



# 新地屯門盤開價半年平同系5%

## NOVO LAND 2B期一房425萬 提供按息補貼谷客

財政預算案公布前夕，大型新盤繼續低開搶攻。新鴻基地產旗下屯門NOVO LAND第2B期公布首張價單共146伙，折實平均呎價13,288元，較去年8月第1B期首批折實平均呎價平約5%，與去年7月中第1A期首批開價相若，305方呎一房折實425.5萬元入場。發展商今次加碼優惠，包括向第1期已登記向隅客或其近親買家提供1,000至5,000元現金回贈，同時將傢具獎勵伸延至三房戶(可選1萬元折扣替代)，及提供按揭利息補貼等。該盤昨午5時已開放示範單位予公眾參觀，本周五開始收票，擺開截擊藍田KOKO ROSSO，最快下周開售。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴



◆ NOVO LAND第2B期昨開放示範單位，售樓處旋即出現人龍。

◆ 屯門NOVO LAND系列外貌。發展商指第2B期定價比鄰近二手樓價低約一成，料可延續同系列上一期旺勢。



### 屯門半新屋苑 近期呎價

### 屯門與藍田新盤價單資料對比

屯門NOVO LAND第2B期	樓盤	藍田KOKO ROSSO
146伙*	單位	148伙**
305至703方呎	面積	268至497平方呎
一至三房	戶型	一至兩房
13,288元	折實平均呎價	18,347元
425.5萬至947.3萬元	折實價	554.5萬至921.5萬元

\*首張價單；\*\*本周五首輪推售單位

製表:記者 梁悅琴

新地副董事總經理雷霆形容，NOVO LAND第2B期首張價單屬「北都歡騰價」，定價根據項目自身條件及同區供應釐定，比鄰近二手樓價低約一成，料可延續同系列上一期旺勢。他又指，近期一手及二手市場活躍，豪宅交投亦轉旺，可見各層面對後市回復信心。

### 首張價單146伙 提供二按

新地代理總經理陳漢麟指，項目首批單位包括5伙一房戶、99伙兩房戶及42伙三房戶，面積305至703方呎，扣除最高15%折扣，折實價425.5萬至947.3萬元，折實平均呎價13,288元。其中，444方呎兩房折實入場574.26萬元，而671方呎三房折實入場884.76萬元。除即供付款計劃外，今次發展商提供才俊及升級靈活付款計劃，折扣率為3%，但發展商會代付9%印花稅。

為減輕買家對息口或會再上升的擔憂，發展商今期更為買家提供「置稱心按揭利息保障」，於銀行按揭貸款的首3年，如實際利息高於第一期供款利率或3.375%厘，以較高者

為準，可獲發展商補貼利率差額，總上限為樓價1%。

至於第1期為開放式單位提供的漸進式供款計劃，今期則會向一房戶買家提供。該盤同時繼續向居於屯門區、1990年或以後落成的新地系內物業及居住於深圳的買家提供5,000元現金回贈；買方去年1月1日至明年12月31日期間結婚、計劃結婚或子女出生者皆可獲贈5,000元現金回贈；買方或其近親購入該期2伙或以上單位者可獲樓價1%現金回贈。

陳漢麟又指，發展商會提供一、二按，其中二按提供首3年定息計劃，如貸款額不超過淨樓價20%，首3年按息分別為1.5%、2%及2.5%；如貸款額不超過淨樓價30%，則分別為1.75%、2.25%及2.75%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，NOVO LAND第2B期首批開價吸引，較同區二手價低約一成，預期項目可收逾2萬票以上，並料投資者佔比將逾30%。

### 陳永傑：足見積極去貨決心

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

指出，根據該行樓市大數據，去年屯門區二手平均呎價下跌約2.9%，今次NOVO LAND第2B期折讓幅度較二手多，足見發展商積極去貨的決心，勢必吸走大批購買力，同時凍結區內以至新界西北二手市場。

### KOKO ROSSO收票超近30倍

另一邊廂，會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO收票反應持續火熱，截至昨晚6時累計收4,500票，以本周五首輪發售148伙計，超額登記29.4倍。

### 利奧坊·壹隅周六售20伙

至於恒基物業營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅於本周六發售20伙，包括開放式至兩房，面積208至447方呎，折實價541.69萬至958.05萬元，折實呎價20,997至26,578元。

新盤成交方面，嘉里建設旗下筆架山巖山昨透過招標售出第2座1樓A室分層大宅，面積為1,743方呎，連同一個停車位及室內傢具，以7,030萬元成交，呎價40,333元。

## 通關後樓價反彈2% 代理料一手旺近4倍



◆ 美聯物業布少明(左)相信樓市的回升僅是開始，隨着2月起新盤投入戰場，料可帶動樓市氣氛。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)內地與香港恢復全面通關成為本港樓市由跌轉升的催化劑，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明昨日表示，美聯樓價指數連升7星期，累計約2.1%。他相信樓市回升僅是開始，隨着2月起新盤投入市場，帶動樓市氣氛，預計首季新盤成交重返4,200宗水平，按季大幅反彈約3.9倍；二手成交則有望達1.4萬宗，按季大升68%。

### 新盤表現本月進一步向好

布少明指出，通關成為本港樓市由跌轉升的催化劑，自恢復全面通關後，樓市一二手成交齊升。當中1月新盤成交量重上500宗水平，2月表現進一步向好，首19日錄510宗，已超越1月全月，並暫創5個月新高。

二手交投亦顯著增加，綜合該行分行統計，今年至今七個星期的35大屋苑成交共700宗，較前七周的548宗高出近28%。受交投回升帶動，樓價呈「U Turn」急轉彎，由跌轉升，且愈升愈有，美聯樓價指數最新報149.08點，按周升0.74%，連升7星期，累計約2.1%，已創12個星期的新高。三區之中，以港島區樓價升幅最

大，達到3.9%。

布少明指出，是次樓價回升其中一個特點是，指標屋苑成交價出現「彈簧式」反彈，去年跌幅愈大的屋苑，今年反彈力度更大，升幅愈大。以太古城為例，去年成交價跌25.4%，但是今年經已回升22.3%，是表現最好藍籌屋苑。同樣情況在美孚新邨亦出現，由去年成交價跌27.4%，今年亦已回升16.2%。

此外，據已知上手購入價的二手私樓註冊個案，並扣除已知內部轉讓、特殊成交個案等計算，今年2月(截至17日)賬面獲利比率回升至84.6%，創4個月新高。

### 籲預算案撤DSD及減釐印費

新一份財政預算案今日公布，布少明認為，隨着樓價及交投回升，財政預算案減稅的機會亦愈來愈多，極其量只會於按揭成數中着墨，進一步將九成按揭拓展至2,000萬元以下物業。不過，他亦呼籲政府提出具體措施，如撤銷DSD，為換樓人士開方便之門，加快香港人口的流動性。此外，亦應將500萬元以下物業的釐印費一律減至100元，降低港人入市負擔。

## 細行傳減息 借500萬月供慳近千

### 中小型銀行減息後月供款對比 (以貸款500萬元、30年還款期計)

大型銀行P按 P-2.15%(P=5.625%)	每月供款		壓力測試	
實際按息=3.475%	22,383元		47,185元	
中小型銀行P按 P-2.75%(P=5.875%)	每月供款	變化	壓力測試	變化
實際按息=3.125%	21,419元	↓964元/4.3%	45,374元	↓1,811元/3.8%

資料來源：經絡按揭轉介研究部

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市傳有中小型銀行下調按揭息率以爭取按揭業務，按息低至3.125厘，為全行最低，有指銀行為創興及大新。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日表示，早前一個月銀行同業拆息(HIBOR)曾於高位回落，使銀行拆借成本下降，故再有中小型銀行下調按揭息率至同行新低。但他料計劃只屬短暫，因HIBOR已連升5日，銀行資金成本續增，未必會引發新一波減息戰。

### HIBOR回升 計劃難持續

以500萬元貸款額、年期為30年為例，若以上述中小型銀行P按計劃實際息率為3.125厘計算，每月供款為21,419元，壓力測試要求為45,374元。對比現時一般大型銀行P按計劃實際息率3.475厘，每月供款為22,383元，壓力測試要求為47,185元，

上述中小型銀行P按計劃每月供款可減少964元(4.3%)，壓力測試要求可減少1,811元(3.8%)。

曹德明稱，近期中小型銀行對於按揭市場相對積極，較早前有中小型銀行上調現金回贈至近年新高，現時再有中小型銀行下調按揭息率至同行新低，當中相信因早前一個月HIBOR曾於高位回落，使銀行拆借成本有所下降，並有條件推出相對優惠的方案吸引客戶。不過，他認為有關中小型銀行市場佔比不大，未必會引發新一波減息戰。

一個月HIBOR連升5個交易日至昨日2.88厘。曹德明指，美國消費物價指數(CPI)未有顯著回落，美國上半年仍有條件再次加息。而金管局於今個月兩度接港元，銀行體系結餘已回落至現時約770億元，料HIBOR短期內將反覆升至3厘或4



◆ 經絡按揭轉介曹德明指，早前一個月銀行同業拆息高位回落，使銀行有條件推出相對優惠的方案吸引客戶。

厘水平，銀行或因資金成本壓力下而調整按揭息率。上述中小型銀行的低息按揭計劃只屬短暫，有意入市的買家或轉按人士應把握機會申請，鎖定低息優惠。

### 申按塞車 再減息機會低

中原按揭董事總經理王美鳳昨亦回應稱，現時實際按息低於3.375%的計劃並非主流計劃，加上近日樓市轉旺部分銀行已出現按揭申請塞車情況，故相信其他銀行降低按息至低於3.375%的機會不大，但不排除積極性大的銀行提高現金回贈吸納客戶。

王美鳳亦提醒，H按用家最好仍以封頂息與市場按息作比較，封頂息以不高於市場按息及P按息較佳，一旦拆息升穿封頂息，H按用家仍可以不高於市場優惠按息水平供樓。

## 中環商廈空置率升至8.9%

年12月的8.8%和10.2%微升至8.9%和10.3%；港島東則由11.1%下跌至11.0%。

### 保險及金融機構租賃查詢增

仲量聯行香港董事總經理鮑雅歷表示，近期接獲來自保險及金融機構的租賃查詢

增加，其業務料將受內地恢復全面通關所帶動。香港寫字樓市場租賃交投將於今年下半年錄得顯著改善。

至於1月整體市場租金按月下跌0.2%。各主要分區市場中，中環和灣仔/銅鑼灣租金均下跌0.2%，而尖沙咀租金保持平穩。