首批138伙 呎價11550元 低二手10%

Genova兩房580萬入場料七一應市

新盤再掀戰幔，新界西兩盤發動攻勢。新地（00016）元朗PARK YOHO 2A期Genova開價揭盅，首批138伙即供折實售價580.1萬元，即供折實平均呎價11550元，屬該盤系列中最貴一期，但若與1期整體平均成交呎價介乎1.1萬至1.2萬元，則屬貼市價，若相對二手則有10%折讓，發展商形容為起動全城價。新地繼續針對換樓客再推進化版King's Key 120 Plus貸款計劃，兩年貸款期內只需供息免供本（**詳見副稿**），預料最快七一應市。

大公報記者 梁穎賢

價單顯示，Genova首批138伙，定價由第15B座2樓C室的690.6萬元至第30A座9樓A室的1220.6萬元，呎價由第30A室2樓C室的12462元至第30A座9樓B室的15033元，平均呎價13750元。發展商提供總即供折扣額16%，折實580.1萬至1025.3萬元，折實呎價10468元至12628元，折實平均呎價11550元。

首批全屬兩房及三房戶

PARK YOHO項目於2015年11月登場，先後推售峻巒1A、1B及1C期，首批平均折實價分別10851元、10238元及10800元，Genova較其高6%至13%不等。隨着樓市上升，新地亦跟隨升勢定價，Genova今批均價11550元，屬該項目中最貴一期，純粹反映過去兩年的實際市況以及該盤數的景觀及位置。

據中原地產資料顯示，Genova鄰近屋苑二手實用呎價由爾巒的11500元至YOHO Town的13700元。

新地執行董事雷霆形容，Genova開價屬全城起動價，相較現時開賣的新盤及同二手都有折讓，加推單位具備加價空間，實際加幅有待市場反應而定，最快下周開售。

新地代理總經理陳漢麟謂，首批138伙全屬兩房及三房，最快明日收票，每票登記費十萬元，現樓示範單位及會所今日對外開放。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Genova首批138伙折實平均呎價僅約1.1萬餘元，兩房入場只需500餘萬元，屬近期新盤市場非常罕見，與同系一年前首批價錢相若，可見發展商開價十分克制，貼近鄰近二手價，亦比同系YOHO Town及Midtown低約10%。

發展商致力幫助市民上車及換樓，是次繼續針對用家提供多元化付款辦法及優惠。其中一項King's key 120 Plus付款辦法，貸款兩年，定息利率只是1.88厘，而且期間只需供息不用供本，亦免入息證明，相信可以減輕用家尤其是首次置業客的首期負擔。

陳續表示，第三季新界西至少有兩個新盤推售，料區內二手將繼續冰封。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Genova折實呎價低至約10468元，低於同區二手，震撼市場，勢必凍結區內二手購買力。

六月份市場欠缺全新大盤，令市場累積了大量購買力，而二手盤缺價升，不少準買家等待新盤供應，該盤以全城起動價出擊，極具競爭力。

區內二手盤添減價壓力

現時YOHO Midtown實用均價約13407元，而同區單幢舊樓之二手呎價亦達約12500元，故相信項目可搶佔市場客源，加上一系列付款方法及按揭優惠，有利換樓客靈活調配資金入市，料獲市場追捧。

布少明指出，項目開價後，估計對區內二手業主帶來減價壓力，議價空間擴闊至5%至8%，同時亦刺激業主換樓需求，掀新一輪換樓潮。

Genova鄰近屋苑二手呎價

屋苑	平均實用呎價
YOHO Town	13700元
YOHO Midtown	13200元
新元朗中心	12200元
爾巒	11500元

▲雷霆（左）形容Genova開價屬全城起動價，旁為陳漢麟

PARK YOHO兩期 King's Key 120貸款計劃比較

期數	1期	Genova
按揭大框架	95%貸款償還新樓按揭，餘下貸款25%償還舊有物業按揭	
還款年期	3年	2年
供款方法	首年只供息，其餘兩年息本齊供	供息免本
息口	2.15厘	定息1.88厘

Genova小檔案

地址	青山公路潭尾段18號
座數	8座
單位	683伙
戶型	開放式至4房
首批單位	138伙
首批定價	690.6萬–1220.6萬元（折實580.1萬–1025.3萬元）
首批呎價	12462–15033元（折實10468元–12628元）
首批平均呎價	13750（折實11550）
即供折扣額	16%
銷售安排	有待公布
示範單位地址	現樓
開放日期	今日
關鍵日期	明年三月底

PARK YOHO系列開價參考

期數	首批伙數	折實平均呎價	開價日期
1A	128	10851元	2015年11月
1B	100	10238元	2016年6月
1C	50	10800元	2016年7月

Genova續推120%免壓測按揭

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）繼續玩財技，旗下PARK YOHO 2A期Genova推出進化版King's Key 120貸款計劃，與1期大同小異。

新地代理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO 2A期提供四種付款方法，其中1期首度推出的King's Key 120貸款計劃，今次再移植至該盤，並推出進化版的King's Key 120 Plus方案，計劃與1期大同小異，樓價120%按揭的大框架維持不變，照舊以95%貸款用作新樓按揭，餘下貸款25%用作轉按現有物業至新地財務公司，總共借得最高總樓價120%貸款，貸款期2年，定息1.88厘，每月只需還息。有關計劃繼續免入息審查。

今次進化版的King's Key 120 Plus方案，有三處改良地方。因應Genova樓花期僅九個月，故按揭年期由1期的三年縮減至兩年。陳漢麟認爲，已有足夠時間讓買家於兩年內放售物業，同時有見於採用有關方案的1期買家，普遍於不足三年內已轉售原有物業，故略作調整。

而1期買家需於三年供款期內除首年淨供息，第二及三年需息本齊供。今次進化版則只需供息。1期方案的實際利率爲2.15厘，而進化版則降至定息1.88厘。

此外，該盤亦引入嶄新的家庭成員組合付款計劃，名爲至尊靈活付款計劃，若直系家庭成員同時買入兩至三伙，可獲7%至11%印花稅現金回贈，回贈額視乎特定情況而定。

新地除以起動價及各式付款方法吸客外，價單顯示，三房單位送Indigo全屋傢具套餐，買家可獲沙發、茶几、電視櫃、雙人床以至書枱等各式傢具。另YOHO系列的住戶購買該盤，可獲額外1%折扣。

愛炫美爭取周內開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新界西兩盤搶攻，新地（00016）元朗Genova開價後，長實地產（01113）荃灣海之戀・愛炫美亦進入作戰狀態，樓書短期內上載，爭取周內開價。

長實地產投資董事郭子威表示，愛炫美銷售部署準備就緒，短期內上樓書及開放示範單位，爭取周內開價。

長實地產高級營業經理封海倫稱，愛炫美設有三對裝修及交樓標準示範單位，間隔由二至四房。

另外，海之戀會所命名Club Trio面積逾5.1萬方呎，分三部分，提供約30項設施，包括40米游泳池、水漾按摩池、海瑚健身匯、兒童樂園、燒烤場、「VR夢工場」等設施。

愉景新城呎租40元史上最貴

【大公報訊】記者林惠芳報道：暑假傳統租賃旺季提前來臨，多個屋苑錄得零議租個案，向來以用家主導的荃灣愉景新城，三房單位月租攀上2.6萬元，實用呎租逼40元，創屋苑租金銀碼及呎租歷史新高。

利嘉閣地產市務經理陳敏生透露，荃灣愉景新城現時只有約九伙單位放租，在僧多粥少下，租金持續上揚。其中，愉景新城九座低層A室，實用面積652方呎，採三房一套間隔，外望內園景，業主叫租2.6萬元，單位在零議價下成功租出，實用呎租約40元，創屋苑租金總價及呎價歷史新高。

據悉，業主於1997年10月以約635.1萬元買入上述單位，一直持有作收租用途，以過去20年平均月租約1.5萬元計算，保守估計累計淨收租共360萬元。該單位現時亦有連租約放售，叫價約980萬元。

奧運站帝柏海灣亦有單位零議價下獲承租。利嘉閣地產分行經理史家樑透露，奧運站帝柏海灣五座中層H室，實用面積595方呎，爲三房改兩房套間隔，業主於一個月前以約三萬元放租，新近零議價下獲承租，實用呎租約50元。

遲買三年貴170萬 龍門居破頂售438萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：未補地價的綠表居屋失控爆升，一名三年前已睇樓的準買家，近日終於拍板以438萬元破頂價，買入屯門龍門居一伙綠表單位，比三年前同類單位造價貴足170萬或63%。

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，一名有三年睇樓經驗的準買家，新近以破頂價購入心水單位，物業爲龍門居14座中層K室，實用面積592方呎，採三房間隔，獲區內綠表客以438萬元買入，實用呎價7399元，無論銀碼或呎價均創屋苑綠表新高。據了解，新買家有三年多的睇樓經驗，其間曾因低估樓市上升速度而錯失入市機會，因鍾情上述單位廳及房均擁部分海景，遂拍板購入自住。

黃續稱，龍門居同類單位三年前綠表價約268萬元，例如15座中高層K室，面積相同，於2014年三月售約268萬元。換言之，買家遲了三年入市，樓價多付63%。

景林邨逼「五球」公屋次高

此外，世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳寶明苑B座中層05室，實用面積213方呎，開放式間隔，望園景，連租約，獲投資客以305萬元連地價承接，實呎14319元，創屋苑成交呎價新高，亦爲新界區已補地價居屋呎價次高，僅次於將軍澳顯明苑於今年四月份造出的每呎14352元紀錄。據了解，原業主於2013年11月以200萬元買入單位，帳面獲利105萬元。

世紀21區域經理陳世民表示，火炭穗禾苑G座高層04室，實用面積411方呎，兩房間隔，望城門河畫舫景，獲區外上車客以422萬元承接，實用呎價10268元，創該屋苑成交呎價新高。

公屋也不斷上試新高。據土地註冊處資料，將軍澳景林邨景榆樓高層02室，實用面積約443方呎，成交價486.5萬元，僅次於沙田顯徑邨的500萬元紀錄，成爲全港已補地價公屋造價次高。原業主於2001年以18.8萬元向房委會一手買入上址，即使要補地價於自由市場易手，但相信仍獲利甚豐。

會景閣呎價38949元破頂

二手豪宅追落後，灣仔會展中心會景閣呎價首次升穿三萬元，創屋苑呎價歷史新高。市場消息指出，會景閣極高層03室，實用面積1009方呎，剛以3930萬元易手，折合實用呎價達38949元，打破了該屋苑於1997年錄得的2.9萬元呎紀錄，創歷史新高。資料顯示，原業主於2007年以1578萬元入市，帳面勁賺2352萬元或1.5倍。

中半山世紀大廈一座高層B室，實用面積2041方呎，以6200萬元易手，實用呎價達30377元，爲屋苑呎價首次升穿三萬元。據資料，原業主於2006年3月以2500萬元買入單位，帳面勁賺3700萬元或1.48倍。

◀屯門龍門居有三房綠表戶以438萬元破頂價易手

劉愷威2800萬購灣仔乙廈全層

【大公報訊】記者林志光報道：藝人劉愷威北上賺人民幣多年，近年不時返港買「磚頭」保值，近期商廈地皮被發展商熱炒，劉愷威也跟風買商廈投資，近期便斥逾2800萬元購入灣仔乙級寫字樓順豐國際中心全層單位。

根據土地註冊處資料顯示，順豐國際中心26樓全層，上月底以近2852萬元售出，登記買家爲卓栢國際有限公司，其董事爲劉愷威（LAU,HOI WAI HAWICK）及吳志良。以該層面積約2228方呎計，呎價約1.28萬元。

劉愷威北上發展多年，與同爲藝人的妻子楊冪，年收入以億元計，本港樓市近數年升浪不止，他亦將部分資金在港置業投資，2012年斥約3000萬元購入中半山蔚皇居一個單位後，2015年再斥5980萬元買入西半山寶城大廈一個2400多方呎單位，近月又傳其再斥約6000萬元，掃入西貢兩個逾千方呎單位。

麥花臣匯首宗二手蝕135萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管細單位樓價持續飆升，但個別半新盤仍要蝕賣。旺角麥花臣匯剛錄屋苑首宗二手成交，一伙「五按盤」以750萬元蝕賣，原業主兩年損手逾130萬元。

市場消息指出，麥花臣匯1B座高層G室，實用面積380方呎，以750萬元易手，實用呎價19737元。資料顯示，原業主於2015年六月以773萬元向發展商買入單位，物業曾涉「五按」紀錄，現沽售帳面蝕23萬元，惟因持貨不足三年，需要額外支付樓價10%額外印花稅（SSD），若連同釐印費及佣金等支出，料合共損失近135萬元。

另邊廂，新界兩房戶繼續鬥癲。中原地產副分區營業經理招錦昌表示，大圍溱岸八號二座高層F室，實用面積509方呎，兩房間隔，議價後以873萬元易手，實用呎價17151元，創屋苑兩房單位造價及呎價新高。據了解，新買家爲同區客，原業主則於2012年6月以597萬元入市，持貨約五年，帳面獲利276萬元離場，單位期內升值約46.2%。

上水細單位同樣逆市造好。中原地產區域營業經理何鑫表示，上水皇府山1座高層B室，實用面積490方呎，兩房間隔，以585萬元獲承接，實用呎價11939元，爲屋苑兩房單位呎價新高。買家爲上車客，原業主於2007年以234萬元購入上址，持貨約10年，帳面獲利351萬元離場，單位升值約1.5倍。