

購買力釋放 一手成交228伙 天水圍 WSP 二期去貨 93%

新冠肺炎疫情緩和及暴力衝突趨於減弱，令樓價指數創今年新高，發展商趁氣氛好轉，加快推盤吸納市場「餓盤」已久所積下的購買力，紛紛銷情報捷。上月開售的新地天水圍 Wetland Seasons Park 第2期昨日展開第3輪209伙銷售，連同日出康城 Ocean Marini (101伙)及元朗山水盈 (40伙)，全日至少350伙單位推售。有投資客認為，政治事件及疫情對樓市均有影響，但「啲錢擺喺度無用」，寧願投資物業保值。市場消息指，截至晚上9時15分，Wetland Seasons Park 第2期售出195伙，去貨率超過九成，整體一手市場共錄約228宗成交。

■香港文匯報記者黎梓田

首兩輪售出約490伙的天水圍 Wetland Seasons Park 第2期，已全數公布價單，新地經過首兩輪熱賣後，早前將117伙加價，個別3房單位短短16日加幅達18.9%。該盤昨早發售最後一批209伙，合共收到5,715張票，超額登記逾16倍。

美聯：出席率近八成

位於九龍站的售樓處門外，準買家昨早陸續前往現場。據香港文匯報記者現場所見，因應防範疫情爆發，發展商繼續採用分流方法，人流較首輪銷售略為減少，買家以年輕上車客為主，部分由父母陪同前往，整體氣氛熱鬧。市場消息指，該盤銷售反應理想，中午已售出超過100伙單位，截至晚上9時15分有195伙被揀選，開售大半天去貨超過九成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目昨日第三輪推售反應依然不俗，出席率近八成，當中約8成為向隅客。以該行客戶作統計，按地區劃分，新界區客戶佔約8成，九龍及港島客佔約2成。該盤以年輕客戶為主導，約佔7成，而用家亦約佔7成。

大手客1190萬購2伙

他透露，有同區客戶買約1,190餘萬元購入2伙2房戶，另有客人則以約1,104萬元購入2伙2房戶。又預計項目落成後，呎租可

約32元水平，回報率逾3厘。由於該盤推售及吸納客源，故凍結天水圍區內不少購買力，5月該區指標屋苑嘉湖山莊僅錄約50宗二手成交。布少明預期，隨着大市氣氛向好及股市回升，美股更創新高，估計6月新盤銷售仍暢旺及主導樓市，觀乎多個大型新盤部署推售，料6月一手成交量仍可錄得逾2,000宗水平，但二手交投或購買力被搶奪而有所回落。

Ocean Marini 日賣5伙

另一邊廂，會德豐日出版城項目 Ocean Marini 的2號至7號價單共101伙昨早11時發售，包括22伙2房、54伙3房、22伙4房及3伙天台特色戶。單位面積541至1,062方呎，折實價872.8萬元至1,874.2萬元，平均呎價為16,557元，全部均為海景單位，當中18伙折實平過1,000萬元。全數單位價單價料可套現17.1億元，折實價則約13.3億元。

市場消息指，該盤截至晚上9時15分僅售5伙，表現遠差於天水圍新盤。

至於路地產於元朗山水盈亦發售75伙，當中35伙以招標發售，而全日售出1伙。而新地系內屯門御半山二期及元朗 PARK YOHO Napoli 分別發售6伙及以招標推售2伙，前者至晚上沽清。

港區國安法下「磚頭」企穩



■浸大麥萃才料美國不大可能展開一場「打不贏」的金融戰。

高價。再者，早前遭到黑天鵝「連番摧毀」的舖位市場，本來已墮入谷底，近期同樣吸引不少有經驗的投資者入市。商舖專家李根興指，過去最差的時候，每周只有1至2宗舖位成交，現估計每周有10宗或以上的成交。

麥萃才：美威脅影響微

至於美國威脅方面，浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，華府早前稱將採取行動取消香港的獨立關稅區地位，但對香港樓市的影響卻十分輕微。首先，關稅雖涉及香港的出口，但多年以來香港一直依賴轉口並非出口，其價值僅佔GDP不到0.1%，對香港實際影響十分有限，更不會造成大量裁員。

再者，本港樓市需求一直非常殷切，最近的成交和一手放盤亦未見有大幅劈價，而反映即時市場信心的股市更是最實際，自美國總統特朗普早前宣布制裁措施後，市場認為其「無料到」，上一周一恆指隨即反彈近千點，而港元也繼續保持強勢。

至於有人提及美國可能會限制本港以美元結算，麥萃才直言做法屬「雙面刃」，而此舉亦只會加快美國衰亡。麥萃才指，本港貿易及金融業務涉及全世界，限制結算的做法反而令其他國家棄用美元作結算單位，甚至加快人民幣國際化，料美國不太可能展開一場「打不贏」的金融戰。

■記者：荆才



■Wetland Seasons Park第2期售樓處場外，各準買家按次序排隊入場。

昨日一手銷情表現	
項目	售出單位
Wetland Seasons Park第2期	195伙
御半山二期	6伙
Ocean Marini	5伙
愛海頌	5伙
利奧坊·巖岸	4伙
Oma by the sea	3伙
瓊瓏灣	2伙
逸瓏灣8	1伙
尚·瓊盈	1伙
滿名山	1伙
天鑽	1伙
藝里坊·1號	1伙
Central 8	1伙
海傲灣	1伙
山水盈	1伙
總數	228伙

#數字截至晚上9時15分
消息來源：綜合市場消息 製表：記者 黎梓田

Wetland Seasons Park 第2期買家點睇樓市

九龍灣投資客何先生

◆斥資約500萬元購入2房單位作收租，會支付4成首期，並以「即供plan」入市，估計每年回報率2至3厘。自己不擔心中美關係影響香港樓市，因經營餐飲生意，受疫情影響，最近生意更下跌三成，不過「啲錢擺喺度無用」，倒不如投資物業，看中該盤呎價便宜，而且發展商品牌口碑佳。

區內長期租客黎先生

◆自己一直在水圍租樓住，見區內少有有新供應，而且開價算合理，所以斥資約700萬元購入3房自住，計劃承造六成按揭、以即供計劃入市。雖然政治動盪下不太睇好樓市，估計今年還跌一成，但香港涉及全國利益，各方都不想「推倒」香港，所以無需太悲觀。

首次置業人士潘小姐

◆今次以600萬元購入2房自住，屬於首次置業，選擇該盤是由於靠近自己家庭。自己將會承造九成按揭，並以建築期計劃入市。個人同意政治事件對樓市會有影響，不過如果是自用的情況相對較好，而且自己工作穩定，因此不太擔心，並認為後市不會有太大波動。

一手「疫境」由衰轉旺



■港府因應疫情而推出「限聚令」，大部分社會活動受到影響。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情明顯緩和，最近豪宅市場雖因企業老闆買盤套現潮下現頹勢，但發展商推盤攻勢「追落後」，帶動住宅市場。綜合市場消息，4月至5月一手成交達到2,920宗，較首季(1至3月)約2,450宗還要多近兩成。疫情大爆發前，其實一手市場曾出現小陽春，新地旗下天水圍項目 Wetland Seasons Park

第一期便於1月初開售，首輪銷售當天便售出365伙。市場消息指，新盤1月共錄逾1,170伙成交，較2019年12月的503伙增加1.3倍。

「限聚令」近冰封市場

本來市場指望新盤撐起樓市，但隨着疫情爆發，2月新盤市場幾乎冰封，在睇樓活動受「限聚令」影響下，正計劃登場的新盤被迫延後推售，發展商幾乎「零推盤」，並主力銷售貨尾，當月整體只售出約349伙一手單位。不過，情況在3月起稍有改善，會德豐旗下 OCEAN MARINI 於3月中起展開銷售，取得不俗成績，月內累沽出約265伙，若連同項目首兩期於月內賣出單位計算，整個項目單月錄逾350伙成交，推高該月整體一手成交量升至約900宗。

至於4月新盤市場仍動靜不大，成交以貨尾盤為主。由於沒有全新新盤入市，復活節4日假期僅錄約88宗成交，按年大跌102宗或53%，屬2013年一手新例實施後新低。當中，新地屯門御半山II期4日累沽15伙，經已成為假期最旺新盤。據統計，4月僅錄約800宗一手

成交，較3月回落。

上月緩和群盤掀混戰

疫情踏入5月顯著緩和，發展商爭相推盤掀起連場混戰，5月一手成交急升至逾2,100宗，涉及金額超過225億元，齊創去年5月後的1年新高。尤其是新地，旗下天水圍 Wetland Seasons Park 第2期連番報捷，連同系內其他新盤全月共沽約670伙，成為當月大贏家。

不過，疫情負面影響蔓延至經濟，不少剛入市新盤的買家被迫撻訂，並有增加趨勢。市場消息指，1月及2月均錄得約20宗新盤撻訂，而疫情惡化的3月至4月增至每月40多宗，5月疫情好轉但未能抵消影響，全月共錄51伙撻訂，創逾3年半新高。

經濟轉差增撻訂個案

而本月至今新盤市場亦已錄至少3宗撻訂，最新1宗來自萬科香港負責銷售的長沙灣 The Campton，位於15樓C室，原於5月27日首輪銷售中以853.3萬元售出，買家撻訂料遭沒收5%訂金，涉近43萬元。

7000新居屋成供應生力軍

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情抑壓樓市已久，發展商在年中開始連續推盤，一手私樓供應大軍殺到，準買家有的是選擇，惟資助房屋「生力軍」亦不能忽略。房委會去年曾預告今年推售1.2萬伙資助出售房屋，包括居屋及綠置居等。消息指，居屋佔其中7,000伙，以東涌第54區項目規模最大，其餘包括粉嶺山麗苑和火炭彩禾苑。

東涌54區供應3300伙最多

政府文件顯示，東涌54區居屋項目由6座大樓組成，樓宇高度不超過31層，提供約3,300伙單位。另預留約1.6萬方呎作零售設施，亦會設幼稚園。項目落成後預計人口達10,164人，休憩用地按人口比例計算，多達約11萬方呎，包括綠化空間、籃球場及羽毛球場等，而兒童休憩用地亦有約8,751方呎。項目預計於2021至2022年度內落成。

離東涌第54區最近屋苑為私宅東環、昇著及映灣園，目前平均呎價為13,046元、11,771元



■市場估計東涌第54區居屋項目呎價約6,000多元起跳。

及10,924元，以市價59折定價計，估計54區居屋項目呎價約6,000多元起跳。

粉嶺山麗苑偏遠呎價難估

其他居屋項目，粉嶺山麗苑與鄰近的公屋皇后山邨屬於同一個項目，兩者合共提供多達逾1.2萬伙單位，山麗苑佔3,222伙，公屋加居屋

總共容納3.43萬人居住。山麗苑分為6座大廈，不設可間之3房單位，較大單位面積僅約400餘方呎，普遍是2房2廳設計。據政府時間表，上述兩個項目預計2021年起分階段落成。由於山麗苑靠近沙頭角公路，附近以村屋為主，最近私人屋苑有逸峰及帝庭軒等，呎價為14,111元及13,110元。不過，山麗苑較這些屋苑更遠離市區，故呎價難作參考之用。

火炭彩禾苑料百餘萬上車

至於火炭彩禾苑規模較山麗苑細得多，僅單幢式設計，預計項目今年內完工。大廈樓高41層，每層有17至21伙，共有806伙單位，提供可間1房至3房連套房單位。當中，較受歡迎的3房2廁單位，每層約有3伙，總數約120伙。火炭去年有居屋旭禾苑發售，提供830伙，面積介乎294至463方呎，59折計售價173萬至336萬元。而今次彩禾苑較旭禾苑偏遠得多，加上市道回落，再參考上述價錢水平，估計今次售價將更平，入場費或只需100多萬元。



特稿

港區國安法通過後，雖引起市場對香港金融中心地位的憂慮，不過市場反應往往是最「誠實」。近日樓市仍然熾熱，私樓甚至資助房屋也屢錄新高，受到新冠肺炎疫情重挫的舖位市場，近周成交量也錄逾4倍升幅，有民生區舖位呎價更高達13萬元，創同類舖位歷史新高，反映市場對此並未過分憂慮。

投資者入市 舖市反彈

過去樓市在2018年撥項過後，經歷中美貿易戰及修例風波，而後者引起的暴力示威衝突更嚴重影響本港治安，準買家無法睇樓而被迫放棄入市，成交量大跌亦拖累樓價。自國安法通過，在治安得以穩定的期望下，反而不少買家追捧「磚頭」，最近新盤開賣銷售成績不俗，二手成交亦未見大幅萎縮，中小單位更展現新