

「匯萃」折實每呎逾2.4萬

# 割房盤開豪宅價

兩百呎戶

發展商「回應」市民急切上車訴求，頻頻推較易上車的「割房盤」吸客，不過呎價卻豪宅化。宏基資本(2288)旗下尖沙咀單幢盤「匯萃」公布首張30伙價單，實用面積僅210呎至222呎，全為開放式單位，扣除優惠後的入場費438.8萬元，平均折實呎價24,179元，較同區類近項目高出一截。

不過，項目總監洪英偉形容呎價是「物超所值」，因為每

個單位均會附送不同家具，包括窗台傢俬。對比同區規模相若的新盤“The Austine Place”首批折實呎價介乎16,295至25,060元，以及同區樓齡數年的二手單幢樓德成軒平均呎價14,982元，匯萃分別貴最多48.3%和61.3%，而其呎價更貴過同區豪宅港景峰、擎天半島及御金·國峰約2萬至2.2萬元二手造價。發展商今天會開放28A示範單位和開始收票，每票十萬元，優先考慮大手客，期望月內開賣。

## 九建新盤料先推200伙

至於九建(034)旗下九龍東項目「環海·東岸」預料首批推出200伙，計劃下周上載樓書，開放示範單位及開價，相信9月初可以開售。市場及銷售部總經理楊聰永表示，不排除保留三成或更多單位作收租，



▲九建楊聰永表示，不排除保留部分「環海·東岸」單位收租。(王俊攝)

因為細價樓租回報高，預計呎租甚至超過50至60元。項目分三棟樓宇，共提供1,008伙，底座為兩層商場及一層停車場，提供逾3萬呎舖位和50個車位。

另外，新地(016)宣布東涌「東環1期」推出3個高層單位，於8月24至31日招標發售，而

2期示範單位最快周日或周一開放，換言之項目很大機會在周六或周日公布首張價單；至於恒地(012)旗下馬鞍山「迎海·駿岸」昨下午截票，共收619票，有機會星期六加推；準買家以自用為主，約兩成為大陸客。

「街市大王」評舖租三年跌最多四成



見頂有「街市大王」之稱的宏安集團(1222)主席鄧清河(圖右)表示，受收緊自由行政策影響，旺區商舖租金近期回落，預料未來兩至三年基本下跌30%至40%。此外，他認為商舖售價仍然高企，而業主的持貨力強，或拒絕平售，因此現時不是合適的入市時間。

不過他稱，本地經濟表現並不差，位於民生區的商舖，如紅磡及荃灣區則影響不大，租金甚至有單位數的增長空間。至於集團旗下旺角銀座式商廈項目，其售出單位的租金表現理想，估計回報約有4%至5%，未來會繼續興建該模式的商廈項目。

另外，鄧清河亦看好住宅市場，主因是市場仍有剛性需求，更稱「未來5年是剛需盤的天下」，故集團的馬鞍山及大圍項目，亦會發展小型住宅，預計明年推出市場。他又稱，樓價在建築成本上升的趨勢下，恐難以調整，會保持平穩增長。



▲「匯萃」委託利嘉閣為銷售代理。