

樓市小陽春 新盤成交上旬反彈71%

Wetland Seasons Park 次輪單日售327伙 大手客逾2000萬掃2伙



天水圍 Wetland Seasons Park 開售，準買家在現場排隊等候。

香港文匯報記者攝

新年伊始，發展商低開新盤即見旺場，新地以低市價10%推出天水圍新盤Wetland Seasons Park昨日進行次輪開售335伙，包括以價單公開發售331伙及推出4幢洋房招標，消息指，全日售出327伙，佔公開發售331伙的99%，有大手客斥資近2,100萬元連掃2伙單位作自住用途。該盤於短短一周已售出699伙，帶動1月首11日新盤成交量達862伙，已比上月全月只有503伙成交量回升71%。

香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

累收6,331票的天水圍Wetland Seasons Park昨日在九龍站環球貿易廣場售樓處推售，分為新地員工內部認購、大手客A組及散客B組揀樓時段。香港文匯報記者於現場所見，早上9時A組開售前，不少準買家已到達現場排隊等候，消息指，新地員工內部認購售出1伙，大手客時段沽66伙；下午B組氣氛更為熱烈，近千人「打蛇餅」等候抽籤，當中不乏家庭客及年輕人。

低價出擊 上車客青睞兩房戶

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行有4組大手客在A組時段各購2伙，其中一組為區內家庭客斥資約1,750萬元購入1伙三房及1伙兩房單位。他認為，該盤次輪開售熱鬧情況是近兩個月少見，反映項目訂價比同區二手低約10%至20%，加上發展商提供高成數按揭及多元化付款方式吸引買家。

美聯物業新界區董事張子存表示，該行的買家中用家佔約80%，其餘為投資客，並錄得4組大手客，其中最大手為一組客斥近2,100萬元連掃2個單位。他預計項目落成後，呎租約32至35元水平，回報率約

3.5厘。他認為是次項目入場門檻貼近市價，吸引買家追捧，當中不乏上車客源，以兩房戶最受歡迎。

Wetland Seasons Park位於天水圍濕地公園路，是新地Wetland Lot No.34發展項目第1期。Wetland Seasons Park共提供710伙，由8座低密度住宅、4座別墅及10座洋房組成，昨日常輪開售戶型涵蓋一房至四房，其中一房單位屬項目首次推出，次輪銷售單位折實售價由374.8萬至1,743.62萬元，折實呎價9,995至16,284元。

新盤謀出擊 成交料按月增2倍

陳永傑認為，近周一二手交投明顯轉旺，買家紛紛於農曆新年前偷步入市，相信1月份樓市小陽春已出現，而多個新盤亦部署開售，預計1月一手成交可錄1,500宗，較12月約500宗大增2倍，不過由於節日因素，料年三十晚至初四交投會轉靜，初五可復甦。

他又指，最新公佈的CCL出現下跌，樓價趨勢反覆下調，反映二手開始減價，認為是好事，因為若二手減幅追貼新盤訂價，二手成交量必會增加。他亦提到，本

置業心聲

準買家周生：是次擬斥資500萬元購入2房單位，供25歲澳洲讀書女兒回港作度假用途，由於環球經濟衰退或拖累樓價向下，但香港寸金尺土，加上是長線投資，只要便宜就會買。

周末中原十大屋苑二手預約睇樓按周錄得近10%升幅，反映買家入市意慾強勁，後市樂觀。

皇第首沽複式戶 呎價6.2萬

其他新盤成交方面，資本策略旗下尚家生活發展的渣甸山皇第首推8及9樓A室複式戶招標，並落實以1.76452億元連兩個車位售出，單位實用面積2,846方呎，三房三套間隔，呎價62,000元，買家選用270日付款方法，投標時支付10%樓價，25%樓價於接納標書90日內分3期支付，餘款65%於接納標書270日內支付。

二手樓價續回軟 迎海業主蝕百萬出貨

香港文匯報訊(記者梁悅琴)本港經濟內外交困下，二手樓價續見回軟，個別出現蝕讓，馬鞍山迎海有業主持貨3年多要蝕讓102萬元離場。

世紀21奇豐物業表示，馬鞍山迎海第7座高層B室，實用面積569方呎，兩房兩廳兩廁，業主原叫價920萬元，放盤半年，最終減價4.3%至880萬元獲買家承接，實用面積呎價15,466元。

據了解，原業主於2016年11月購入上址，當時作價982萬元，持貨逾3年至今沽售，賬面蝕102萬元，物業期內貶值約一

成。

淘大兩房505萬沽 成交價1年新低

牛頭角淘大花園錄新低價成交，利嘉閣鮑允中表示，九龍灣淘大花園M座低層1室，實用面積356方呎，兩房戶，望內園。原業主於10月中放盤600萬元，至12月中減價至580萬元，最終劈價至505萬元成交，屬近1年以來新低價成交，累減15%(95萬元)，呎價14,185元。原業主於2013年12月以330萬元購入上述單位，持貨約5年賬面賺175萬元易手，單位升值約

53%。

利嘉閣黃金欽表示，將軍澳中心第1座高層B室，實用面積約681方呎，三房套間隔，外望海景，單位於上年10月尾叫價1,280萬元放售，於12月尾減價至1,185萬元，終於日前以1,150萬元以交吉形式成功沽出，累積減價達130萬元或約10%，實用面積呎價約16,887元。

據了解，原業主於2002年10月，以約273.7萬元購入上述物業。持貨約18年，現轉手賬面獲利約876.3萬元，物業升值約3.2倍。

農曆新年前推售新盤

樓盤	最新部署
羅便臣道The Richmond	已公佈首張價單30伙，206方呎即供折實入場598.8萬元，明天起收票，料農曆新年前發售。
愉景灣意峰	首推5幢洋房招標發售，本月15日至5月31日以每日截標形式發售。
馬鞍山雲海別墅	推2幢洋房招標發售，本月10日至2月29日以每日截標形式發售。
沙田九肚富豪·山峰	加推4幢洋房招標發售，本月15日至3月31日以每日截標形式發售。
屯門NAPA	加推8幢洋房招標發售，本月13日截標。
啟德OASIS KAI TAK	加推3伙低座複式戶招標發售，本月13日截標。
粉嶺驪逸	加推2伙招標發售，本月14日至3月31日以每日截標形式發售。
馬頭角津匯	加推8伙於本月14日以先到先得方式發售。
西貢133 PORTOFINO	已上載售樓書，有機會短期內推出。

製表：記者梁悅琴



西貢133 PORTOFINO或於短期內推出。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)踏入2020年1月份，受惠中美達成首階段貿易協議、社會風波略為緩和、港股回升，新地旗下天水圍Wetland Seasons Park略為低開刺激置業意慾重新入市，令新盤市場開局大收旺場，帶動其他發展商爭相出擊推新盤。

與此同時，趁一手樓空置稅仍未實施，部分發展商亦加快推售現樓單位，據香港文匯報記者統計，農曆新年前有9個新盤或現樓單位齊出擊，合共涉及最多155伙。

1月以來已推出兩個新盤出售，包括新地旗下天水圍Wetland Seasons Park及萬科夥長虹合作西營盤15 Western Street，合共售出712伙。農曆新年前至少還有3個全新樓盤部署出擊，合共約144伙，其中恒基地產旗下羅便臣道The Richmond，首張價單前日已公佈，以貼市價推共30伙，206方呎即供折實入場598.8萬元，明天起收票，料農曆新年前發售。

豪宅新盤亦起動，香港興業旗下愉景灣意峰首推5幢洋房招標發售，本月15日至5月31日以每日截標形式發售，包括3、5、9、10、11號洋房，實用面積2,023方呎至2,171方呎，另有私人花園面積2,831至3,155方呎。

信置旗下西貢133 PORTOFINO

NO於前晚晚上載售樓書，料將快推出，該盤提供33伙，包括26伙分層單位及7座洋房，分層單位實用面積704方呎至1,239方呎，洋房實用面積2,373方呎至3,491方呎。

現樓餘貨增優惠促銷

除了全新樓盤外，趁一手樓空置稅仍未實施，部分發展商亦加快推售現樓單位減存貨，1月首11日錄得862伙成交，已比上月全月成交503伙上升，若扣除天水圍Wetland Seasons Park及西營盤15 Western Street已售出的712伙成交，本月以來餘貨成交約150伙，當中現樓貨約58伙，佔餘貨比例近40%。

農曆新年前亦有多個現樓盤加推單位以招標或以價單形式公開發售，包括沙田九肚富豪·山峰、屯門NAPA、啟德OASIS KAI TAK、粉嶺驪逸及馬頭角津匯，合共33伙，包括洋房、複式戶及分層單位，當中不乏引入先住後付、特長成交期作招徠。

部分已入伙樓盤亦計劃季內重推，新地預告未來兩個月將推售將軍澳晉海及晉海II(日出康城第IVA及IVB期)，以及白石角雲滙現樓餘貨，合共約300多個現樓單位；恒基地產旗下西半山帝濠庭料最快季內重推現樓單位。

農曆新年前九盤齊發

張松橋家族斥逾21億購英古宅

香港文匯報訊(記者梁悅琴)富豪愛磚頭，加上英國脫歐在即，英鎊匯價持續下跌，吸引不少富豪到當地買物業。中滙置地(1224)主席張松橋家族斥資2.1億英鎊(約21.3億港元)購入英國倫敦武士橋(Knightsbridge)Rutland Gate 2-8a號一幢擁有45間房的古老大宅，有望打破倫敦單一獨立屋成交價新高紀錄。

成交額創倫敦紀錄新高

據彭博報道，張松橋家族透過發言人發出電郵證實斥資2.1億英鎊(約21.3億港元)購入英國倫敦市中心一幢位於知名高尚住宅區武士橋(Knightsbridge)的豪華古老大

宅，成交金額有望打破倫敦住宅最高紀錄。據了解，之前紀錄是十年前一間位於牛津郡的別墅，當時成交價為1.4億英鎊(折合約14.2億港元)。

據悉，該宮殿式大宅可俯瞰海德公園(Hyde Park)，始建於1830年代，後來曾稍作改建，大宅共有45個房間，擁有多間議事廳、防彈窗、數部乘客電梯、游泳池、私人健康水療中心、健身房及地下停車場。現時尚未知買方是否會將物業改建。

報道引述中滙發言人稱，根據項目附近 Peninsula London 項目的售價，改建價值或高達7億英鎊(約71億港元)。



圖為中滙置地主席張松橋家族斥資2.1億英鎊購入的Rutland Gate 2-8a號古老大宅。



Rutland Gate 2-8a號古老大宅內部裝修金碧輝煌。