



屯門 NOVO LAND 加推 93 伙 入場費 335 萬 新盤設樓價保障跌市最多賠 5%

高息環境持續令樓價向下，本港負資產突破 1 萬宗，發展商為求去貨再出奇招吸客。曾發生業主被銀行 Call loan 的新地屯門 NOVO LAND 第 2A 期昨日加推 4 號價單共 93 伙，折實平均呎價 13,288 元，重返 2 月時 2B 期首張價單水平，238 方呎開放式單位折實 335.5 萬元入場。發展商今次特別為個人名義買家提供最多 5% 的「置開心」樓價保障，當買家按合約付清樓價餘額及完成交易後，若截至 2024 年 5 月保障期間，平均樓價指數（按差估署數據）低於簽署臨時買賣合約當月樓價指數，最多可獲樓價 5% 的金額保障。以入場單位為例，若樓價跌 10%，買家可獲約 16.77 萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

NOVO LAND 新一批價單的折實平均呎價重返 2 月時 2B 期首張價單水平，新地副董事總經理雷霆形容今次價錢為「十足信心價」，認為樓市利淡因素正在減退，加上明年為美國大選年，減息機會大，對後市非常有信心。他又表示，負資產數字上升，「僅僅」反映樓價波動，最重要供款拖欠情況正常，香港目前就業情況非常理想，銀行存款充足。

呎價 1.32 萬 重返 2 月水平

他又指，政府今年推出吸引人才計劃反應熱烈，首 9 個月已經批出 10 萬宗，是 2022 年的兩倍半，短期內有利租務市場，而今年的租金指數已上升 8%，買家無論投資或自用都能夠增加信心，相信 2024 年交投量會比今年更活躍，樓價亦會平穩向好。

新地代理總經理陳漢麟表示，今次屬市價推盤，昨午 2 時後對外開放示範單位，本週六起收票，最快下週開售。NOVO LAND 第 2A 期 4 號價單共有 93 伙，涵蓋 3 伙開放式戶、10 伙一房戶、52 伙兩房戶及 28 伙三房戶，面積 238 至 693 方呎，扣除最高 15% 折扣，折實價 335.4 萬至 893.2 萬元，折實平均呎價 13,288 元。

一次過付款豪客不享保障

今批加推價單加入市場罕見的「樓價保障」條款，保障金額上限為樓價 5%，以價單 93 伙折實市值 5.79 億元計，發展商即最盡付出 2,895 萬元的「保障」。不過，買家須同時選用「置稱心」按揭利息保障及「置開心」樓價保障，即買家須作按揭安排，一次過付款的豪客則不可享此樓價保障條款。「置稱心」按揭利息保障是於銀行按揭貸款首 3 年期間，如按揭供款的利息高於第一期供款利率或 3.375%（以較高者為準），買方可獲得當中的利息差額作補貼，總利息補貼的上限為樓價 1%。

至於「置開心」樓價保障涵蓋 4 號價單所有 93 伙，保障金額最高達樓價 5%。據條款所指，相關保障期間截至 2024 年 5 月，當「平均樓價指數」低於「簽署臨時買賣合約的日期的當月的樓價指數」，買方可以獲得由賣方提供的樓價保障。

陳漢麟又指，今次亦推出「更上一層樓」靈活付款計劃，選用此款建築期付款計劃可享樓價 5.5% 折扣，並有最高樓價 7.5% 的印花稅回贈，適合換樓客、內地或海外專才買家。

中原：顯發展商對後市信心

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目新一張價單吸引之處是提供多元化靈活的付款方法，全面照顧不同買家的置業需要。其中，樓價波動保障具吸引力之餘，亦顯示出發展商對後市信心。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦表示，是次開價吸引，料將吸引用家及長線投資客垂青，估計項目收租回報約有 3 厘。

NOVO LAND 之前數期於疫情間及今年共沽出約 2,600 伙，有大批捧場客，包括不少年輕人、居屋客等。



樓價下跌保障例子

入場開放式單位 Arreso 第 5 座 3 樓 E 室	面積 238 方呎
折實價	335.49 萬元
保障期至 2024 年 5 月，若期間相關樓價指數下跌 10%，買方可獲「樓價保障」（成交價 5%），金額約 16.77 萬元。	

註：樓價保障金額=樓價×樓價指數變動百分比×50%，上限為樓價 5%；樓價指數指差估署「私人住宅-較受歡迎屋苑的售價指數」中「所有類別(新界)」正式每月售價指數；變動指期內「平均樓價指數（簽署臨約的下個月份至 2024 年 5 月）」低於「簽署臨約當月的樓價指數」。

◆新地雷霆（右）形容屯門 NOVO LAND 第 2A 期 4 號價單價錢為「十足信心價」。旁為陳漢麟。

屯門 NOVO LAND 各期價單對比

價單	推出時間	折實平均呎價	折實價
2A 期 4 號價單	2023 年 11 月	13,288 元	335.4 萬至 893.2 萬元
2A 期首張價單	2023 年 5 月	13,598 元	334.7 萬至 946.8 萬元
2B 期首張價單	2023 年 2 月	13,288 元	425.5 萬至 947.3 萬元
1B 期首張價單	2022 年 8 月	13,988 元	341.2 萬至 959.8 萬元
1A 期首張價單	2022 年 7 月	13,188 元	329.7 萬至 764.2 萬元

屯門區最新二手呎價

屋苑	呎價
瓏門	15,900 元
豐連	12,100 元
珀御	12,100 元
城·點	14,000 元
菁雋	14,368 元
弦海	13,200 元
御半山	13,600 元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

12 年成交期 123% 貸款額 辣稅回贈



◆當年環海，東岸出奇招後，再通宵賣樓，晚間揀樓時人頭湧湧。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）淡市賣樓，發展商都要扭盡六壬出奇招銷情。本港樓市對上一個低潮期（即 2015 年底至 2016 年）有不少發展商採用高成數按揭及長成交期先住後付優惠來推盤。

呼吸 Plan 付 5% 首期上車

其中，呼吸 Plan 更是一時無兩，只需繳付樓價 5% 作首期已可上車。2015 年開售有「納米之城」稱號的紅磡環海，東岸，當年發展商九龍建築業炮製「開心直通車計劃」，無須入息證明，樓價 5% 首期便能做業主，三個月後再以「滴滴金」方式，每月供樓價 0.35% 直至入伙為止，期內免息。餘下約 8 成半樓價，到買家入伙時可向九龍旗「財仔」借盡一按或二按上會，且免入息證明，最高可分 30 年還款，不設

盤點那些年谷銷情招數

罰息期。隨着單位入伙，利息上升，昔日的「呼吸 Plan」隨時成為「攤手 Plan」，發展商遂於 2019 年入伙時公布採用「直通車計劃」的高成數按揭買家，首年利率為最優惠利率（P）減 0.5 厘；其後年率則為 P+0.75 厘。由於 2018 年 9 月各大銀行已經跟隨美國聯儲局加息 8 分之 1 厘，以目前 P 為 5.375 厘計算，首年利率為 4.875 厘；次年起就大幅上調至 6.125 厘，比一般銀行的「按揭 Plan」2.375 厘高。

君柏 12 年成交期稍縱即逝

另一最經典奇招要數長實與帝國集團合作的馬頭角君柏。一度於 2016 年年初煞停賣樓的君柏，於同年 9 月底破天荒為已入伙的君柏推出 12 年超長成交期的先住後付計劃。不過，有關計劃只維持不足半個月，長實便公布取消，期內有約 35 伙獲買家選用該計劃。

新地破天荒提供 120% 貸款

同一年也有其他發展商出奇招。新地於錦田北 PARK YOHO Venezia 於 2016 年 6 月破天荒推出「King's Key 120 貸款」高成數按揭計劃，提供最高樓價 120% 貸款，貸款期 3 年，息口為 P 減 2.85 厘，首年只須供息，申請買家無須入息

審查，但須持有物業作抵押。若其現有物業有銀行按揭，估值達新購物業樓價 70% 或以上，買家可獲最高 120% 貸款，當中 95% 用作支付新購物業樓價，另外 25% 貸款用作償還買家現有物業的剩餘貸款，令買家提早贖回原有物業，以獲更長時間放售舊樓以作換樓。

眼見對手出招吸客，長實同月推出的世宙亦推出「輕輕鬆鬆 123」，買家亦可將手持物業抵押，最高貸款額為新購物業的 123%，較上述新地的計劃再多 3%。借貸方為發展商旗下財務公司，申請買家所持現有物業估值須達新購單位 70% 或以上，貸款期最長為 3 年，息率為 P 減 2.85 厘，首年只需每月付息，其後則每月歸還本金及利息。順帶一提，買家採用該計劃時可免入息審查。雖然世宙的貸款成數較 PARK YOHO Venezia 為高，惟價單指明抵押物業的業主必須為買方，較 PARK YOHO Venezia 可以是買家或其近親擁有物業彈性較低。

至於其他賣樓招數還有新地去年推售屯門 NOVO LAND 第 1A 期首創月供低至四千元之「漸進式供款」計劃，以助年輕人上車。同時引入「印花稅直送」優惠，送辣稅最多 9%，換樓客及投資者均可受惠。近年亦有發展商推出先住後付或先租後買的付款方法。

東涌住宅地流標 三個月第二幅

政府重申確保供應穩定

政府發言人續表示，政府不會就投標者出價的考慮作出揣測，而且出價往往視乎種種因素，例如其企業情況及發展策略等。政府會密切留意市場情況，適時公布重新推出該幅用地的具體安排。發言人強調，政府的土地政策目標是提供持續和穩定的土地供應，而這個目標不會因為短期的市場波動所影響。政府會繼續多管齊下，確保私營房屋土地供應穩定。

東涌第 106B 區的東涌市地段第 55 號住宅地皮，在上周五（27 日）截標時，接獲 4 份標書，包括新地、嘉華國際、恒地，以及信置影拍招商局置地。資料顯示，地盤位於臨海地段，距離港鐵東涌東站約 850 米，地盤面積約 114,617 方呎，最高

的樓面面積可達 401,160 方呎，可建約 400 餘伙。市場當時對地皮估值由 8 億至 16 億元，每呎樓面地價約 2,000 至 4,000 元。

「開荒」地皮礙出價意欲

美聯測量師行董事林子彬昨認為，雖然項目臨海及發展規模適中，並鄰近港珠澳大橋及有大灣區發展優勢，但其離鐵路有一段距離，且該區仍處於剛開發階段，配套較為不足。而且，排污配套上暫亦有一定限制，或有機會影響日後項目的單位數目及設計彈性，若僅能提供 400 多伙，即平均單位面積便達 900 多呎，為非區內主流的中小型戶，發展商出價難免較為保守。再加上，未來市場土地供應仍有不少選擇，部分發展商亦有不少一手貨尾待售，進一步影響對這類「開荒」地皮的競投意欲及出價。

他建議，政府可押後重推是次地皮，待日後在排污基建配套等有更清晰的方案，讓地皮的吸引力及發展潛力增加才在市場推售。

來坊高級董事估價及諮詢部主管方耀明則指，雖然施政報告剛剛「減辣」，但市場仍需要時間消化，市場氣氛漸見改善。這幅東涌地位於新發展區內，再加上現時週邊一二手成交呎價亦不算高，發展商入標因此傾向保守。另外，位於新發展區內，建築成本及發展風險都是一些考慮因素。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，因當年公私營單位佔比由 6:4 改 7:3 導致單位數量增多，變相私樓只能建大單位，但這市況及地區，建大單位不太現實，相信對東涌東發展區一定有影響，建議找新地區將比例對調，來平衡排污負荷，例如在東涌減少公營比例，並在將軍澳區補上。



◆業界建議政府待排污基建配套等有更清晰的方案後，才重推東涌地皮（紅圈）。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）繼 8 月 23 日荃灣油柑頭「港人首置項目」住宅地流標後，上週截標的東涌住宅地昨日亦宣告流標，為不到三個月內第二幅流標住宅地，亦是施政報告「減辣」後首幅流標地皮。政府發言人昨表示，該地因為地價標金未達到政府所定的底價，所以不接納所接獲的 4 份標書。有分析認為流標主因為項目屬「開荒」發展，以及地區配套影響，導致發展商出價保守。