

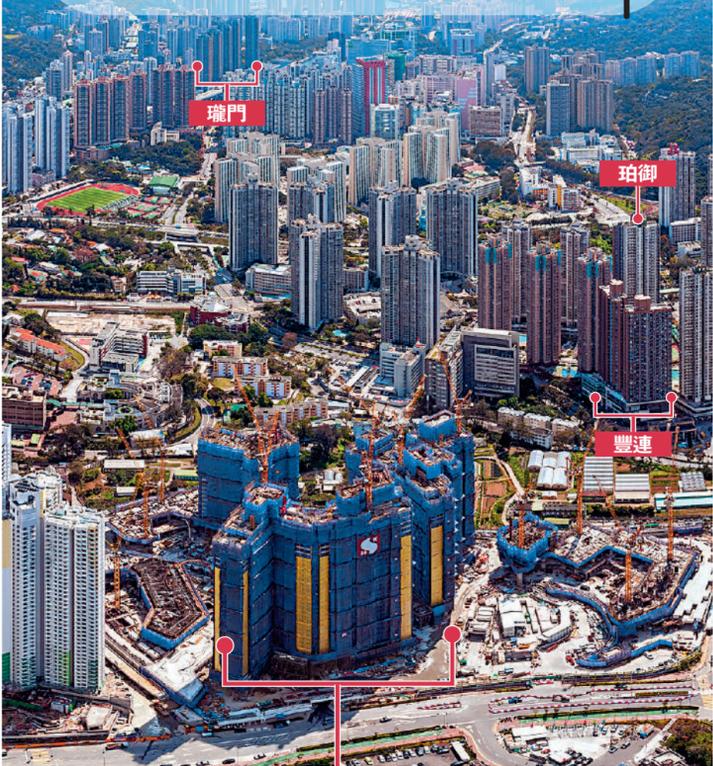
屯門新樓330萬入場 呎價低見1.2萬

較鄰近屋苑折讓三成 首推165伙最快下周賣

低開吸客

新地(00016)今年重頭戲屯門NOVO LAND第1A期開價極具爆炸性，首批165伙，折實平均呎價13188元，較同區二手指標屋苑及新盤低開最多三成，並是新地系內天園Wetland Seasons Park第3期2020年9月首批折實呎價近1.3萬元後近兩年最平；單位折實近330萬元起，為同區帝御·嵐天後近一年最平入場。市場人士指，項目折實呎價低至1.2萬元，平過同區居屋兆康苑個別成交，加上新地品牌效應，料掀搶購潮。

大公報記者 梁穎賢



NOVO LAND為屯門歷來最大私宅項目，開價備受關注。新地副董事總經理雷霆表示，項目首推165伙，折實平均呎價13188元，開價為「坐擁雙站無敵價」，並首創漸進式按揭供款計劃（見配稿），協助年輕人上車，初期供款僅及現時租金一半水平。

雷霆續指，樓市第一季因第五波疫情受壓，惟現時疫情逐漸受控，展望通關在即，可與內地接軌，相信下半年表現比上半年更佳，樓價料溫和上升。

示位今開放 周五登記

新地代理總經理陳漢麟稱，示範單位今日下午2時開放，周五起接受認購登記，最快下周開售。對於首批低開，他坦言，集團習慣首批開出吸引價，日後有極大加價空間。

價單顯示，NOVO LAND第1A期首批165伙，定價計市值約11.2億元，涵蓋15伙開放式、13伙一房、124伙兩房及13伙三房，實用面積247至561方呎，即

供折扣額15%，折實329.71萬至764.23萬元，折實呎價12187至14085元。

售價最平為Elverum第2座5樓K室開放式，實用面積247方呎，定價387.9萬元，折實329.71萬元，為去年1月帝國集團夥香港小輪(00050)合作的同區帝御·嵐天折實299.93萬元後，近一年半首批最平入場費。

折實呎價最平單位為Elverum第2座3樓E室兩房戶，實用面積474方呎，折實價577.66萬元，折實呎價僅12187元。比較樓齡38年的同區居屋兆康苑J座高層7室，實用面積431方呎，去年9月連地價售527萬元，呎價12227元，即NOVO LAND呎價入場單位平過居屋。

項目折實平均呎價13188元，是新地品牌過去兩年最平新盤。翻查資料，對上平絕市場為Wetland Seasons Park第3期，2020年9月首批65伙折實呎價近1.3萬元。若比較同區樓齡較新及地標二手屋苑，如樓齡4年的豐連及珀御，以及指標屋苑樓齡8年的瓏門，現時二手

呎價逾1.6萬至1.7萬元，NOVO LAND低開逾兩成。

若比較同區新盤，對上一個新盤為建源地產的上嵐，去年7月首推50伙折實均價18388元，NOVO LAND低開近三成。可見發展商推行的是先求量再求價推盤策略。

往後加推具提價空間

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，NOVO LAND較同區新盤近期成交價平20%，比區內二手亦低15%，屬震撼價，相信考慮了加息及疫情變化等因素，令發展商加大折扣優惠，以低價出擊。該盤屬民生住宅，符合剛性需求，加上開價吸引，料受追捧，相信首批單位一定即日沽清。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，項目首批開價具吸引力，較區內御海灣等二手呎價低近兩成，銷情勢必熱爆，料有機會問鼎年內「新盤票王」，往後加推具提價空間。

NOVO LAND第1A期小檔案

地址	屯門欣寶路8號
座數	2座
單位總數	824伙
戶型	開放式至四房
首張價單	165伙
實用面積	247至561方呎
價單定價	387.9萬至899.1萬元 (折實329.71萬至764.23萬元)
價單呎價	14338至16571元 (折實12187至14085元)
平均呎價	15515元(折實13188元)
即供折扣額	15%



▲雷霆(左)表示，NOVO LAND推出漸進式按揭供款，期望可助年輕人上車。旁為陳漢麟。

NOVO LAND第1A期個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
Elverum第2座3樓E室	兩房	474	577.66	12187	兩房入場最平及呎價最平
Elverum第2座5樓K室	開放式	247	329.71	13349	入場最平
Elverum第1座3樓A2室	三房	561	745.96	13297	三房入場最平
Elverum第1座18樓A2室	三房	561	764.24	13623	銀碼最貴
Elverum第2座18樓F室	一房	303	426.79	14085	呎價最貴

首創漸進式供款 頭三年每月還4586元

上車佳音

新地(00016)屯門NOVO LAND第1A期開價除震撼市場外，更破天荒首創漸進式供款計劃，若以建築期最平入場單位341.35萬元計，首3年每月供款僅4586元，平過住劏房，大大減低上車客的初期供樓負擔。

據價單顯示，NOVO LAND設3種付款方法，即供60天成交享最高15%折扣，建築期及升級靈活付款計劃，總折扣額分別12%及3%。

僅開放式單位適用

發展商首創的漸進式供款計劃，只適用於開放式戶型，該類單位於首張價

單僅推15伙。買家選用建築期或升級靈活付款計劃，便可享漸進式計劃，一按最高貸款額為樓價85%。

計劃分三個部分，A部分為首3年，償還貸款金額的40%，利率為P(最優惠利率5厘)減2.5厘，其後全期為P；B部分為第4至6年，償還貸款金額的30%及A部分餘額；C部分為第7年後，需償還餘下金額，全期息率為P。

以首批入場單位2座5樓K室作例子，實用面積247方呎，扣除優惠後，建築期折實價341.35萬元，按揭年期最長30年，買家第1至3年的每月供款為4586元，之後第4至6年的每月供款為10980元，第7年及以後每月供款為16176元。

若買家提早全數償還B或C部分，而且準時償還每期供款，可分別獲0.75%及1.75%樓價現金回贈。

換言之，30年內總供款額約521.9萬元，扣除貸款金額後，期內總利息支出約231.7萬元。

若買家選用傳統按揭方式，假設買家支付樓價15%首期、即貸款金額同為290.14萬元，若連同按揭在內，年期同樣為30年，以現時P按按息2.5厘計算，每月供款為11814元，30年總供款額為412.7萬元，扣除貸款金額後，總利息支出約126萬元，意味上述漸進式供款，較傳統按揭的總利息支出多105萬元或約83%。

每呎補價僅2900元 平賣仍有賺

話你知

屯門NOVO LAND第1A期首張價單低開同區最多三成，全因當年每方呎樓面補地價平均僅2900元，平價開盤仍然利潤可觀。

NOVO LAND共提供逾4500伙，將分六期發展，昨日開價的第1A期共824伙。翻查資料，項目前身是兆康54區項目，是新地(00016)早年收購的農

地，其後申請改劃住宅用途，並兩度向政府補地價。首次於2017年補地價逾65.3億元，若以當時最高商住樓面285.2萬方呎計，每方呎樓面地價約2290元；而以純住宅230.65萬方呎計算，每方呎樓面地價則約2831元。

及後，新地成功併購地盤周邊3個地段逾2萬方呎，新增樓面約10.355萬方呎，進一步擴大版圖，並再度向政府支

付5.5億元補地價，每方呎樓面地價約5316元。

NOVO LAND兩次補地價涉資約70.3億元，由於2017年的補地價金額較低，若以現時住宅樓面逾241萬方呎計算，即平均每方呎地價僅2900元，若計及10%「發水樓面」，料每方呎建築成本約7000至8000元，以首批折實平均呎價1.3萬元計，新地仍有逾三成利潤。

林海山城最大8030呎 大埔第二巨

快將登場

新盤攻勢浪接浪，希慎興業(00014)夥香港興業(00480)的大埔林海山城，昨日上載樓書至網站，單位實用面積最細1010方呎，最大8030方呎，料是同區第二大的巨無霸，短期內登場。

林海山城提供262伙分層戶及洋房，戶型由兩房至五房。分層戶共226伙，標準單位佔160伙，實用面積1078至2526方呎，主要為三房至四房；特色戶佔66伙，實用面積由1010至3760方呎，涵蓋兩房至四房，最細為7座地下C室，屬三房連套房間隔，連108方呎花園。

洋房共36座，細分為林海徑及山城徑。其中34幢洋房實用面積由3245至5341方呎，間隔四房雙套至五房雙

套共三種戶型；兩徑各有一幢大屋，分別為山城徑1號，實用面積6268方呎，四房四套間隔；而林海徑1號，實用面積8030方呎，五房五套間隔，為該盤巨無霸，料僅次於大埔康樂園實用面積9280方呎的堡壘屋。



▲希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞(左)和香港興業業務拓展及市務總經理林紅介紹林海山城。

25份建築圖則獲批 逾十年新高

【大公報訊】疫情穩定後，多家大型發展商加快項目的建築進度。屋宇署5月份共批出25份商住及住宅發展項目的建築圖則，創10年半新高，當中有多個市區重建項目，包括最矚目的北角前皇都戲院大廈重建。

皇都戲院大廈建兩幢商住

位於北角英皇道277至291號、電廠街2至16號及渣華道4至6D號的皇都戲院及皇都戲院大廈，由新世界發展(00017)成功統一業權，該公司保育皇都戲院，只拆卸皇都戲院大廈商住重建。據屋宇署批出的建築圖則顯示，該項目將在3層地庫之上，興建兩幢19至31層高商住大廈，住宅及商業樓面分別約20.16萬方呎及18.37萬方呎，

商場佔有4層。該項目料提供約400多個單位，或可在2024年賣樓花。

另新世界鄭氏家族持有及居住的南區淺水灣道12號大宅，獲批重建為兩幢獨立屋，可建樓面逾4.6萬方呎，即每幢洋房平均面積逾2.3萬方呎。

至於擁有數以百計市區舊樓收購的恒基地產(00012)，有3個項目獲批建築圖則，包括西半山羅便臣道105號，批准兩幢連停車場在內共17層高住宅大廈，可建樓面逾13.76萬方呎，料只提供約百多個逾千方呎豪宅單位。其餘兩個項目分別在中環伊利近街及紅磡黃埔街(屬必嘉坊其中一期)。

此外，之前投得官地及透過換地取得土地的發展商，也有多個項目獲批圖則，如長實(01113)投得的啟德4E區

2號商住地，獲批准3幢商住大廈，可建樓面近65萬方呎；該公司年前換地取得的山頂甘道地皮，興建一幢近6000方呎獨立屋。

會德豐地產去年投得的上水古洞北地皮，獲批准兩幢30層高商住大廈，可建樓面逾49萬方呎。新地(00016)夥興勝創建經換地取得的屯門掃管笏住宅地，批准6幢住宅大廈及一幢一層高住客會所。

該署於5月份共批出25份住宅及商住項目建築圖則，應是2011年12月共29份後的10年半新高，較今年4月份增近1.3倍。不過，據利嘉閣研究部統計該署資料顯示，今年首5個月私人住宅動工量約3125伙，按年減約28%，是近8年的同期新低。

西半山豪宅蝕讓 福澤四年輸280萬

【大公報訊】樓市受壓，二手蝕讓潮蔓延，西半山豪宅福澤花園有三房戶僅以1232萬元低價易手，原業主4年勁蝕逾280萬元。

美聯聯席區域經理黃旭鈞表示，西摩道福澤花園B座高層3室，實用面積721方呎，三房間隔，獲換樓客以1232萬元購入，實用呎價17087元。據資料，單位估值1364萬元，意味造價低132萬元或9.7%。原業主於2018年4月斥資1435萬元入市，4年賬蝕203萬元或14.1%，連雜費料損手逾280萬元。

加多利軒又見紅 中層388萬沽

何文田加多利軒再錄損手，消息指該廈中層J室，實用面積180方呎，以388萬元沽出，實用呎價21556元。原業主2016年以406.721萬元一手購入，

賬面貶值18.721萬元，連運費料虧損約33萬元。該廈中層B室開放式戶，上周以388萬元易手，原業主賬面蝕逾26萬元。

多個新盤低開，愈來愈多業主擴大議價空間，長沙灣碧海藍天3座低層G室，實用面積494方呎，累減72萬元，以788萬元沽出，實用呎價15951元，創長沙灣四小龍屋苑近3年呎價新低。青衣夾屋宏福花園1座中層A室，實用面積712方呎，望海景，消息指以1010萬元賣出，比最初叫價回落190萬元。

快入伙的將軍澳海茵莊園錄首宗預租，消息指1座低層A3室，實用面積203方呎，開放式間隔，以9000元租出，實用呎租44.3元，代理指屬理想水平。業主於2022年1月以458萬元一手購入，租金回報2.36厘。