

內憂外患 今年商廈宅舖恐齊插水

施永青料樓價瀉10% 湯文亮估樓上舖挫20%

受內憂外患夾擊，業界對今年物業市道預測全線插水。本港龍頭代理之一中原集團主席施永青認為，全球增長動力減慢，本港樓市利淡因素較多，今年住宅樓價料跌5%至10%。寫字樓及舖市亦被看淡，受不明肺炎爆發兼中東局勢緊張影響，美聯工商舖估計，今年甲廈及舖位租售價格全面向下。

大公報記者 林惠芳

施永青表示，社會轉趨平靜或帶動內部消費改善，但全球經濟增長動力減慢，本港失業率有上升趨勢，工資加幅也受到影響，低技術工種首當其衝，今年樓市籠罩利淡因素，全年樓價可能下跌5%至10%。

中原無意裁員縮舖

被問到中原集團會否裁員，施永青表示，該公司於市場有一定領導地位，不希望令市場氣氛變差，所以目前沒有裁員和縮舖計劃。

紀惠集團行政總裁湯文亮也看淡樓市。他說，地緣局勢緊張，加上本港經濟前景不穩，預料今年樓價續跌，上半年跌幅或高見10%，下半年或輕微回穩，全年跌幅收窄至約5%，當中以納米樓及銀座式商廈（樓上舖）跌幅較多，跌幅或高見20%。湯文亮解釋，由於地舖減租，不少樓上舖的商戶搬到街舖，令銀座式商廈的空置率大升。

非住宅類別亦難看好。美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，去年工商舖成交量僅4676宗，按年跌50.4%，創1996年以來新低；涉資1037.4億元，按年挫55.2%，今年寫字樓和舖位租售價料持續下跌。

舖位方面，美聯工商舖董事

盧展豪指出，去年舖市買賣1103宗創1996年有紀錄以來新低，核心區舖價急挫逾10%。展望今年，他說，不明肺炎爆發兼中東局勢緊張，令市道雪上加霜，投資避險情緒增加，今年商舖交投難言反彈，全年料維持約1100宗，租售價將回落，其中核心區將跌10%至15%；非核心區跌幅5%以內。另外，去年4核心區整體街舖空置率錄6.5%，按年升0.9%，預計今年升8%至9%。

工廈市場或跑贏商舖

商廈方面，美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，社會動盪及就業數據對商廈影響較大，若社會動盪持續，新春後失業率急升，寫字樓租售價將持續下跌。不過，不少在美國上市的中概股計劃來港上市，支持本港商廈需求，商廈前景不算太悲觀，預測今年寫字樓將先跌後穩，甲乙廈全年售價料跌5%，租金跌約5%至8%，成交量上升20%。

工廈方面，美聯工商舖董事陳偉志表示，工廈受中美貿易戰及本港修例風波影響較輕微，加上活化工廈政策帶動，預料今年工廈市場跑贏商舖，成交量及租售價有望與去年持平。



成、盧展豪及陳偉志分析今年市道
大公報記者林惠芳攝

業界對樓市最新預測

| | |
|--------------------|--|
| 中原集團主席施永青 | 全球經濟增長動力減慢，本港失業率有上升趨勢，樓市籠罩利淡因素，全年樓價看跌5%至10%。 |
| 紀惠集團行政總裁湯文亮 | 經濟前景不穩，今年納米樓及銀座式商廈首當其衝，價格或跌20%。 |
| 美聯工商舖董事盧展豪 | 不明肺炎爆發兼中東局勢緊張，市道雪上加霜，今年核心區舖位租售價料跌10%至15%。 |
| 美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥 | 今年寫字樓先跌後穩，甲級和乙級商廈售價料跌5%，租金跌約5%至8%。 |
| 泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚 | 近期內地客來港置業數字減少，若美伊開戰將影響全球經濟，本港經濟及樓市難免進一步受影響。 |
| 中原按揭經紀董事總經理王美鳳 | 地緣政治升溫，準買家更趨觀望，近日股市回落或曲線影響本港樓市發展。 |
| 利嘉閣地產總裁廖偉強 | 今年市場利好因素較利淡多，加上私宅供不應求情況持續，若氣氛好轉，購買力有望爆發，而美伊局勢對亞洲地區暫未有太大影響。 |

康樂園洋房業主蝕750萬掙貨

【大公報訊】記者林惠芳報道：豪宅價格跌不停，上市市傳以4200萬元蝕賣的大埔康樂園洋房，實際成交價僅3850萬元，原業主連使費蝕750萬元；另西貢全幢洋房再錄蝕賣，投資者持貨10年仍要損手離場。

據土地註冊處資料，康樂園4街單號屋，實用2520方呎，連約4094方呎花園，成交價3850萬元，實呎15278元，較上月傳聞造價4200萬元低8.3%。據資料，原業主於2015年以約4334萬元購入，帳面損失約484萬元，扣除使費蝕約750萬元。洋房新買家以柯鎮平（OR CHUN PING DECADE）作登記，與亞洲國際餐飲集團主席兼行政總裁中英文名相同，料為同一人。

西貢洋房再錄損手。世紀21豐營業董事廖振雄說，西貢茅莆村單號屋全幢，面積2100方呎，連天台700呎，累減300萬以2000萬元沽出，原業主於2010年以2030萬元入市投資，持貨10年，帳面貶值30萬元，連使費蝕逾145萬元。

另，大嶼山澄碧邨連市升穿500萬元。土地註冊處資料，澄碧邨7座頂層B室，實用1240方呎，全海景，上月登記以555萬元易手，呎價4476元，樓價及呎價料創屋苑新高。

新蒲崗工廈85%業權招標

【大公報訊】活化工廈政策重啟近一年，工廈放盤有增無減。新蒲崗泰景工業大樓一籃子物業，以招標形式推出市場放售，該項目共佔大廈超過八成業權，意向價約17億元，截標日期為3月26日。

新一輪措施允許合資格工廈可申請增加地積比率發展，令全幢工廈投資價值更上一層樓，2019年共錄得約14宗全幢工廈及地盤成交個案。

中原（工商舖）寫字樓部高級資深分區營業董事唐苑雯表示，上述泰景工業大樓，地盤面積約20250方呎（未核實），樓高13層，共有51個工廈單位及21個車位，全幢總樓面約21.335萬方呎（未核實）。是次招標出售的一籃子物業包括45個單位及14個車位，佔大廈約85.58%業權，極具收購重建潛力，項目意向價約17億元，將以部分交吉及部分連租約形式出售。物業現時地積比率約10.4997倍，但日後可申請放寬地積比率，重建為新型工廈或商廈，發展方向多元化，升值潛力可觀。

她續稱，泰景工業大樓位處工廈群，鄰近有大型住宅項目譽·港灣及人氣主題購物中心Mikiki等，人流有保證。交通網絡方面，附近設有多條巴士及小巴路線，往來各區便捷。同時，沙中線工程進行得如火如荼，毗鄰



▲泰景工業大樓

新地（00016）Wetland Seasons Park號稱天水圍近10年首個新盤，第1期已閃電登場，項目提供710伙，戶型由1至4房，實用面積296至1958方呎，戶型間隔多元化，而項目最大賣點，是毗鄰全港唯一濕地公園旁，景觀相當篤食，除獨享堪稱天然後花園的濕地公園外，更可遠眺米埔甚至深圳一帶景色。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

項目位於濕地公園路9號，為新地Wetland Lot No.34 Development發展項目第一期，提供710伙，實用面積296至1958方呎，包括8座10層高低密度住宅、4幢5層高別墅及10座洋房，預計2021年3月入伙，每方呎管理費3.88元至4.88元。

無線上網系統遍屋苑角落

項目最大賣點當然是景觀，獨享天然後花園的濕地公園景致，同時可遠眺米埔、元朗以至深圳一帶景色；除此以外，電訊商數碼通會強化屋苑公眾及私人範圍內如停車場、升降機、會所以至全部單位，將預設無線網絡系統，並提供半年免費上網服務，即使住戶身在屋苑任何地方，也可長期做到「connect」。

新地更破天荒引入2架智能機械人及手機應用程式為貴客提供送件服務，只需透過應用程式預約取貨時間，智能機械人便會自動送貨抵達貴客所住的大堂門口。而相關費用已包含在管理費內，用家毋須額外付費。

項目提供710伙，標準戶佔569伙，實用面積296至789方呎，1至3房間隔，當中以2房為主，佔65%，實用面積379至436方呎；1房戶及3房戶各佔5%及30%。另特色戶佔131伙，有地下連花園、連平台或連天台、複式戶等等，實用面積315至1272方呎。

示範單位已對外開放，先睇連裝修並以21座8樓A1室為藍本的單位，實用面積696方呎，3房1套房連儲物室間隔。全屋以大量樹木色的木材及草綠色為主調，以營造大自然後花園效果。長形



▲客房

大廳空間感不錯，客廳地上的綠色地毯襯灰色弧形沙發，再配上不同風格攬枕，很有住家感覺。飯廳置放一張6人長形餐桌，一邊以梳化設計，另一邊則設有3張餐椅，風格獨特。採梗廚設計的廚房位於大門左方，設計師將其連接大廳的牆身拆走改裝玻璃設計，提升空間感。

2房戶大廳長方形開則

主人房則以藍色為主調，雙人床可三邊落床，不設窗台，騰出空間置放衣櫃及梳妝枱等，更為實際。細睡房除單人床外，尚可擺放小型書枱。

再睇以20座8樓B5室為藍本的無改動示範單位，實用面積425方呎，2房間隔。大廳同樣以長方形開則，外連22平方呎露台，發展商在大門旁置放木櫃，內附手機無線充電器及鏡子，提醒住戶出門前記緊帶手機及方便整理儀容。

第1期閃電登場 面積最細296呎 Wetland濕地公園作伴



▲飯廳設計夠時尚

Wetland Seasons Park 小檔案

| |
|------------------------------------|
| 地址：濕地公園路9號 |
| 單位總數：710伙 |
| 實用面積：296-1958方呎 |
| 間隔：1-4房 |
| 次輪推售伙數：335伙 |
| 折實價：374萬-1740萬元 |
| 折實呎價：9995-16284元 |
| 銷售安排：周六次輪公開發售331伙，另4伙招標 |
| 車位數目：589個 |
| 預計每方呎管理費：3.88元-4.88元 |
| 預計關鍵日期：2021年3月31日 |
| 示範單位地址：ICC |
| 開放日期：已開放 |
| 物業網址：www.wetlandseasonspark.com.hk |

▼廚房



優勢及配套

- 會所：**近21.4萬方呎住客會所，包括空中會所提供空中私人觀鳥台、50米戶外泳池、25米室內泳池、蒸氣及桑拿室、24小時健身室、3個戶外瑜伽平台、戶外BBQ燒烤區、會所餐廳等
- 景觀：**濕地公園、米埔、元朗以至深圳一帶景色
- 交通：**距離鐵天秀站約5至7分鐘路程，可於該站前往西鐵天水圍站轉乘西鐵至沿途各區；濕地公園路、天秀路及天葵路沿線另有多條巴士路線往水上及金鐘等地
- 生活配套：**項目設有近20萬方呎商場，附近亦有多個商場，如天一商場、天澤邨商場、天頌苑商場以及嘉湖銀座等