

Wetland Seasons Park 開價 首批480萬入場 天水圍新盤每呎9988元 貼嘉湖

香港文匯報訊 聖誕節和元旦假期一連串假期，無阻新盤推售步伐。新地昨日公佈天水圍Wetland Seasons Park首批142伙第1號價單，面積410方呎至696方呎，價單定價585.8萬元至903.6萬元，呎價12,180至15,003元。若以最高18%折扣計，折實售價480.4萬元至740.9萬元，折實呎價介乎9,988至12,302元，折實平均呎價11,388元。當中折實樓價低過600萬元單位佔119伙，包括全數2房單位。由於此批單位呎價貼近區內嘉湖山莊以至已補價居屋二手呎價水平(見圖)，市場普遍看好其銷售成績。

Wetland Seasons Park第1號價單提供4種付款方法，包括現金付款計劃、靈活付款計劃、首置Smart付款計劃及Upgrade置Smart付款計劃。當中，現金付款計劃最高享18%折扣，其餘3種為建築期付款辦法，可享1%至12.5%折扣。入場單位是第21座1樓B2單位，屬兩房(開放式廚房)間隔，折實價480.4萬元。

今開放示位 或下周開售

新地表示，該批142伙推出單位市值逾9.5億元。將於今日開放示範單位供公眾參觀，最快同日接受購樓意向登記，有機會下周開售。
今批價單包括112伙2房戶及30伙3房戶，涵蓋兩房(開放式廚房)、兩房連儲物房(開放式廚房)、三房(開放式廚房)、三房一套連工作間(開放式廚房)及三房一套連儲物房間隔，均為標準分層單位。新地代理總經理胡致遠表示，昨日開放該盤2類戶型的示範單位，分別為第20座8樓B5及第21座8樓A1單位。前者兩房(開放式廚房)間隔，面積425方呎；後者為三房一套連儲物房間隔，面積

胡致遠：最佳推盤時機

胡致遠表示，本港樓市受中美貿易戰及「社會事件」影響，增添部分準買家觀望情緒，但近期中美貿易戰有進展，股市回升，利好因素增加，市場氣氛好轉，集團相信此時為最佳推盤時機，買家亦重拾信心及購買力。又指，過去居屋申請人數逾30萬，美國聯儲局亦減息，由此可見，市場對用家需求強勁，亦有利買家入市。
另外，他指，集團估計今年一手成交量近1萬9千宗，並料明年樓市表現將窄幅上落，表現穩定健康。

恆大·睿峰首錄撻訂個案

與此同時，位於長沙灣的恆大·睿峰首錄撻訂個案。該盤上周二(17日)首輪開售，單日沽出16伙。據網上成交紀錄顯示，西翼8樓D室，為面積244方呎開放式單位，當日以623.3萬元售出，呎價25,545元，買家選用建築期付款辦法，惟交易未有進展，最終撻訂收場，以5%訂金計，料買家損失逾31.1萬元。



■新地雷靈(左)及胡致遠公佈Wetland Seasons Park最新銷售計劃。



■Wetland Seasons Park 示範單位。



區內上車指標 嘉湖今年成交少近一成

香港文匯報訊 今年迄今(截至12月23日)，本港共錄40,773宗二手住宅註冊登記，較去年全年43,288宗仍少5.8%，勢難超越去年，並創近3年新低。美聯物業房地產數據及研究中心最新綜合土地註冊處資料顯示，今年二手註冊量最多的10個屋苑中，居首是上車屋苑天水圍嘉湖山莊，錄531宗，亦為今年唯一衝破500宗的屋苑，但與去年比，成交減少8%。

全港唯一破500成交

至於第二至第四名的最活躍屋苑與去年一樣，惟排名有變化。沙田第一城由去年的第三位攀升至今年第二位，暫錄375宗，比起去年全年高出約6.2%；美孚新邨則由去年第四位升至今年第三位，暫錄336宗，惟較去年全年仍少約1.5%；至於愉景灣則由去年第二位下跌至今年第四位，暫錄302宗，按年少22.2%，跌幅亦是今年十大最活躍屋苑之最。
美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，此10個屋苑按年表現升跌參半。以宗數錄跌幅的屋苑計算，除上述提及的愉景灣外，居首的嘉湖山莊按年亦跌約8%。反觀，海怡半島宗數升幅最大，按年升21.6%，暫錄259宗，由去年第九位躍升至今年第六位。至於麗港城及映灣園宗數按年分別增約9.0%及約8.3%，雙躡躡身今年最活躍的十大屋苑行列。

出，此10個屋苑按年表現升跌參半。以宗數錄跌幅的屋苑計算，除上述提及的愉景灣外，居首的嘉湖山莊按年亦跌約8%。反觀，海怡半島宗數升幅最大，按年升21.6%，暫錄259宗，由去年第九位躍升至今年第六位。至於麗港城及映灣園宗數按年分別增約9.0%及約8.3%，雙躡躡身今年最活躍的十大屋苑行列。



■嘉湖山莊今年註冊量跌約8%。

今年二手註冊量十大屋苑

屋苑	註冊量*(排名)	2018年全年註冊量(排名)	變化
嘉湖山莊	531(1)	577(1)	-8.0%
沙田第一城	375(2)	353(3)	+6.2%
美孚新邨	336(3)	341(4)	-1.5%
愉景灣	302(4)	388(2)	-22.2%
太古城	290(5)	280(5)	+3.6%
海怡半島	259(6)	213(9)	+21.6%
黃埔花園	236(7)	243(6)	-2.9%
映灣園	208(8)	192(11)	+8.3%
麗港城	206(9)	189(12)	+9.0%
珀麗灣	197(10)	202(10)	-2.5%

*數據截至12月23日。土地註冊處登記需時，個案主要反映前1個月市況。■資料來源：土地註冊處及美聯

價格吸引 市場睇好一Q清

香港文匯報訊 天水圍Wetland Seasons Park首張價單折實平均呎價11,388元，市場人士皆認為開價吸引。同時，區內多年未有新盤上市，區內積存的上車及換樓客購買力將釋放，加上項目日後呎租可望30元水平，回報率達3厘，料吸引不少投資客興趣，故今批單位開售時有機會一鋪清。
中原地產天水圍區域營業董事王樹明表示，區內二手私人屋苑嘉湖山莊、栢慧豪園及豪廷、慧景軒，近期平均呎價介乎10,460元至11,613元。上車樂園嘉湖山莊，樓齡22年至28年，兩房單位近期成交價約515萬元，目前屋苑入場價約480萬元；區內居屋如天頌苑，自由市場入場價大約470萬元。可見Wetland Seasons Park開價貼近二手價，實屬吸引，料可吸

引新界以至港九客，包括居屋客，料首批單位可「一Q清」。

買賣方觀望 區內二手靜

王樹明表示，受到Wetland Seasons Park開售影響，區內業主議價空間窄，故不少買家寧等候新盤開價，再作決定，導致本月區內二手交投十分淡靜，至今僅錄得約30宗成交，當中嘉湖山莊僅錄15宗。
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Wetland Seasons Park首張價單涉及142伙，超過八成售價低於600萬元，發展商以貼市價推出，具加價加推空間。天水圍區內多年未有新盤推出，料區內積存的上車及換樓客購買力將釋放。又預計項目落成後租金可達約30元水平，回報率達3厘，勢吸引用家及投資客入市。

券商股發力 滬指返3千點



■滬深兩市昨日成交總額5,036億元人民幣。美聯社

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)內地提出多項振興經濟計劃，包括基礎建設投資及放寬落戶限制，加上近日券商IPO動向開始升溫，A股昨日震盪走高，上證綜指重回3,000點關口，券商股大升。截至收市，滬指報3,007點，漲25點或0.85%；深圳成指報10,303點，漲74點或0.72%；創業板指報1,793點，漲9點或0.52%。兩市共成交5,036億元(人民幣，下同)。

擴基建寬落戶增強信心

交通運輸部部長李小鵬昨日表示，預計今年完成交通固定資產投資32,135億元；明年目標完成鐵路投資8,000億元左右，公路水路投資1.8萬億元左右，民航投資力爭達到900億元。

消息刺激滬深300基建指數收升0.9%。

另外，國務院辦公廳最新就「促進勞動力和人才社會性流動體制機制改革」發佈意見，實施就業優先政策創造流動機會，全面取消城區常住人口300萬以下的城市落戶限制，全面放寬城區常住人口300萬至500萬的大城市落戶條件。華昌證券分析師Yuan Haos稱，放寬城鎮居住標準將加快城市化進程，提振住房需求。滬深300地產指數升幅達2.86%，在各板塊中領漲。

券商信託更整體升逾3%，南京證券漲停，中信建投漲9%，東興證券、國海證券漲6%，紅塔證券、方正證券、西南證券、華安證券、浙商證券升4%。

據券商中國報道，臨近年終，券商IPO的動向開始熱鬧起來。11月28日成功過會後，中銀國際證券目前正在等待批文落地。而在被短暫取消審核後，中泰證券也於上周四闖關成功，多年IPO的願望終於圓夢。此前處於輔導期的部分券商也喜訊頻出，財達證券IPO材料在12月11日獲得接收，並在20日公佈招股說明書申報稿。同樣輔導許久的渤海證券也在近日傳出IPO提速消息。

據其統計，2017年以來共有11家券商輪番登陸A股。不過相比2017年4家、去年5家的數量而言，今年至今僅紅塔證券和華林證券兩家完成發行，且首發募集資金與此前動輒數十億相比有所遜色。根據上述消息，作為市場「風向標」的券商股，將在明年迎來更多擴容機會。

另外，京滬高鐵在招股意向書中預計，今年營業收入為315億元至330億元，同比增長1.1%至5.91%；預計全年淨利潤110億元至120億元，同比增長7.34%至17.1%。

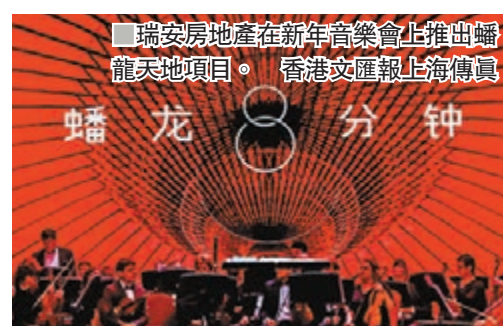
業界關注北上資金返場

百瑞贏分析指，北上資金今日返場，A股昨日提前預熱，可以視為境內機構提前搶籌；市場行情開始升溫，證券股作為先行指標，一定會有反應，一旦春季行情開始，券商還有大表現機會，可重點關注。

瑞房滬拓古鎮商住項目

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)聖誕期間舉行的上海瑞虹新城新年音樂會上，瑞安房地產(0272)別出心裁地在演出中間推出2020年「天地系」全新產品上海蟠龍天地。項目總佔地面積752畝，由文化、商業及住宅三大功能空間組成。

瑞房介紹，項目將於明年中正式對外亮相，包括約23萬平方米蟠龍公園，另有約5萬平方米水鄉古鎮商業蟠龍天地，以及約25萬平方米洋房、合院、小高層產品的蟠龍住宅區。
公開資料顯示，蟠龍古鎮位於西虹橋商務區內，是上海市政府劃定的32片郊區歷史文化風貌區之一，由於古鎮風貌的日漸衰落，為保護古鎮文化的傳承，當地政府提出要對其改造。



去年3月，瑞房全資附屬上海銳銳與合營企業合夥人方正證券訂立合營協議，就位於上海市青浦區的舊城改造項目可能進行的未來投資成立合營企業。

滬樓大宗交易勢4年最差

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)受供應過剩、空置率上升、租金下調幅度明顯的影響，以及中美貿易摩擦等因素，今年上海物業大宗交易明顯萎縮。戴德梁行統計最新指出，自2016年起，上海大宗交易市場始終保持千億元(人民幣，下同)的年交易規模，但今年卻跌破千億大關。

外資紛紛放緩投資速率

戴德梁行華東區資本市場部執行董事蔡峰昨在發佈會上表示，今年二季起，外資投資者紛紛放緩投資速率。整體來看，今年大宗物業市場總計成交757億元，較去年1,172億元明顯減少。

據其觀察，內資投資者在過去一兩年展現出相對穩定投資步伐，使前三季平均內資投資保持在百億的成交規模；就外資投資者而言，從後三季度看，為數不多的成交案例中不難發現其對標的物業所處區位地段的篩選比往年更嚴格。兩類偏好逐漸顯露：一是核心區域，如CBD或CBD邊緣；二是發展成熟的商務區，如虹橋、張江等。

從成交物業類型看，寫字樓優勢依舊，成交額最高。相較於去年，純商業物業的成交佔比有所下降。工業/研發辦公以及酒店/服務式公寓這兩類物業投資熱度略有上升，而這類成交主要由內資投資者貢獻。