

# 粉嶺新盤首推123伙 入場費296萬

## 恒地設5%建築期付款 首期15萬做業主

### 新樓上架

本港加息壓力日增，無阻新盤閃電登場。粉嶺區6年來首個新盤、恒基地產（00012）旗下粉嶺北 ONE INNOVALE Archway 昨日極速公布首張價單，涉及123伙，實用面積226方呎開放式單位折實入場費296萬元，平通全港；首批折實平均呎價14168元，代理指低同區一手一成。項目周日接受認購登記，最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢



▲ ONE INNOVALE 整個項目共提供多達1萬伙，首期可望明年3月入伙。

ONE INNOVALE Archway前日上樓書後，閃電於昨日開價。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤首推123伙，實用面積209至609方呎，戶型由開放式至三房，即供折扣額7%，折實價296.2萬至864.71萬元，折實呎價13106至15512元，折實平均呎價14168元。若以價單計，市值約6.07億元。項目周日收票，可望一至兩周內開賣。

入場單位為A座3樓9室，實用面積226方呎，開放式間隔，折實296.2萬元，折實呎價13106元，銀碼及呎價均是首批最低。

林達民表示，項目定價參考周邊銷售的新盤，開價較同類型項目折讓約5%至10%，今批屬「忍讓價」。他強調，該盤得到北部都會區概念加持，作為粉嶺北新發展區首個住宅項目，未來將有龐大住宅需求，項目及開價均有競爭力。

付款方式方面，即供及建築期付款的樓價只相差0.5%，前者總折扣7%，後者6.5%；若買家選用後者，首期只需5%，餘下95%樓價則於明年3月入伙後付清。以入場單位A座3樓9室為例子，建築期折實價297.8萬元，5%首期僅14.9萬元。

**均呎1.4萬元 低同區二手10%**

粉嶺區對上一個新盤同屬恒地操刀的高爾夫·御苑，項目建的分層及洋房，走高尚格調，於2017年2月推出首批118伙，折實平均呎價15898元。由於項目定位不一及相隔多年，兩盤難以直接比較。若單純以ONE INNOVALE Archway的折實入場費296萬元計，因應單位面積細，銀碼低絕近年新盤，至於整體折實平均呎價14168元，較今日開賣的屯門NOVO LAND 1A期首批折實平均呎價約1.3萬元稍高，同時較毗鄰屋苑樓齡22年帝庭軒及樓齡24年的綠悠軒，近日二手呎價分別約為1.39萬元及1.2萬元高出約2%及18%，若撇除樓齡因素，項目屬貼市價水平。

中原地產資深營業董事許偉邦表示，



▲ 恒基物業代理林達民（左）稱，ONE INNOVALE Archway備受北部都會區計劃加持，前景無限。旁為助理總經理黎銘。

ONE INNOVALE Archway定價相當貼市，較同區樓齡近10年的二手呎價有約5%至10%折讓，區內已多年未有大型住宅推出，區內對上一個超過500伙的住宅，要追溯至9年前同系的逸峯，預計累積一多購買力。

**坐擁北都區潛力 勢吸投資客**

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明形容，項目首批開價屬低市價，較區內二手呎價折讓一成多，料勢必爆飛，預期買家以年輕客為主，相信逾九成將為80後至00後，另項目坐落的北部發展區具備極大發展潛力，料亦會吸引投資客，比例達三成，預期屋苑入伙後呎租可達45元，回報約3厘。

恒地再啟動雙頭馬車賣樓。恒基地產物業代理營業（二）部總經理韓家輝稱，西半山CAINE HILL加推21伙，實用面積190至289方呎，折實562.988萬至970.582萬元，折實呎價27465至34846元，下周二發售12伙。項目去年12月開售至今累沽107伙，套現近8.2億元。

ONE INNOVALE Archway小檔案	
地址	粉嶺馬適路8號
座數	2座
單位總數	603伙
戶型	開放式至三房
首批價單	123伙
實用面積	209至609方呎
價單定價	318.5萬至929.8萬元 （折實296.2萬至864.71萬元）
呎價	14093至16679元 （折實13106至15512元）
平均呎價	15235元（折實14168元）
即供折扣額	7%

大公報製表

### 個別單位折實價參考

單位	實用面積（方呎）	戶型	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
A座21樓1室	609	三房	864.71	14199	銀碼最貴
A座3樓9室	226	開放式	296.20	13106	銀碼及呎價最平
B座21樓1室	321	一房半	497.92	15512	呎價最貴
B座1樓15室	329	一房半	439.24	13350	一房半呎價最平

## 農地改劃 每呎補價4200元

### 話你知

新界大地主之一的恒基地產（00012）在粉嶺擁有大量農地，而屬於北部都會區計劃後首個粉嶺北項目ONE INNOVALE，是由農地改劃而成，整個項目提供多達1萬伙，總樓面高約440萬方呎。

昨開價的馬適路部分是項目第一期ONE INNOVALE Archway。資料顯示，恒地於2018年1月完成

粉嶺北馬屎埔、其中一項位處聯和墟以北地皮的補地價，涉及約25.32億元，以樓面逾60.2萬方呎計，每方呎樓面地價約4200元，為當時新界北最貴補地價個案。

相較近年北區每方呎地價動輒達7000至8000元，項目補價金額屬相宜，計及建築成本，以Archway首批定價計，仍有合理利潤。

ONE INNOVALE共由6幅農地組成，部分地皮仍待完成補地價。

## 私樓潛在供應9.8萬伙 按季少千戶

【大公報訊】特區政府上季的房地供應減少下，一手私人住宅第二季潛在供應量也按季略減1000伙，至9.8萬伙。房屋局指，未來數月仍有11幅住宅用地可轉為熟地，提供約5600伙，相信未來3至4年的潛在供應可維持較高水平。

據房屋局最新數字，第二季私人住宅落成量雖按季減少逾50%，也達4000伙，連同首季約8100伙，上半年落成量共1.21萬伙，按年增34.4%。受疫情影響，上半年除發展商賣樓大減外，施工量同樣大跌，第二季僅400伙，按季勁減89.5%，上半年只約4200伙，較去年同期減少約35.4%。因此，第二季建築中而未售出的單位降至約6.6萬伙，按季少4000伙；現樓貨尾單位1.44萬伙，按季增700伙。

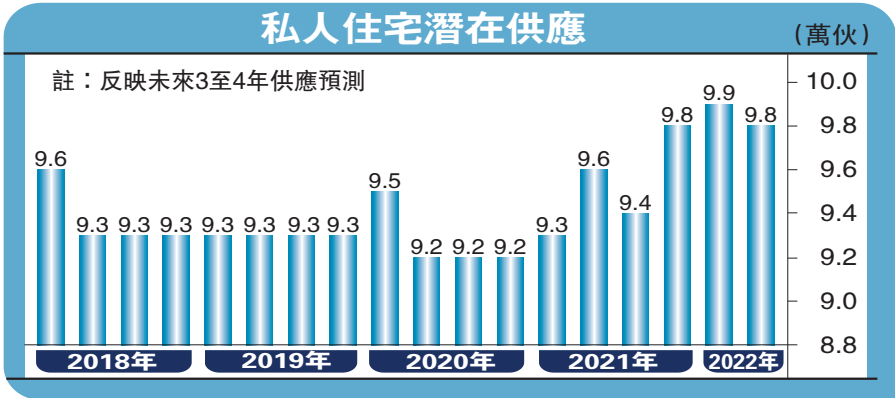
雖然出售官地、一鐵一局項目及私人市場的土地供應減少，更有大型地皮流標，但在施工進度未能配合

下，上季待施工的土地所提供單位量按季增約2000伙，至1.7萬伙，因此，在各項目數字增減下，未來3至4年的潛在供應在上季累積至9.8萬伙，較首季的歷史高峰，略減1000伙。

**11幅地快轉熟地 提供5600伙**

房屋局表示，會持續有序增加土地供應，預計未來數月將有11幅住宅用地轉為熟地，可提供約5600伙，相信未來潛在供應可維持在較高水平。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，第二季私人住宅潛在供應仍達9.8萬伙水平，主要是發展商上半年的推盤步伐被疫情打亂，令貨尾及未售樓花數量維持較高水平。反而因特區政府近年批出土地顯著減少，上季未動工單位量只約1.7萬伙，較去年第三季的高位大減逾40%，所以，當新發展區土地未能及時供應之前，私人住宅將會出現斷層。



## 柏傲莊添4宗捷訂 樓價總值7300萬

【大公報訊】二手爆劈價潮，一手持續現捷訂個案。新世界發展（00017）大圍站上蓋柏傲莊Ⅲ，去年7月爆出建築質量不符標準須拆卸重建後，屢屢捷訂，新近再添4宗棄購個案，涉及銷售額近7300萬元。

該4伙實用面積509至1014方呎，去年6月成交價由1035.2萬至2574萬元，涉及銷售總值近7300萬元。

項目去年8月中迄今累錄約219宗取消交易個案，佔已售單位數量845伙

的26%，涉及銷售額約35.5億元。

另外，長實（01113）沙田名日·九肚山加推7號價單涉33伙，實用面積由1053至1226方呎，三房連主人套房及四房連雙套房間隔，折實平均呎價19795元，折實1739.1萬至3189.4萬元，折實呎價16516至25972元。

長實高級銷售助理經理陳詠慈表示，全新之「Perfect 10付款計劃」及「先用後付車位認購計劃」均適用於該33伙。

## 華懋奪港鐵東涌項目 主打一兩房

【大公報訊】發展商雖然對再度招標的港鐵（00066）東涌牽引配電站上蓋純住宅項目反應不太熱烈，但近年積極投地的華懋，成功奪得項目合作發展權，市場預計總投資額約達80億至85億元，而且可跟該集團年初投得附近的東涌商業地，產生協同效應。

東涌配電站上蓋項目去年底首度招標，惜因補地價過高及招標條款太嚴苛，雖收到包括華懋在內共5份標書，但最終流標收場。今次在補價大幅下降之一，以及更改招標條款以減少發展商前期投資成本下，收到標書數目雖仍是5份，不過，港鐵將該項目的合作發展商批予華懋。

此是華懋首次在東涌擁有住宅發展項目，該集團今年3月以約27.78億元投得同樣曾流標的東涌57區商業地，該地有最多約30%樓面可作零售娛樂及飲食等商業用途，相信兩項目可互補不足。

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，該東涌項目計劃興建以一房及兩房單位為主。他又說，項目將建於現有建築物上，施工存在一定技術複雜性，然而，附近有未來港鐵東涌東站，又可接上港珠澳大橋及國際機場，擁有所有必要的基礎設施，是一個成熟社區。另東涌受益於機場城市經濟和大灣區一體

化，預料項目將受用家及投資者歡迎。

**跟同系商業地互相協同**

美聯測量師行董事林子彬認為，該住宅項目補地價及招標條款有所修訂，反映政府及港鐵肯順應市場要求，增加土地供應。此地可跟華懋早前在附近投得的商業地產生協同效應。業內人士估計，該項目總投資額料達80億至85億

元，即每方呎樓面成本價可高達9000元，估計將來建成單位的呎價約1.3萬至1.5萬元。

港鐵今次跟隨政府的批地要求，項目的最細單位實用面積定為約280方呎，料可提供約1800伙。中標者在項目內要為政府興建包括綜合家居照顧服務隊分處、殘疾人士社交及康樂中心等共5項社會福利設施。



## CCL兩連跌 短線勢穿今年低位

【大公報訊】樓價持續偏軟，由中原地產編製、反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），本周最新報179.53點，按周跌0.18%，連挫兩周共0.84%。數字仍未反映美國日前再加息0.75厘，以及本港銀行上調按息封頂位所帶來的影響，故估計未來個多月，樓價有機會跌穿今年低位177.34點，即再回調逾1%。

除CCL外，中小型單位及大型單位指數同樣兩連跌，前者最新報178.74點，兩周累挫0.9%；後者報183.51點，兩周共跌0.56%。四大分區方面，

港島樓價指數最弱，本周報183.18點，按周插0.91%，跌幅為7周最大，連挫兩周共1.24%。

**匯璽兩伙先後易手 五年蝕43萬**

業界認為美國今年已加息4次，港匯持續弱勢，本港銀行預料最快下月底前上調最優惠利率（P），而近期按息已升穿H按的封頂位，部分銀行也不斷上調封頂息口，已實際反映本港銀行正承受極大的加息壓力。加上特區政府表明本港經濟增長仍持續放緩下，樓價走勢也必偏軟。

二手成交方面，中原地產首席分區營業經理黃家全表示，南昌站匯璽1B座中層A室，實用面積532方呎，兩房間隔，去年12月以1600萬元放盤，經多次減價後，本月最新叫價1350萬元，最終再減100萬元，以1250萬元售出，實用呎價約2.35萬元。

黃家全透露，原業主於2017年5月斥約2153.35萬元購入該單位及同座高層G室一房戶，該一房單位早前以860萬元沽出，故連同今次交易，兩單位的成交價共2110萬元，持貨約5年賬面共蝕約43.35萬元。