

北都兩新盤再對撼 321伙搶清

NOVO LAND 1B期今開價 Archway盡推88伙

A18
地產

大公報

2022年8月11日
星期四

責任編輯：王文嫻

Archway



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 | 已取售楼紙隨時候命 | 會地、 恒地、帝國 及新世界 |

大公報整理

NOVO LAND



再度交鋒

兩大北都新盤二度交鋒又再高奏凱歌。新地（00016）屯門NOVO LAND 1A期、恒地（00012）粉嶺ONE INNOVALE Archway，昨日共推出以價單形式發售的321伙全數搶清，前者不足三周累售逾80伙，佔全盤99%，項目1B期已取得售楼紙及上樓書隨時候命，盛傳今日開價緊接下周出擊。後者昨次輪推182伙約三小時售罄，五日共沽502伙，佔全盤32%，發展商決定盡推餘下88伙，連同13伙招標單位，將於周日開賣。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

NOVO LAND 1A期挾首兩輪鋪銷清姿態，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楼處的走廊，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，包認購車位權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錄得多組大手客成交，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，詢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伙，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伙於下周四（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。

希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞表示，購買標準戶或地下連花園特色戶的買家、購買頂層連天台特色戶買家，可於首次發售車位時，分別獲得1個及2個車位優先認購權。

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事務總經理林紅稱，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。

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」的鰂魚涌太古城，短短3日錄得2宗蝕讓，最新涉及一伙三房戶以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；同屬藍籌的鴨洲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，比銀行估價低36萬。翻查成交紀錄，同座

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北地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年額外印花稅鬆綁隨即放盤，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。

琥珀山4房4.53萬租出

此外，新地（00016）發展的沙田豪宅琥珀山最近入伙，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，琥珀山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。

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，價錢屬市場價。

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，原為連停車場在內共樓高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圖則，會建7幢獨立屋，每幢屋有2個車位，可建樓面約2.84萬方呎，即平均每幢屋的面積約4061方呎。以補地價6535萬元計，每呎樓面補價約2300元。

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。