月內地 70 個大中城市新建商品房價格時隔一年止跌，房價上漲城市數量明顯增加，一二線城市新房價格轉漲，三線城市房價降幅收窄。業內專家表示，70 城新房價格整體止跌，尤其是一線城市出現房價企穩跡象，顯示房價回暖動力增強，但市場預期後續房價大幅反彈的可能仍小，樓市企穩仍需因政策進一步落地以及居民收入預期恢復增長。

上海新房漲價 0.7% 居首

數據顯示，1 月房價上漲的城市數量明顯增多，70 個大中城市中，新房和二手房價環比上漲的城市分別有 36 個和 13 個，比去年 12 月分別增加 21 個和 6 個。其中，一線城市新房和二手房價格雙雙轉漲，分別上漲 0.2% 和 0.4%；二線城市的新房價格也出現上漲，由去年 12 月下降

0.3% 轉為上漲 0.1%，二線城市二手房及三線城市新房和二手房價格降幅均收窄。

一線城市房價率先回升，北京新房價格環比上漲 0.4%，上海上漲 0.7% 全國居首；二手房方面，北京漲幅達到 0.9% 領漲全國，上海上漲 0.4%。另外，深圳二手房房價回暖，上漲 0.6%，廣州房價則仍呈降勢。

易居研究院研究總監嚴躍進指出，1 月全國 70 個城市新房價格指數環比持平，為近 12 個月來首次止跌。雖有一定季節性因素，總體仍說明房價回暖動力增強，當前房地產市場向好趨穩。

中原地產首席分析師張大偉指出，一線城市房價企穩的原因，一是各種穩樓市政策對於購房者的影響疊加。二是去年 11 月至 12 月房價下調過快，使得部分購房者帶着抄底心理入市，特別是 12 月整體樓市冰凍。三是慣例，特別是北京等城市每年春節前後都有一波市場「小陽春」，包括學

區房等需求上升，推動整體樓市活躍。

貝殼研究院首席市場分析師許小樂則指，長三角、珠三角、成渝區域內重點城市如蘇州、寧波、中山、惠州、成都、重慶等城市修復較好。相對而言，東北和中西部區域城市修復相對較慢。

二手成交回暖跡象明顯

2 月以來，內地主要城市二手房市場回暖跡象明顯。興業證券監測全國 15 座城市二手房成交數據顯示，在 2 月 3 日至 9 日成交面積同比增長 188%；自年初至 2 月 9 日，成交面積同比增長 14.7%。

貝殼研究院數據則顯示，當前多個城市經紀人交易信心指數進入交易量預期擴張區間，北京、廊坊、天津、佛山、廣州、深圳、成都和重慶經紀人對二手房成交量的信心指數均在 55 以上。

貝殼研究院認為，二手房市場修復，原因有兩方面。一是防疫政策轉向，人們「陽過」以後，收入預期和消費動力有一定恢復，對房地產的風險偏好逐步扭轉；二是包括降首付降利率在內的諸多樓市政策持續驅動市場預期改善。

但新房市場信心尚未恢復。興業證券數據顯示，在 2 月 3 日至 9 日，49 座城市新房成交同比增速遠低於同期二手房的成交增速，絕對值亦僅相當於去年的周均成交面積的 77.7%。業內人士指出，自 2021 年下半年起，房企頻頻爆雷，各地項目停工、延遲交房等現象屢見不鮮，市場信心嚴重受挫。二手房則沒有期房風險，出現率先回暖。

中銀引入瑞銀「綠色」基金

香港文匯報訊（記者 蔡競文）隨著零售投資者對可持續發展的關注上升，加上全球經濟活動重啟，中銀香港獨家從 UBS 瑞銀資產管理引入「UBS 瑞銀可持續入息策略基金」，提供增長與收益兼備的投資選擇，協助客戶把握綠色投資機遇。該基金以 20/80 的投資組合配置於股票及債券，並提供年息 6% 的每月定息派息份額。

1000 元入場 每月派息

中銀香港為該基金在香港的獨家零售銀行分銷商，客戶可通過手機銀行、網上銀行及分行認購。「UBS 瑞銀可持續入息策略基金」將緊貼可持續投資大方向，包含 9 個多元化可持續投資策略，如 ESG 主題股票、綠色債券及多邊開發銀行債務等。該基金設有美元(累積)、美元(派息)及港元(派息)類別，其最低認購金額為 1,000 港元或等值金額，派息類別

旨在每月派息，派息率並非保證，股息可從資本中支付分派。

中銀香港個人數字金融產品部助理總經理梁美怡昨表示，根據分析顯示，預料全球 ESG 基金的資產規模會以每年逾一成的複合增長率上升，並將於 2026 年或之前增長至前所未有的水平，較 2021 年的 18.4 萬億美元上升逾八成。中銀香港分銷的 ESG 基金類別豐富，數目為主要銀行同業之首，而中銀香港客戶投資於 ESG 基金的資產管理總值在去年底亦按年上升 1.3 倍。

UBS 瑞銀資產管理香港副主管及香港基金分銷部主管姚偉浩則表示，借鑒歷史數據，在投資組合中納入 ESG，將有助於更好地應對與企業營運及宏觀事件相關的挑戰，從而提高風險調整後的投資表現。可持續投資已融入成為瑞銀資產管理一系列投資策略的主要元素，與 ESG 相關的資產管理總值高達 4,460 億美元。

物管局設專隊協助領牌

香港文匯報訊 物業管理業監管局最新表示，為確保過渡期完結前順利獲發牌照，局方已成立專責隊伍，並已開始主動直接到訪部分物管公司，協助其準備牌照申請所需的文件及資料，以盡快完成領牌手續。同時，為協助臨時物管人牌照持有人盡早取得正式物管人牌照，監管局提供簡易申領正式牌照安排。

監管局指出，自物業管理（物管）業發牌制度實施至今，已發出近 11,000 個物管人牌照；已有 500 多間物管公司申

領牌照，而其中 300 多間已成功獲發牌。

監管局主席黃江天表示，物業業發牌制度過渡期已到最後倒數階段，呼籲物管公司盡快於 5 月前開展牌照申領程序。如物管公司在 6、7 月（即過渡期臨近完結前）才遞交申請，監管局將不能保證可於 7 月底過渡期完結前發出牌照。相關物管公司將要面對過渡期完結後未能符合法例要求，以至不能繼續提供物業服務的風險。

內房傳推百歲貸 子女可接力供樓



◆據網上一張圖片顯示，廣告以「重磅利好」形容貸款年齡最長達 100 歲。網上截圖

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內房企為促銷無所不用其極，近日內地頻頻出現一些超長年期的樓按計劃，繼最長供款年齡期限可延長至 80 歲後，近日又出現最長可貸款至 100 歲的「接力貸」或「百歲貸」，即是由父母退休都未能供完按揭的話，子女可作為「共同借款人」接力繼續供款，最長年期可至父母 100 歲。

傳南寧進一步放寬期限

近日傳出內地有地產公司推出「百歲貸」，繼早前廣西南寧傳出住房按揭貸款年齡期限可延長至 80 歲後，近日再有南寧建發房產發布一則海報，可貸期限進一步延至 100 歲。據網上流傳的海報內容顯示，建發房產旗下「建發·璽院」、「建發鼎華·北大龍廷」等 10 個小區，住房按

揭貸款年齡加貸款期限放寬，子女作為共同借款人，在樓盤合作銀行辦理按揭貸款時，最長可貸至 100 歲，具體貸款政策以各大銀行公布為準。

早在 2 月 11 日，有傳南寧多個樓盤對外宣稱住房按揭貸款年齡期限可延長至 80 歲。內地傳媒引述有負責「建發鼎華·北大龍廷」的房產中介工作人員表示，目前並未接到關於「貸款延長至 100 歲」的通知，但近期新的政策的確將貸款人最高年齡期限從 70 歲放寬至 80 歲，具體要看貸款人資質，包括退休金等。

中介人士又表示，除非是接力貸，例如父母年齡大了只能貸 5 年，在以父母名義購買首套房時，根據最高貸款年限 30 年，子女可以再續貸 25 年，按揭貸款最多貸 30 年的限制沒有變化，如果不是接力貸，貸款到 100 歲不可能。



關懷社會

長江集團連續 20 年成為最多成員公司獲香港社會服務聯會頒發「商界關懷」標誌，今年合共 166 家成員公司獲得此殊榮。當中，20 家公司獲頒最高嘉許類別的「二十年 Plus 商界關懷」標誌。該計劃旨在促進商界與社福界之間的策略性夥伴合作，長江在關懷社區、關懷員工及關懷環境三大評審範疇均展示良好企業的公民責任。 ◆記者 蔡競文