粉嶺新盤296萬入場平絕全港

INNOVALE首張價單涉123伙 折實呎價1.4萬低同區5%

面對本港息口有上升壓力，發展商開價一個平過一個。趁新地旗下累收1.9萬票的屯門NOVO LAND首輪336伙於今日開售之際，恒基地產旗下樓花期約半年的粉嶺北ONE INNOVALE–Archway昨公布首張價單合共123伙，扣除最高7%折扣，折實平均呎價14,168元，較同區逸峯二手呎價低5%，226方呎開放式單位折實入場296.2萬元，成為今年入場費最平新盤。該盤於今日對外開放示範單位，明日開始收票。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容，ONE INNOVALE-Archway首批單位開價屬「忍讓價」，比同區逸峯有約5%至10%折讓，當中91%單位折實價低於500萬元，具有競爭力，加推單位備有加價空間。他指售價已考慮加息及樓盤前景等因素，亦參考粉嶺上水二手呎價及近期其他區份新盤售價，並提供85%一按建築期付款辦法，令買家支付較少首期便可上車。

91%單位折實價低於500萬

價單顯示，ONE INNOVALE-Archway首張價單123伙，實用面積209至609方呎，戶型涵蓋16伙開放式單位、96伙一房單位、8伙兩房單位與3伙三房單位，價單定價318.5萬至929.8萬元，平均呎價15,235元，發展商提供最高7%折扣，折實價296.2萬至864.71萬元，折實呎價13,106至15,512元，折實平均呎價14,168元。他相信今批推出單位能全方位迎合年輕客人，加上「北部都會區」發展事在必行，短時間內人口料錄大幅增長，預計對未來當區發展的憧憬能吸引買家入市。

料吸NOVO部分向隅客

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「低市場價」，較區內二手呎價折讓一成多，料勢必「爆飛」。他預期，ONE INNOVALE-Archway買家將以年輕客為主，相信逾九成將為80後至00後，項目坐落的「北部都會區」具備極大發展潛力，亦會吸引投資客出動，比例料達30%，預期屋苑入伙後呎租可達45元，回報約3厘。對於新盤市場連環推盤，布少明預期部分屯門NOVO LAND向隅客及後籌客有機會同時入票ONE INNOVALE-Archway，惟兩盤戶型重疊性不大，比例不會太高。

中原地產粉嶺上水及加州錦綉區資深營業董事許偉邦表示，ONE INNOVALE訂價較同區樓齡近10年的二手呎價有約5%至10%折讓，在「北部都會區」效應下，加上今年東鐵線過海段通車，若成功通關後，預期整體樓價可錄約10%升幅。他預料30%屬投資者，估計單位入伙後，細單位連裝修傢具呎租達約30元，租金回報約3厘；其餘70%為用家。

近月來新盤入場單位價一個低過一個，6月底深水埗海壇街單幢樓佳悅的199方呎開放式戶折實入場價345.92萬元，一度成為今年入場費最低新盤；不足一個月，新地今日開售屯門NOVO LAND 1A期的214方呎開放式單位，折實入場竟見328.1萬元；最終不敵恒基地產旗下粉嶺北ONE INNOVALE-Archway的226方呎開放式單位，折實入場僅296.2萬元。

名日·九肚山加推33伙

另一邊廂，長實旗下沙田九肚名日．九肚山昨日加推33伙，包括22伙四房雙套連工作間套房、11伙三房一套連工作間套房間隔戶型。長實高級銷售助理經理陳詠慈表示，全新「Perfect 10付款計劃」及「先用後付車位認購計劃」均適用於該33伙。價單顯示，加推單位面積由1,053至1,228方呎，定價由2,147萬至3,937.5萬元，呎價由20,389至32,064元，以最高折扣14.25%計，折實價由1,841.05萬至3,376.4萬元，折實呎價17,484至27,495元。

◀恒地旗下的ONE INNOVALE–Archway首張價單合共123伙，226方呎開放式單位折實入場296.2萬元，林達民（左）形容首批開價屬「忍讓價」。

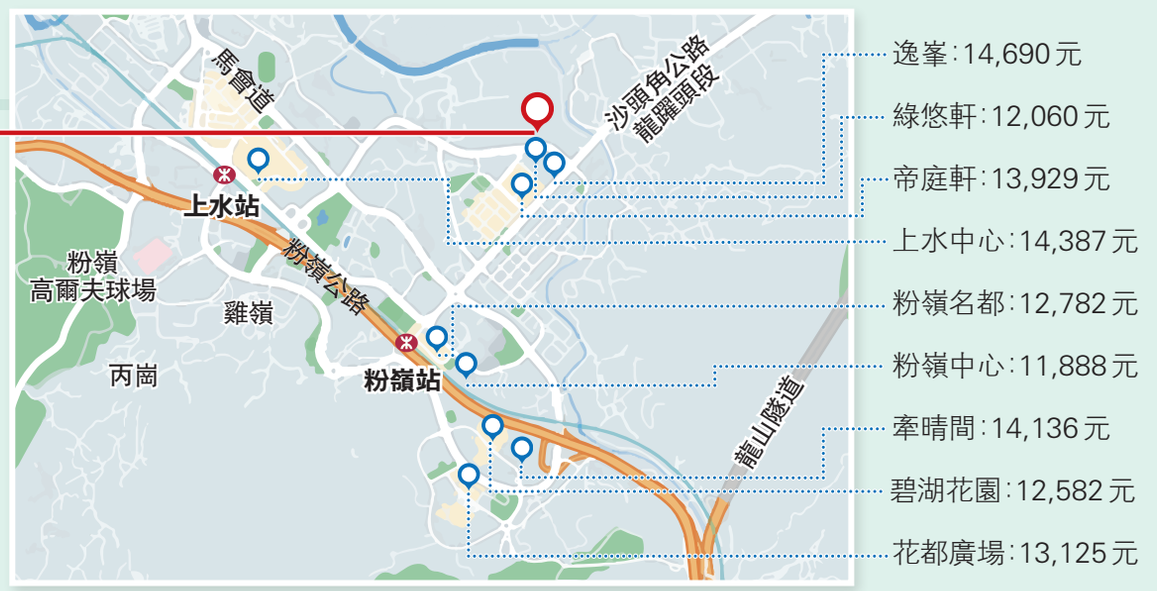
新界兩大新盤價單比較

粉嶺 ONE INNOVALE–Archway		屯門NOVO LAND 今日開售單位
123伙	單位數目	336伙
209至609方呎	實用面積	214至676方呎
318.5萬至929.8萬元	定價	386萬至1,097.1萬元
7%	最高折扣	15%
296.2萬至864.71萬元	折實價	328.1萬至932.53萬元
13,106至15,512元	折實呎價	12,187至15,427元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

ONE INNOVALE-Archway 開價較區內逸峯平逾5%

◆粉嶺ONE INNOVALE–Archway戶型涵蓋開放式至三房單位。



潛在供應9.8萬伙 業界料僅屬「數字遊戲」

◆疫情下新盤存貨被推高，房屋局公布第二季私宅一手供應數據，預計未來3到4年新盤供應為9.8萬伙，為統計以來第二高。 資料圖片

未來3至4年可提供的一手私宅單位

已落成但仍未售出的單位(現樓貨尾)	1.4萬伙
建築中但未售出單位(樓花)	6.6萬伙*
已批出土地可隨時動工項目(熟地)	1.7萬伙
總數	**9.8萬伙**

*已預售之樓花單位約1.1萬伙

資料來源：房屋局 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情拖累新盤銷售，存貨累積被推高。房屋局昨公布第二季私人住宅一手市場供應數據，預計未來3到4年新盤供應為9.8萬伙，按季減少1,000伙，但屬有統計以來第二高。不過有業內人士指，這只是計算上的「數字遊戲」，主要是因上半年受第五波疫情影響發展商推盤步伐減慢，致使現樓貨尾及未售樓花的單位數量均處近年高位，料下半年新盤潛在供應將逐漸回落。

疫情推高貨尾及樓花數量

9.8萬伙潛在供應中，未售出的樓花單位約6.6萬伙，較首季減少約5.7%；新盤現樓貨尾約1.4萬伙，按季持平，但已處於60個季度(約15年)高位。業界認為，次季疫情緩和，發展商積極推盤令潛在供應稍降，而隨着新盤銷售加快，下半年供應將持續回落。

團結香港基金土地與房屋研究主管葉文祺指，最新潛在新盤供應數字是有統計以來的第二高，但這只是計算上的「數字遊戲」，有「虛火」成分。他解釋，現樓貨尾及未售樓花的單位數量均徘徊在近年高位，是造成潛在供應處高位的主因，但主要由於上半年受第五波疫情影響，發展商推盤步伐減慢所致。

而長遠的趨勢也存在不明朗因素。已批出土地可隨時動工項目（熟地）的單位數目雖然錄約1.7萬伙，較首季約1.5萬伙增加13.3%，但整體數字較去年仍有巨大落差，由去年第三季的2.9萬伙跌至今季的1.7萬伙，跌幅逾40%。由於近年政府批出土地已顯著減少，且「蚊型地」佔比甚高，在新發展區土地能夠成熟交付之前，私人住宅供應將出現斷層。

籲加快北都區發展增供應

葉文祺希望政府能着力精簡發展程序，並以基建先行，多管齊下地推進大規模發展，加快「明日大嶼」及「北部都會區」等大型發展計劃，避免出現供應斷層。萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦指出，短期供應尚且足夠，但2025年起中長線土地供應將視乎新政府班子對「北部都會區」的發展進度，因北區發展同時要處理棕地、農地及祖堂地的收地問題。

房屋局補充，9.8萬伙潛在供應中，估計有8.4萬伙為實用面積少於70平方米的中小型單位，佔約86%，比率較上季下跌1%。預計未來數月將有11幅住宅用地轉為熟地，可提供約5,600伙單位。隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

此外，第二季私樓施工量僅約400伙，較首季約3,800伙減少約89.5%。若將目光放到今年首半年，施工量約4,200伙，較去年下半年約1.48萬伙亦大跌約71.6%，創1年半新低。落成量方面，次季錄約4,000伙，較首季約8,100伙減少約50.6%；首半年落成量錄約1.21萬伙，較去年同期的9,000伙則多了約34%。

「息魔」嚇窒 CCL連跌兩周

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國今年來持續大手加息，供樓負擔加劇，嚇窒二手買家入市，難得回彈的樓價「還原起點」。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報179.53點，重返3月份美國首次加息時的水平，按周跌0.18%。四大整體指數已經連跌兩周，中原分析指，預期8月中CCL下試178點或以下水平，將沒收今年由谷底計約3%的升幅。

加息料將抵消今年升幅

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報179.53點，重返3月份美國首次加息時的水平，按周跌0.18%。7月28日美國聯儲局宣布加息0.75厘，對香港樓價的影響將於8月下旬才開始反映。美國四度加息，本港樓價走勢持續窄幅回軟，但未有轉勢大跌。預期8月中CCL下試178點或以下水平，將沒收今年由谷底177.34點到182.74點高位計約3%升幅。

大型屋苑領先指數CCL Mass報180.55點，按周跌0.2%。CCL（中小型單位）報178.74點，按周跌0.18%。CCL（大型單位）報183.51點，按周跌0.19%。四大整體指數齊跌兩周，CCL累跌0.84%，CCL Mass累跌0.93%，CCL（中小型單位）累跌0.9%，CCL（大型單位）累跌0.56%。

四區樓價兩升兩跌，港島樓價指數報183.18點，按周跌0.91%；新界東樓價指數報192.47點，按周跌0.25%；九龍樓價指數報173.12點，按周微升0.06%；新界西樓價指數報168.85點，按周升0.25%。

新盤搶客 預約睇樓量跌

二手樓價下跌，入市意慾也受影響，睇樓活動減少。據美聯物業分行統計，7月份最後一個周末（7月30日至31日）15個指標屋苑預約睇樓量錄得約422組，較上周續減約4.3%。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，由於屯門NOVO LAND今首度推售，搶去市場不少焦點及購買力，另一新界盤ONE INNOVALE首批單位亦訂價吸引，加上加息陰霾等影響，本周末指標屋苑預約睇樓量續錄跌幅。

◆美國持續加息下，CCL持續受壓，重返3月美國首次加息時的水平。 資料圖片

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國兩度加息0.75厘，令不少買家暫緩入市決定。新界新盤低價夾擊下，大批購買力被搶走，二手睇樓量亦大減，加上近日金融市場波動，在缺乏睇樓客及投資客下，二手成交量萎縮。十大屋苑本周末睇樓量錄得418組預約，按周跌10.1%，創近5個月新低。

華懋奪港鐵東涌配電站項目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵昨日公布東涌牽引配電站項目的招標結果，由華懋中標投得。據了解，項目可建樓面約93.96萬方呎，可建約1,600伙，市傳補地價為35.475億元，較去年減幅高達12.18億元或25.55%。

去年11月流標的港鐵東涌牽引配電站項目早前重新招標，並於本周四截標，收到5份標書，來自恒地、信置、南豐等，標書數量與去年流標時候相同。港鐵昨公布項目最終由華懋中標，翻查資料，華懋於去年項目流標時亦有入標。

補地價逾35億 較去年減25%

今次為華懋半年內第二次投得東涌區地皮，對上一次為今年3月，華懋以27.78億元中標東涌第57區商業地皮，以項目可建樓面約126萬方呎計，每呎樓面地價約2,202元。無獨有偶，東涌第57區商業地亦曾經在2020年流標，亦即華懋已前後買入兩幅有流標往跡的地皮。

項目將建於配電站及其鐵路設施上方，毗鄰映灣園，雖鄰近2029年才啟用港鐵東涌東站，但基建仍有待完善，地盤面積約15.66萬方呎，可建樓面約93.96萬方呎，可建約1,600伙。消息指，今次項目招標條款中列明最新補地價為35.475億元，較去年47.65億元，大減12.18億元或25.55%，每呎樓面補地價約3,776元，與日出康城13期、將軍澳百勝角通風樓項目等差不多。

綜合市場資訊，連同補地價金額在內，項目估值約32.9億至55.4億元，每呎樓面地價約3,500至5,900元。除直接調低補地價外，據悉項目其他招標條款亦有調整，其中去年要求分紅比例不得少於15%，最新則改為由發展商自行提出分紅比例，相信將成為今次項目能否成功投得的關鍵。而上次港鐵要求發展商提交一筆至少2.5億元的前期費用，現只要求1億元的誠意金。