

# 屯門 NOVO 329 萬入場今年最平

## 首批折實均呎價 13188 元 較同區二手低 20%

**NOVO LAND**  
 例：2房(開放式廚房)  
 實用面積呎價\* (=樓價 ÷ 實用面積)：  
**\$12,187**  
 樓價：**\$5,776,600**

◆陳漢麟(右)表示，不排除日後將漸進式供款延伸至其他戶型單位。左為新地副董事總經理雷霆。

面對本港有加息壓力，新地旗下樓花期約一年的屯門 NOVO LAND 第1A期昨公布首張價單共 165 伙，扣除即供付款最高折扣 15%，折實平均呎價 13,188 元，比同區二手樓呎價低約 20%，247 方呎開放式戶折實入場 329.71 萬元，為今年入場費最平新盤，即供折實入場呎價 12,187 元。為了減輕年輕人上車的供款壓力，發展商更為開放式戶提供貸款期 30 年的 85% 一按漸進式供款計劃，首期 15%，首 3 年供款約為傳統供款一半，惟全期利息支出比傳統供款多百萬元，增幅達 85%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



新地副董事總經理雷霆形容 NOVO LAND 第 1A 期開價為「坐擁雙站無敵價」，因為樓盤鄰近港鐵兆康站，往返不需 3 分鐘，與站頂新盤分別不大，會所超過 40 萬方呎，為住戶提供舒適的居住空間。此外，今次突破性推出新漸進式供款計劃，目的是幫助年輕人置業，特別是方便本身租樓的準買家，減輕他們供樓負擔。

### 周五起收票 最快下周賣

展望本港樓市走勢方面，雷霆認為，本年首季受第五波疫情影響，樓價難免受壓，近期雖然略有反覆，但是整體仍算受控，憧憬本季香港有機會與內地恢復正常通關，經濟逐漸復甦，下半年樓市表現會比上半年好，全年樓價料錄溫和穩定升幅。

新地代理總經理陳漢麟表示，項目首批單位有折讓，未來加推料有很大加價空間，該盤今天向公眾開放示範單位供參觀，本周五開始收票，最快下周開售。

### 開放戶推漸進式供款助上車

NOVO LAND 第 1A 期首張價單提供 165 伙，實用面積 247 至 561 方呎，涵蓋開放式至三房單位，包括 15 伙開放式、13 伙一房、124 伙兩房及 13 伙三房單位。價單定價由 387.9 萬至 899.1 萬元，呎價 14,338 至 16,571 元，扣除即供最高 15% 折扣，折實價由 329.71 萬至 764.23 萬元，折實呎價 12,187 至 14,085 元，該批單位折實平均呎價 13,188 元。發展商亦提供靈活付款計劃(可享 8.5% 至 12% 折扣，因應會否由發展商代付 3.75% 印花稅)及升級靈活付款計劃(最高可享 3% 折扣，另有印花稅直送 9%)。開放式、一房或兩房單位買家另可享 1 萬元折扣或傢具獎勵積分，另有現金回贈優惠。以價單定價計算，首批單位總值約 11.2 億元。

陳漢麟指出，今次首推的漸進式供款，主要為開放式單位而設，方便上車客置業，不排除日後延伸至其他戶型單位。價單顯示，漸進式供款計劃只適用於購買開放式單位的個人買家，必需用作自住，買家需於付清樓價餘額日期或該期數預計關鍵日期(以較早者為準)前最少 60 日，向指定財務機構申請第一按揭貸款，最高可借樓價 85%，惟貸款金額不可超過應繳付之樓價餘額。

### 利息較傳統按揭多「一球」

以入場單位第 2 座 5 樓 K 室為例，單位用升級靈活付款計劃折實價 341.35 萬元，首期 51.2028 萬元，買家可最高承造約 290.14 萬元貸款，買家於首 3 年每月供貸款 40% 金額，按息為 P-2.5%，月供約 4,586 元；第 4 至第 6 年則需供總貸款金額的 67.21%，按息為 P，月供約 10,980 元；於第 7 年後則供總貸款額約 91.33%，按息為 P，月供約 16,176 元，換言之，30 年總利息支出約 226.9509 萬元。若買家選用傳統按揭方式，假設買家同樣支付樓價 15% 首期、即貸款金額同為 290.14 萬元，若用按保年期同樣為 30 年，以現時 P 按按息 2.5 厘計算，每月供款 11,464 元，30 年總利息支出約 122.6722 萬元，即發展商漸進式按揭，首 3 年供款縱然比傳統按揭供款平一半，但全期利息支出較傳統按揭利息支出多 104.27 萬元或約 85%。買家亦可在第 4 年提早「轉會」節省利息支出。

### NOVO LAND 首張價單資料

單位數目	165 伙
實用面積	247 至 561 方呎
售價	387.9 萬至 899.1 萬元
平均呎價	15,515 元
最高折扣	15%
折實價	329.71 萬至 764.23 萬元
折實平均呎價	13,188 元
◆ 開放式、一房或兩房可享 1 萬元折扣或傢具獎勵積分 (3,000 至 5,500 分)	
◆ 快樂家庭現金回贈 1% 樓價現金回贈* (買方之配偶、父母或子女同時以個人名義購入價單其他單位)	
◆ 快樂人生現金回贈 50,000 元* (買方於 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間結婚、準備結婚或子女出生)	
◆ 快樂居所現金回贈或快樂工作現金回贈 5,000 元* (買方曾居住於屯門區、或曾居住於新地 1990 年或以後落成之發展項目、或從事教育行業、醫護行業、銀行行業、航空行業或政府部門及有關機構)	
◆ 九巴月票半價優惠	
◆ 深圳灣口岸車票半價優惠	

\*只限個人名義

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

### NOVO LAND 漸進式供款例子

單位	2 座 5 樓 K 室
實用面積	247 方呎
戶型	開放式
定價	387.9 萬元
升級靈活付款計劃折實價(12%折扣)	3,413,520 元
首期	512,028 元

假設買家同樣支付樓價 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

發展商「漸進式供款」	按揭保險供款	
3,413,520 元	升級靈活付款計劃折實價	3,413,520 元
85%	按揭成數	85%
2,901,492 元	貸款額	2,901,492 元
30 年	貸款期	30 年
約 4,586 元	首 3 年每月供貸款額 40% (按息為 P-2.5%)	-
10,980 元	第 4 至 6 年每月供貸款額約 67.21% (按息為 P)	-
16,176 元	第 7 年及以後每月供貸款額約 91.33% (按息為 P)	-
-	每月供款(按息為 P-2.5%)	11,464 元
2,269,509 元	全期利息支出	1,226,722 元

「漸進式供款」全期利息較「按揭供款」多 104.27 萬元或 85%

### 特稿

屯門兆康 NOVO LAND 昨天公布首張價單 165 伙單位，折實平均呎價 13,188 元，與區內樓齡較新的豐連及珀御相比低了約兩成。代理指，相信今次發展商低開的原因，在於最近有加息、疫情反覆等負面因素，而且項目規模較大，低價亦有利去貨；再者，NOVO LAND 所在的兆康第 54 區，2017 年的補地價每呎僅 2,800 元，即使今次低價開盤相信仍有可觀利潤。

NOVO LAND 鄰近的新盤，較新樓齡的有南豐發展的豐連，及新地同系發展的珀御，樓齡約 4 年。據中原地產提供資料，豐連目前 2 單單位平均呎價約 16,262 元，珀御則約 16,484 元。昨日 NOVO LAND 首張價單折實平均呎價 13,188 元，與上述兩盤目前二手相比，低了約兩成。屯門區內 9 年樓齡的指標屋苑瓊門，現時屋苑平均呎價 17,200 元，NOVO LAND 相比下亦低了 23%。

### 疫下去貨「求量不求價」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今次發展商低開，相信因為有加息、疫情變化等因素，令發展商不惜加大折扣優惠，以低價出擊，亦可見發展商去貨決心非常大。他直言，現時市況前景未明，發展商要平價推銷，才有望激發買家的入市意慾。預計下半年新盤都會採平價促銷策略，有機會「一個平過一個」，料二手市場會備受衝擊。

## NOVO LAND 低開四大原因

事實上，該項目規模龐大，提供 4,585 伙單位，但位置上卻不接近港鐵站或輕鐵站，作為「全港最重發展商」的新地，想要在逆市下大量去貨，就要在開價及配套上著手。例如早前發展商已預告會開巴士線，亦提到項目會所約 40 萬方呎，就是想為項目增加吸引力。而今次低價開盤，亦是一種「求量不求價」的銷售策略。資料指，項目分六期推售，今次只屬推第 1A 期的 824 伙。

### 低成本補地價創造條件

此外，項目補地價成本較低，亦為項目低價開盤創造了條件。翻查資料，NOVO LAND 所在的兆康 54 區，為新地早年收購農地之後補地

價發展，先後兩度補地價，最早是 2017 年，先以 65.3 億元補地價，如果以最高商住樓面 285.2 萬方呎計算，每呎樓面地價約 2,290 元；若以純住宅 230.65 萬方呎計算，每呎樓面地價則約 2,831 元。

之後新地再成功併購地盤周邊 3 個地段、逾兩萬方呎，於是兩年前再度補地價 5.5 億元，新增樓面約 10,355 萬方呎，每呎樓面地價約 5,316 元。前後兩次補地價共涉資約 70.3 億元，以現時住宅樓面逾 241 萬方呎，即平均每呎地價僅 2,900 元左右，計算建築成本約 5,000 元、10%「發水樓面」、八成實用率計算，以首批價單計，發展商仍可有 20% 以上合理利潤。 ◆香港文匯報記者 顏倫樂

## 林海山城上樓書 或下周開示位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界豪宅盤蓄勢待發，希慎興業夥香港興業合作發展、已屆現樓的大埔露輝路 36 號林海山城昨上載售樓書至項目網站，據悉，林海山城最快下周開放現樓示範單位及公布具體銷售部署。當中「林海徑 1 號」洋房實用面積達 8,030 方呎，為大埔區內的「巨無霸」洋房之一。

### 最大洋房面積 8030 方呎

林海山城提供 262 個分層戶及洋房物業，實用面積介乎 1,010 至 8,030 方呎，戶型涵蓋兩房至五房。其中洋房佔 36 幢，包括 34 幢實用面積 3,245 至 5,341 方呎的洋房，包括四房雙套、四房四套、五房雙套戶型；及兩幢「尊貴大屋」，包括「山城徑 1 號」，實用面積 6,268 方呎，四房四套間隔，以稀有的子母屋設計，以及全盤面積最大的「林海徑 1 號」。

「林海徑 1 號」樓高三層，實用面積達 8,030 方呎，連 1,349 方呎平台、2,767 方呎花園及 1,526 方呎車位，五房五套間隔。單位內置私人電梯及電梯大堂，除客房廳外，地下設有宴會廳，一樓設

三間客房，各連衣帽間或書房。二樓設有主人房及客房各一，主人房則設有衣帽間及套廁。

項目標準分層戶佔 160 伙，實用面積由 1,078 至 2,526 方呎，涵蓋三房至四房戶型；至於分層特色戶則佔 66 伙，實用面積 1,010 至 3,760 方呎，涵蓋兩房至四房戶型。項目更榮獲 2022 至 2023 年度亞太區房地產大獎 (Asia Pacific Property Awards 2022-2023) 中「發展——住宅開發」和「建築——多重架構建築」兩大獎項。

### THE HENLEY II 加推 31 伙

另外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德 THE HENLEY II 昨加推 31 伙，當中包括一房連衣帽間、兩房連衣帽間、兩房連衣帽間及儲物房、兩房一套連衣帽間，部分為海景單位，實用面積 379 至 575 方呎不等，折實最低呎價為 23,660 元，折實最低售價為 896.7 萬元；另更新價單 PL1D，3 伙單位增設裝修並即將向公眾開放，當中 16 伙於本週六開售。同時 THE HENLEY III 亦於本週六開售 10 伙一房連衣帽間單位。

## 5 月動工私宅 2552 伙增 6 倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第五波疫情暫時得到舒緩，樓宇建築進度重回正軌。屋宇署昨公布，5 月份有兩個私人住宅項目動工，涉及 2,552 伙，較 4 月份的 366 伙激增近 6 倍。落成量方面，5 月份亦錄得 1,183 伙，維持逾千伙的高水平。另外，屋宇署在 5 月份共批出 34 份建築圖則，按月多六成，並且見逾 10 年新高。

今年終於出現首個大型項目開展動工，推高私宅動工量急升，5 月份最大規模的動工項目為將軍澳 86 區 KL 地盤(日出康城 13 期)，發展商為信置、嘉里、嘉華、招商局置地，涉及多個動工項目為清水灣下洋，涉及 2 伙。

### 首 5 月落成私宅逾 1.1 萬伙

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，隨着疫情較年初最嚴峻時已見轉趨，相信今年餘下時間的私宅動工量可望回復

較正常的進度，若部分大型項目於年內動工，可望帶動下半年動工量持續追落後。而目前動工進度仍然相對落後，前五個月累積動工量只有 3,125 伙，較去年同期的 4,336 伙減少 28%，為自 2015 年以來的 8 年同期新低。

落成量方面，5 月共有 10 個項目 1,183 伙私宅落成，較 4 月份的 1,896 伙下跌 38%。不過，首 5 個月累計落成單位多達 11,162 伙，較去年同期的 7,791 伙按年增加 43%，是自 2002 年以來的 21 年同期最多，並佔差估署全年預測的 22,850 伙約 49%，落成進度較預期理想。落成項目當中規模較大的為永泰地產屯門「OMA By The Sea」(517 伙)及希慎及香港興業大埔「林海山城」(262 伙)。

### 北角皇都戲院獲批圖則

此外，第五波疫情回穩後，屋宇署亦批出多份建築圖則，5 月份共批出

34 份圖則，按月多六成，為逾 10 年新高。其中新世界 2020 年以強拍 47.76 億元統一業權的北角皇都戲院大廈，獲批兩幢 19 至 27 層高商住大廈(另設 4 層平台及 3 層地庫)，住宅可建總樓面約 201,566 方呎，另有 183,676 方呎非住宅樓面。長實啟德 4E 區 2 號地盤，亦准建 7 幢 28 至 29 層高座分層住宅，及 1 幢 6 層高低座分層住宅，均設 1 層平台，總樓面約 64.9 萬方呎。

其他獲批的大型項目，還有新地、興勝創建合作發展之屯門掃管笏項目，准建 6 幢 18 至 20 層高層住宅，另設 1 幢住客會所，並會提供 1 層低層地下樓層，總樓面 61.1 萬方呎。項目毗鄰「星堤」，被外界視為「星堤 2 期」。會德豐去年 7 月以 41.85 億元投得古洞第 24 區住宅地，准建 2 幢 27 層高層住宅，另設 3 層基座商場及 2 層地庫，住宅及商業樓面分別約 410,329 及 82,064 方呎。