

MARINI入場費520萬 三個月賣貴7%

首輪推130伙 今收票最快下周開賣

會地旗下將軍澳日出康城9A期MARINI閃電開價，首批130伙折實平均呎價近1.5萬元，較同系今年6月同區GRAND MONTARA首批折實近1.4萬元，3個月賣貴7%，並與貴絕同區首批開價的LP6折實1.53萬元相若；惟會地直言備受社會氣氛影響，是次開價非常克制，較GRAND MONTARA最後一批單位折實平均呎價逾1.56萬元，實質賣平近5%，折實入場亦僅520萬元。項目今日收票，最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

會地主席梁志堅坦言，近日連串衝突確實對香港影響大，市面氣氛差，無論各行各業均見低落，因應近日社會氣氛不佳的因素，或多或少影響市民置業意欲，MARINI今批單位開價相對保守，較同系今年6月GRAND MONTARA最後出售的一批單位，折實平均呎價逾1.56萬元賣平5%，強調並非刻意於此刻平賣，純粹旨在遷就這群置業者的負擔能力，直言加推會有加價空間，但集團取向並非要賺到盡，或如以往溫和加2%至3%，絕不大幅調整。

梁又指，MARINI今日接受登記認購，最快可於月底開賣，有信心全盤647伙可於短期內沽清。

堅叔料下半年樓市平穩

梁志堅不諱言，個人絕對反對暴力，暴力是無法解決問題，自己是生意人，謙稱「政治嘅嘢我唔識」，冀望各方可坐低解決紛爭，最重要是政府及市民有誠意進行討論，政府亦有其智慧化解困局，希望本港短期可復原，重中之重是香港有國家支持。

目前樓市走勢難測，不過梁志堅認為下半年樓市會平穩發展。

會地市務助理總經理陳惠慈表示，MARINI首批推出130伙，包括35伙一房、83伙兩房、10伙三房及2伙平台特色戶，一房及兩房單位佔逾9成，實用面積由370至770方呎，定價662.2萬至1536.4萬元，呎價17572至20676元，平均呎價19103元。發展商提供21.5%折扣額，折實價519.9萬至1206.1萬元，折實呎價13794至16232元，折實平均呎價14997元。當中折實樓價600萬內單位只有35伙。

會地助理總經理（業務拓展）楊偉銘表示，鑒於GRAND MONTARA向隅

MALIBU去年3月首批320伙，折實平均呎價14347元

GRAND MONTARA今年6月首批101伙折實平均呎價13999元

客者眾，落空該盤的潛在客戶可優先入票認購MARINI。

中原料首批一Q清枱

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，MARINI開價克制保守，與今年6月GRAND MONTARA開價相若，加上中小型單位為主，入場銀碼細，首批單位一Q清枱絕無問題，相信可吸引GRAND MONTARA大批向隅客再次入市認購。

MARINI供應以中小型單位主導，相信可吸納居屋後籌人士。尤其是負利率年代下，現金持續貶值，持有資產較有利，故置業仍有龐大需求。

本月一手成交料達1500宗

本月一手成交暫錄約614宗，如明日荃灣映日灣沽清216伙，MARINI全盤647伙沽清，預計全月一手成交宗數可達1500宗，對後市是一支強心針。

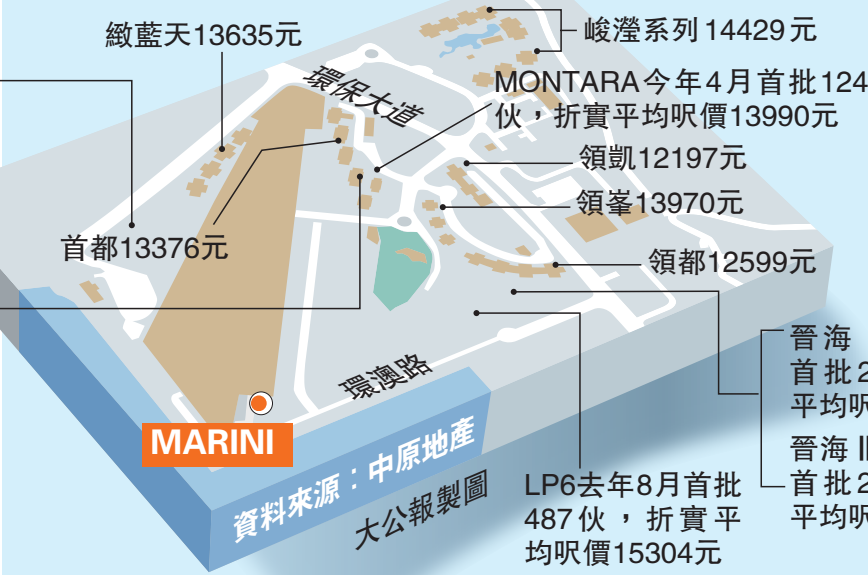
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，MARINI海景單位價錢較同區LP6海景戶低約1成，極具競爭力，料項目除用家外，亦吸引投資者追捧。

近期樓市有回穩跡象，荃灣區新盤銷售表現理想，更不乏投資客熱捧，足見市場剛需強勁，料MARINI同樣受投資客捧場，預期項目入伙後呎租可達約45元，租金回報率3厘至3.5厘水平。預期9月份將有更多新盤登場，一手交投料增至2000宗水平。

二手交投續低位徘徊

至於二手方面，本月交投料續於低位徘徊，料約2500宗至2600宗水平，將較上月顯著回落，現時二手議幅已由早前2%至5%進一步擴大，部分議幅超逾10%水平。

MARINI附近屋苑價格參考



MARINI小檔案

地址	康城路1號
座數	1座
單位伙數	647伙
戶型	1-3房
實用面積	348-1305方呎
首批價單伙數	130伙
定價	662.2萬-1536.4萬元 (折實519.9萬-1206.1萬元)
呎價	17572-20676元 (折實13794-16232元)
平均呎價	19103元 (折實14997元)
折扣額	21.5%
預計關鍵日期	2021年11月30日
示範單位地址	尖沙咀港威大廈3期
開放日期	即日
物業網址	www.marini.com.hk



▲梁志堅（中）指MARINI開價略低於同系GRAND MONTARA加推單位價格。旁為市務助理總經理陳惠慈（右）及助理總經理（業務拓展）楊偉銘

MARINI各戶型入場價參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)
3B座7樓B室	1房	370	519.9	14051
3B座7樓D室	2房	535	738	13794
3B座7樓A室	3房	770	1142.9	14843

話
你
知

MARINI每呎補價達2545元

會地過去數年在將軍澳入重貨，單是將軍澳南及日出康城奪取7個項目，而昨日公布售價的MARINI，是日出康城的第9期發展權，是會地於2015年投得，有傳補地價近29億元，每呎樓面地價2545元，分別較集團5期MALIBU、7期MONTARA的每呎補地價1874及1934元，高36%及32%。

康城9期發展權總共提供1653伙，會地當年投得項目時披露總投資額約100億元，以當年可建總樓面逾112萬方呎計，即每呎成本約9000元。

由於項目規模龐大，會地分拆3期9A、9B及9C出售，其中9A期的MARINI提供647伙，若以首批折實平均呎價近1.5萬元計，利潤可觀。

該項目的9B及9C期仍待批預售，兩期各單位伙數同為503伙。

陳鉅源妻女1160萬購天鑄兩車位

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）老臣子前執行董事陳鉅源一家多次增持何文田天鑄物業。土地註冊處資料顯示，其妻及女本月斥近1160萬元連購屋苑兩個車位，其中一個作價588萬元，貴絕全港一手車位。

土地註冊處資料顯示，陳鉅源妻子何

慧賢（HO WAI YIN SELINA），及其女陳嘉好（CHAN CARRIE），於本月買入天鑄2期B層2個車位，作價分別570萬及588萬元，後者創全港一手車位新高。現時全港最貴車位同由天鑄保持，今年5月份二手價錄得600萬元的天價紀錄。

資料顯示，陳鉅源一家料是天鑄「鐵

粉」，曾購入項目多個單位，陳鉅源以1.02億元購入1期6座高層A室，面積2018平方呎，呎價5.1萬元。而其妻何慧賢則以8182.5萬元購入屋苑2座高層A室，實用1738方呎，實呎47080元；其女兒陳嘉好以7463.96萬元購入屋苑2座高層B單位，實用1708方呎，呎價4.37萬元。

My Central首宗租賃 回報近三厘

【大公報訊】記者林惠芳報道：上環嘉咸街My Central新近入伙，項目剛錄首宗租賃成交，實用呎租68元，租金回報近3厘。

消息指，My Central低層F室，實用679方呎，屬2房連主人套房間隔，剛以4.6萬元租出，實用呎租68元。

租客為外籍人士，心儀單位位處黃金地段，方便上班，且為全新樓，即租入自住。

按業主2017年1892萬元購入價計，租金回報約2.9厘。

參考上環單幢樓樓聚賢居呎租介乎59至63元；以及匯賢居約58至60元水平，

My Central 租金可作區內新指標。

此外，新近入伙的大園珀玥租賃活躍。中原地產分區營業經理周偉航表示，珀玥高層B室，實用227方呎，1房間隔，以1.28萬元租出，呎租56.4元。

周偉航指，業主於2018年以580萬元購入單位，租金回報約2.6厘。

逆市破頂 泓景臺特色戶呎售2.1萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：特色戶逆市破頂，長沙灣泓景臺連天台單位以呎價2.1萬元易手，創屋苑歷史新高。

中原地產副區域營業經理許永生表示，泓景臺2座高層G室，實用面積685方呎，3房套間隔，設467呎天台，望內園池景，減價135萬以1465萬元易手，雖然減幅達8%，但呎價21387元創屋苑新高。

此外，中原地產分行經理葉津榮表示，屯門豐連2座低層H室，實用面積253方呎，開放式間隔，叫價435萬元，因業主肯減價，放盤1天迅速以419萬元沽出，實呎16561元。

據悉，買家為上車客，原業主於2016年8月以222萬元買入，持貨3年帳面大賺197萬元或89%。

暴亂拖累 波斯富街地舖減租55%

【大公報訊】連續兩個月的騷亂事件，已嚴重影響一線零售街舖區的買賣及租務成交，如銅鑼灣7月至今未錄舖位買賣成交，8月份暫錄租務成交7宗，去年8月份則達21宗；其中波斯富街70號地下舖位，舊租客為中國移動香港，月租為45萬元，現已由一家藥妝僅以月租20萬元承租，跌幅逾55%。

中原工商舖高級區域營業董事莊朗文表示，銅鑼灣、中環、旺角及元朗四區於7月份共錄7宗買賣成交，本月至21日止，卻只約2宗。重災區之一的銅鑼灣，7月至今未錄得地舖買賣個案。同時隨近期個別大型零售品牌相繼結業，騰出不少樓面，增加租務市場壓力，料租金短期內將下調約15至20%。

高陞大樓申強拍 估值近2.4億

此外，近年以收購舊樓來增加土儲為主的英皇國際（00163），幾年前開始收購的西營盤高陞大樓，終成熟至於日前正式向土地審裁處申請強拍令，以求統一業

權。該舊樓現估值近2.4億元。

位於皇后大道西78至80號及荷李活道265至267號的高陞大樓，為1幢樓高8層商住大廈，共有37份不可分割業權份數，於1966年落成，英皇約於2016年開始展開收購。

根據申請文件內容顯示，英皇是透過6家公司收購該幢舊樓，現已持有約81.08%業權份數。由發展商委託的測量師行，為該物業估值，個別舖位在估價方式上會有不同估值，令整幢樓宇的總估值出現2.36億及近2.4億元的兩個估值。

該舊樓的地盤面積約2144方呎，可作商住重建發展，重建樓面只約2萬方呎，規模細小。

不過，由於英皇或有關人士亦就毗鄰的皇后大道西70至76號展開收購行動，如成功收購，便可合併發展，令地盤面積倍增。

至於正有財團收購的旺角洗衣街215至221號，土地註冊處再錄3宗買賣登記，涉約4350萬元。

深井豪景呎售8427元 2個月冧20%

【大公報訊】記者林惠芳報道：社會暴力衝擊無日無之，二手樓價跌勢加快，深井豪景花園連錄2宗低價成交，其中3房套失守800萬，呎價僅8427元，較同類單位6月造價低2成。

中原地產首席分區經理譚榮輝表示，樓市於中美貿易戰及本港政局不穩的影響下，逐步向下調整，近期業主議價幅度明顯擴大，部分單位減價後低於銀行估價。

他稱，豪景花園本月暫錄3宗減價成交，造價回到今年初水平，包括20座低層A室，實用947方呎，3房套房間隔，今年5月以900萬元成交放盤，累減102萬元以798萬元沽出，比估值平逾百萬元，呎價8427元為屋苑今年5月後新低。

翻查資料，屋苑21座中低層A室，面積相同，同樣望園景，今年6月成交價達988萬元，相隔2個月，市況受暴亂事件影響急速向下，同類單位今次成交賣平190萬元，跌幅達19.2%。

豪景花園細單位造價亦回落，為5座低層G室，實用365方呎，減價50萬元以400萬元沽出，呎價10959元，為屋苑今年4月後樓價新低。

世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍表示，沙田第一城30座低層E室，實用451方呎，3房戶，劈價75萬以660萬元售出，呎價14634元。

翻查紀錄，屋苑8座極低層同呎戶今年6月售價為710萬元，是次成交賣平50萬或7%。

名都低層465萬沽 年內低

投資者看淡減價止賺。富誠客戶經理梁健堂表示，黃大仙鑽嶺高層G室，實用214方呎，成交價445萬元，呎價20794元，原業主4年帳面賺61萬元或15.8%。消息指，上址開價468萬元，因賣方看淡，所以減價約5%沽出。

另消息指，上水名都1座低層H室，實用369方呎，剛以465萬元售出，呎價12602元，售價創屋苑今年新低。



▶深井豪景花園連錄2宗低價成交