

# 一手開局旺場天水圍盤近沽清

## Wetland Seasons Park 去貨99% 登區內樓價王呎價王

2020年樓市開局旺場，新盤百花齊放，一手盤在今年首個周末銷情理想。新地旗下天水圍全新盤Wetland Seasons Park作為今年首個開售新盤，昨日首輪開售381伙，包括以價單推出375伙及招標出售6幢洋房。該盤貼市開價策略奏效，盡吸市場上車及投資客，截至昨晚9時35分售出372伙，佔價單單位99.2%，標準分層單位沽清。個別特色單位更打破天水圍樓價及呎價最貴紀錄，最高呎價高逾1.8萬元。

■香港文匯報記者 黎梓田



美聯布少明表示，該行客戶約8成為用家，其餘為投資客。香港文匯報記者 攝

### 散客人龍排至售楼處外

項目過去一周累收7,370票，以375伙計，超額認購18.6倍，收票反應理想，成為繼去年9月億京荃灣映日灣後，收票最多新盤。市場消息指，截至昨晚9時35分共有372伙被揀選，佔價單形式開售375伙的99.2%，標準分層單位沽清。

### 天台特色戶呎價破萬八

另有市場消息指，該盤第23座10樓A2室單位頂層連天台特色戶，面積913方呎，獲首置買家以建築期付款入市，成交價1,647.89萬元，呎價18,049元，打破天水圍呎價最貴1.61萬元紀錄，最終以成交紀錄冊作準。

至於同盤別墅8的3及5樓A室複式戶，面積1,272方呎，獲本地首置買家以建築期付款入市，成交價1,860.57萬元，呎價1.46萬元，樓價打破嘉湖山莊複式戶1,390萬元紀錄，貴絕天水圍，成區內新樓王，最終以成交紀錄冊作準。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，客戶出席率逾8成，反應非常理想。布少明指，天水圍多年未有新盤供應，故是次獲市場熱切關注，以該行客戶作統計，用家佔約8成，其餘為投資客。按地區劃分，新界區客戶佔約8成，當中3成為天水圍區內客。他預計，項目落成後，呎租約30元至35元水平，回報率逾3厘。

布少明指，項目以貼市價推出，吸引投資客興趣，該行有大手客擬斥逾2,000萬元購入3伙單位作投資用途，包括1伙3房戶及2伙2房戶。他表示，踏入2020年，首個新盤推出後市場反應理想，市場購買力再度釋放，加上預計月內有2個港島新盤推出，一手銷情料加快，助帶動樓市交投氣氛，二手可望受惠，預計全月一手成交約1,200宗水平，二手市場料回穩。

### 中原：大手客出席勝預期

中原地產屯門、元朗、天水圍及青山公路高級資深營業董事方啟明表示，A組大手時段，買家出席情況高於預期，該行客戶出席率高達8、9成。A組時段首一小時，公司率先促成4組大手成交，以即供現金價計，折實樓價由1,300萬元至逾3,000萬元不等。其中一組買家斥資3,100萬元購入1伙4房及2伙3房。

方啟明指，項目訂價克制，貼近同區二手價，吸引年輕上車客，亦吸引不少業主換樓升級。

## 富豪·山峯4房戶半億沽出



沙田九肚富豪·山峯以呎價24,801元招標售出2座8樓A單位，包括一個車位。

香港文匯報訊 新年伊始，豪宅新盤亦連錄成交。百利保及富豪酒店表示，旗下沙田九肚項目富豪·山峯昨日透過招標售出2座8樓A單位，4套房間隔，面積2,107方呎，成交價5,225.5萬元，包括一個車位，呎價24,801元。

### 市傳1客掃7伙皓畋

另外，一手成交紀錄冊顯示，嘉里旗下何文田皓畋於1月2日連沽7伙，分別位於9座及10座，面積943方呎至960方呎，每伙成交價介乎3,080萬元至3,173萬元，呎價3.2萬元至3.3萬元。市傳7伙由同一組買家購入，總成交價約2.18億元。

## Wetland Seasons Park 買家心聲

圖文：香港文匯報記者 黎梓田

### 準買家黎女士：

◆本身住元朗區，看中新盤環境優質，打算以600萬元購買2房單位，「啱家同仔女一齊住，想叫佢哋搬出去，所以買嚟畀佢哋住」。對樓市信心「一半一半」，自己並非炒家，買樓為自住，希望後市「唔好跌」。



### 準買家蘇小姐：

◆與家人住天水圍，見證着樓盤興建，相當了解該盤環境，「天橋一轉彎就到西鐵站，交通尚算方便」。自己有能力供款，計劃以600萬元內購入2房單位自住，但擔心45日付款計劃未必能及時找到銀行承接，故採用180天計劃。



### 買家黎氏夫婦：

◆剛以約500萬購入2房戶，現居於天水圍，過去亦有認購元朗新盤，但未能成功中籤。自己一直有買樓想法，放寬按保則資金安排可以「輕鬆啲」，預計將承造樓價六成至八成的按揭。



天水圍Wetland Seasons Park開售，吸引大批準買家到場。香港文匯報記者 攝



香港文匯報記者黎梓田

## 新盤吸乾客源 嘉湖2房減價



嘉湖山莊麗湖居446方呎單位以呎價10,650元易手。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）相隔多年「無貨賣」的天水圍，加上最近入市意慾疲弱，區內新盤甫推出便吸乾上車客源，拖低區內樓價表現。有代理稱，天水圍二手私樓暫未有封盤反價個案，反而一些急售業主有降價求售的情況。區內嘉湖山莊交投淡靜，新近錄得麗湖居2房減價一成售出，而鄰區元朗及屯門均有大幅減價個案。

### 經濟氣氛差 加價封盤難

中原地產伍耀祖表示，天水圍新盤以低價推售，認購反應熱烈，區內二手交投淡靜，造價亦偏軟。嘉湖山莊新近錄得麗湖居4座中層E室減價易手，面積446方呎，2房間隔，叫價528萬元，最終減價53萬元或一成，以475萬元沽出，平均呎價10,650元。

原業主於1998年10月以125萬元

購入單位，現轉手賬面獲利350萬元，單位於21年開升值2.8倍。

中原地產杜官賜表示，新盤吸客加以經濟氣氛差，未有業主在這時加價或封盤，一般急售的都會額外減5萬至10萬元，本月新近錄得2宗成交，平均呎價約10,800元。

另一方面，根據房委會數字亦反映天水圍二手細碼單位需求不增反減或與同區新盤開售有關，去年12月天水圍居二市場成交僅錄得8宗，相比前年12月的29宗，按年大跌72.4%，區內更錄得多宗減價或低市價成交，包括天盛苑及天富苑，減幅均逾一成。

祥益地產黃肇雯表示，日前分行錄得一宗天水圍天盛苑之成交個案。單位為H座高層1室，面積650方呎，3房連1套，原業主放盤叫價570萬元，至今累減80萬元或14%，新買家遂便決定以490萬元（居二市

場價）購入上址作自住之用，呎價7,538元，屬稍低市場價成交。

### GRAND YOHO半年減17.9%

新界西其他地區方面，中原地產潘鈺恒亦表示，分行錄得元朗GRAND YOHO本年首宗成交，單位為2座高層H室，面積515方呎，2房間隔。業主於去年7月放盤，開價980萬元，隨社會氣氛轉差，業主連番下調叫價，最近減至805萬元沽出，減價17.9%或175萬元，呎價15,631元。

祥益地產胡志偉透露，日前屯門彩暉花園錄得減價成交個案，單位為C座中層1室，面積758方呎，屬3房1套設計，原業主增加議價空間，由開價750萬累積減價達90萬元或12%，買家以660萬購入單位自住，呎價8,707元，屬市場價成交。



15 WESTERN STREET經已公開示範單位。資料圖片

## 千伙供應或掀一手小陽春

香港文匯報訊（記者 黎梓田）多個新盤元旦後陸續排隊登場，新地天水圍Wetland Seasons Park在昨日搶飲「頭啖湯」，成為2020年首個「開賣盤」，萬科與長虹合作發展的西營盤15 WESTERN STREET亦在日前突擊開價，成為本年首個「開價盤」，連同其他新盤，1月潛在一手供應或多達千伙以上。

### Wetland Seasons Park成主力

據市場消息指，1月有9個新盤有機

### 港島多個貴價盤登場

至於西營盤15 WESTERN

STREET共有104伙，日前已開放示範單位予公眾參觀，最快下周賣樓。同屬港島區，西半山THE RICHMOND提供90伙，並已上載樓書，同樣料短期推出。而東半山則有皇第及CENTRAL PEAK，分別供應16伙及53伙。薄扶林碧麗軒的21伙也有機會登場。

九龍區方面，長沙灣精品豪宅WEST PARK有機會1月登場，項目已居現樓，涉及63伙，間隔由1房至3房。