

北都兩新盤再對撼 321伙搶清

NOVO LAND 1B期今開價 Archway盡推88伙



新盤動態

新盤	動態	發展商
屯門NOVO LAND 1A期	昨日壓軸推出139伙 價單貨再沽清	新地
屯門NOVO LAND 1B期	前晚上樓書傳今日開價	新地
粉嶺 ONE INNOVALE Archway	昨日再沽清182伙，盡推餘貨周日賣	恒地
大埔林海山城	上載首份銷售安排推出59伙招標	希慎、香港興業
何文田瑜一	部署月內參戰	華懋
啟德 PARK PENINSULA MIAMI QUAY	已取售樓紙隨時候命	會地、恒地、帝國及新世界



大公報整理

再度交鋒

NOVO LAND 1A期挾首兩輪鋪鋪清姿態，昨午壓軸推出最後一批140個單位，其中139伙以價單形式發售，1伙招標。分S、A及B三組揀樓，S組為員工組別，據指該節沽出6伙，記者直擊有員工購得心頭好後即場拍照留念。至於A組即指定購買一伙三房戶，或購買多於兩伙的時段，則沽逾40伙，尚餘不足100伙供B組買家選購。該組別到場買家絡繹不絕，出席人數不比首兩輪遜色。



▲林達民表示，ONE INNOVALE Archway次輪185伙單位，全數獲認購。

市場消息指，該盤截至昨晚約7時，以價單推出的139伙又搶購一空，部分落實買家在場等「甩貨」。

NOVO 1B設800伙 最細220呎

項目共三輪以價單形式公開發售的811伙均即日清，個別特色單位則透過招標錄得好價，該盤累售單位已佔全盤的99%，1B期將部署緊接上場。

1B期於前晚漏夜上載樓書，料有機會短時間內緊接登場，今日向傳媒率先開放示範單位，有機會同場開價，下周開賣，以回應市場大批向隅客需求。該期提供800個單位，樓書顯示，實用面積介乎220至1464方呎，間隔介乎開放式至四房雙套不等。

ONE INNOVALE Archway同於昨午展開次輪銷售182伙。記者現場直擊，A組第一節揀樓的大批準買家已迫爆售樓處的走廊，非常熱鬧。當中不乏年輕客人，及一家大細到場揀樓。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目次輪開售約3小時，全數182伙單位已獲認購，A組沽出15伙，包括一客斥1386.53萬元買入三伙一房

連衣帽單位。

林達民續指，項目同日推出的3伙招標單位皆順利開標並接納，成交價理想。當中屬示範單位的A座地下G樓單位20，實用面積391方呎、私人花園面積300方呎，以785.128萬元成交，呎價20080元。另外三房一套連儲物室連私人花園的A座地下G樓單位01，實用面積為617方呎、私人花園面積419方呎，以1200萬元成交，包認購單位權1個，創最高成交金額。最後一伙為B座地下G樓單位05，以856萬元成交，呎價2萬元。項目稍後可能推售部分頂層22樓連天台特色戶。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，該行於ONE INNOVALE Archway錄得多組大客成交，其中，有長線投資者購入兩伙兩房連衣帽間戶，涉資約1350萬元。

豪客1350萬掃兩伙Archway

林達民表示，項目首兩輪開售單位火速售罄，徇眾要求昨晚落實餘下88伙晒冷，折實平均呎價14932元，折實最低呎價13068元起，屬實用面積328方呎

一房連衣帽間的A座5樓單位11；折實後最低售價由323.82萬元起，屬實用面積208方呎A座10樓單位18，間隔為開放式。

同時亦上載新銷售安排，涉及101伙，包括13伙招標單位，並於周日推售。今次連同所有特色單位推出，為根據最近兩輪銷售的實況作決定，大部分向隅客對特色單位情有獨鍾，特色單位在開售早段已極速沽清，因此決定盡早將之推售以滿足買家。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日推售的兩個大型新盤，銷情理想，相信同受惠北部都會區效應，升值潛力睇高一線，加上近期市場上開始出現不少利好消息，包括新一輪消費券刺激經濟，放寬海外入境檢疫措施至3天檢疫酒店及4天家居醫學監測，通關在望，加強買家入市信心，料新盤本月成交宗數由原先預計約1500宗調升至2000宗，預期一手成交暢旺亦會帶動二手入市氣氛，現時不少二手業主已面對現實，擴大議價空間，加上部分向隅客回流二手，料本月二手成交較上月升約三成，推動8月份整體交投量。

林海山城59伙下周招標 涉兩幢逾3200呎洋房

【大公報訊】新盤攻勢浪接浪。希慎（00014）夥香港興業（00480）發展的大埔林海山城，首度推出59伙於下周一（18日）起招標，其中兩座為逾3200方呎的洋房。

林海山城公布首份銷售安排，推出59伙招標，包括57伙分層戶及兩幢洋房，實用面積1078至3322方呎，由3房至5房戶不等，其中兩幢洋房實用面積各3245及3322平方呎，同屬5房間隔。

分層戶及洋房買家若為希慎興業旗下Club Avenue或旗下公司租戶、或香港興業旗下愉景灣高爾夫球會、或香港大嶼山遊艇會會員、或香港興業集團或其集團公司租戶，可獲贈總值5萬至14萬元禮券。

香港興業國際集團業務拓展及市務總經理林紅稱，發展商夥財務機構提供「兩年免息免供靈活第一按揭貸款」計劃。買家可向指定財務機構申請按揭，最高貸款額為樓價85%的一按貸款，貸款年期為730天（即約兩年）。一按不設每月供款，最低貸款年利率為最優惠利率（P），但若買家於到期日或之前付清貸款，則可獲豁免繳交貸款利息。

維港·星岸撻訂貨賣平18%

【大公報訊】本港樓價持續下跌，新盤撻訂貨身價不如前。長實（01113）旗下紅磡維港·星岸一伙撻訂貨，剛以2958萬元重售，較2017年原價大跌近630萬元或18%。

上述重售單位為3座15樓B室，實用面積1328方呎，四房雙套大宅間隔，成交價2958萬元，呎價22274元。單位原本於2017年8月以3586.5萬元售出，呎價27007元，惟於今年2月終止

交易，是次重售價錢較5年前急跌628.5萬元，跌幅高達18%。

該盤3座19樓B室亦於今年6月重售，單位實用面積1328方呎，售價3200萬元，呎價24096元，若與2017年時售價3769.2萬元比較，售價蒸發569.2萬元，較原本造價平逾15%。

長實地產投資董事郭子威表示，上述單位早前未能按時完成交易，昨日以招標形式成功售出，價錢屬市價。

太古城三日兩蝕讓 三房戶損手300萬

【大公報訊】樓市負面消息揮之不去，二手蝕讓潮蔓延至藍籌屋苑，被喻為「樓市寒暑表」的鯉魚涌太古城，短短3日錄得2宗蝕讓，最新涉及一伙3房戶以1208萬賣出，3年貶值212萬或15%，原業主連雜費料虧損近300萬元；同屬藍籌的鴨脷洲海怡半島樓價亦受壓，最新3房呎價跌至1.4萬元邊緣，比高位回落逾一成。

太古城本月暫錄5宗買賣成交，其中2宗為蝕讓。美聯物業營業經理范浩軒表示，最新一宗是太古城怡山閣高層F室，實用面積685方呎，採3房間隔，單位附雅緻裝修，極高層向南，早前以1350萬元放售，累計減價超過10%，終以1208萬元易手，實用呎價17635元，比銀行估價略低21萬元。

據悉，原業主於2019年4月以1420萬元購入上述物業，持貨逾3年賣出，賬面損失212萬元，蝕近15%，連同釐印費及佣金等支出，估計實際損手逾290萬元。

太古城今年累計錄得6宗損手成交（見配表），其中4宗屬賬面蝕讓，以上述成交蝕讓金額及幅度最大。

同屬十大屋苑的海怡半島，最近樓價也明顯回落。消息指，該屋苑13座低層D室，實用面積633方呎，成交價910萬元，實用呎價14376元，比銀行為估價低36萬。翻查成交紀錄，同座

太古城今年已知損手成交（單位：萬元）

單位	實用面積（方呎）	成交價	買入年份	買入價	賬面升跌	損手金額
太古城唐宮閣高層A室	489	980	2019	975	+5	約50
太古城鄱陽閣低層F室	545	868	2018	850	+18	約30
太古城燕宮閣頂層連天台	785	1930	2018	2030	-100	約220
太古城寶安閣低層B室	714	1328	2019	1380	-52	逾130
太古城天山閣高層F室	536	950	2019	1030	-80	約138
太古城怡山閣高層F室	685	1208	2019	1420	-212	逾290

大公報整理

極低層E室，實用面積相同，於2019年5月以呎價16272元易手，即今次同類成交呎價比高位回落12%。

二手月內蝕讓39宗

據大公報統計，踏入8月迄今，二手住宅已知損手成交增至39宗，不少來自新晉屋苑。世紀21北山地產營業董事嚴智贊表示，大坑華倫街尚巒高層B室，實用面積549方呎，採2房間隔，望開揚景觀，成交價1180萬元，實用呎價21494元。

據悉，原業主於2019年2月以1288萬元購入上址單位，趁3年額外印花稅緊隨即放盤，最終蝕讓離場，持貨3年賬面損失108萬元，單位貶值8.4%，連雜費估計虧損逾180萬元。

中原地產資深區域營業經理張義

強表示，馬鞍山迎海·星灣20座低層G室2房戶，實用面積564方呎，以948萬元成交，呎價16809元，原業主5年前一手購入，賬蝕23.8萬元離場。

瓊珀山4房4.53萬租出

此外，新地（00016）發展的沙田豪宅瓊珀山最近入伙，項目錄得首宗租務成交，一伙4房單位以4.53萬元租出，租金回報約2.5厘。

美聯物業助理營業董事黃錦瀚表示，瓊珀山1期Queen Tower 2高層A室，實用面積1103方呎，屬4房1套間隔，業主原本叫租4.6萬元，議價後減價700元或約1.5%，獲租客以4.53萬元承租，實用呎租41.1元。據了解，業主去年4月以2200萬元購入單位，租金回報近2.5厘。

宏安薄扶林豪宅項目 補地價6535萬

【大公報訊】宏安地產（01243）等收購重建的港島薄扶林豪宅項目，早前跟特區政府達成改契協議，放寬地盤覆蓋率而須補地價6535萬元。

該豪宅項目位於薄扶林道86A至86D號樓園，原為連停車庫在內共樓高5層的分層住宅物業，宏安於2018年展開收購，據了解，收購價連其他補貼等，涉約9億元。

根據地契，其地積比率只約1倍，發展商也可透過改契，將地積比增至5倍。不過，發展商為免冗長的改契程序，放棄增加項目的發展潛力，無增加重建物業的高度及可建樓面，僅修訂地

盤覆蓋率，由約40%增至60%，主要涉及停車場及其他附屬地方，如車場入口大堂、升降機及機房、花園、有蓋行車通道等。另每個單位要提供兩個車位。

發展商就上述修改有關地契條款，於早前跟特區政府達成協議，並完成補地價程序。該項目的地盤面積約2.85萬方呎，於2020年初已獲屋宇署批出建築等。

根據地契，其地積比率只約1倍，發展商也可透過改契，將地積比增至5倍。不過，發展商為免冗長的改契程序，放棄增加項目的發展潛力，無增加重建物業的高度及可建樓面，僅修訂地



長江中心二期料明年落成

圖片故事

早前確認爭購灣仔恒大中心的長實（01113），其位於中環夏慤道10號的前和記大廈重建項目亦將落成，昨日正

式公布命名為長江集團中心二期（Cheung Kong Center II）。

長實指，該廈坐落中環商貿中心樞紐，樓高41層，總建築面積達55萬方呎，並提供185個車位。該廈將承襲長江集團中心標誌性的玻璃幕牆外貌和方正設計，為租戶提供靈活多變的實用空間，同時享270度維港海景。項目預計明年落成。