

# 新盤大晒冷 飛揚喜·揚門搶客

## 戶型涵蓋開放式至三房 爭取月內推售



◆楊桂玲(右)指，飛揚第1期提供一房至三房間隔，當中一房至兩房共佔90%。左為趙國雄。  
香港文匯報記者黎梓田攝

一手市場銷售熾熱，新盤紛紛列陣「晒冷」。長實與新地合作發展的屯門小秀村項目，正式命名為「飛揚」(Grand Jeté)。長實執行董事趙國雄昨表示，項目第1期涉及400伙，剛取得預售樓花同意書，料6月內推售。由喜僑發展長沙灣的住宅項目昨亦命名為「喜·揚」(J Loft)，提供83伙住宅單位，最快6月內開售。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆喜僑發展長沙灣項目命名「喜·揚」，並委託中原地產為項目獨家代理。

長實高級營業經理楊桂玲表示，小秀村項目位處屯門青山公路大輓段170號，地積比僅為1.3倍，屬於低密度發展項目。項目分兩期發展，共提供800伙，分佈於4座住宅大樓；第1期佔第1、2座，提供400伙。項目關鍵日期為2024年3月31日，樓花期約22個月。

### 飛揚正籌備樓書及示位

楊桂玲補充，第1期提供一房至三房間隔，一房(開放式廚房)佔240伙，兩房(開放式廚房)佔20伙，兩房佔100伙，三房一套佔40伙，一房至兩房共佔90%。發展商補充，第1期樓書及示範單位工作正積極籌備中，最快6月開售。

項目取名飛揚，意指生活層次，飛揚極揚。值得一提的是，發展商表示樓盤名稱靈感來自於項目得天獨厚的地段，屬於背山面海，而且「北部都會區」及「明日大嶼」俱在樓盤附近，同時具有「美景」及「前景」。後市方面，趙國雄預料，全年樓價將平穩向上，全年睇升約5%。他認為，現時樓市利好因素未有充分顯露，通關後情況將轉好。

### 長沙灣映岸料下周開賣

由喜僑發展長沙灣的住宅項目，昨日正式命名「喜·揚」(J Loft)，而中原地產獲發展商委託為其獨家代理。喜僑發展代表梁志佳表示，項目由1座住宅大樓及基座商場組成，共提供83伙住宅單位，戶型多元，涵蓋開放式至兩房間隔，主打開放式單

位。他稱，項目最快6月初上載售樓說明書及開放一個一房示範單位，期望6月內推售。

另一邊廂，由香港小輪與市建局合作發展、恒基負責銷售的長沙灣映岸，恒基代理營業(一)部總經理林達民表示，項目的樓書及示範單位已準備妥當，10天之內可完成相關文件審批程序，料最遲下周啟動銷售工作。

林達民介紹項目時指，項目引入智能家居系統，包括制訂家居用電量系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統，顯示空氣中的相對濕度及甲醛水平的家居健康資訊等，為住戶提供生活便利。

### 星凱·堤岸開放新示位

發展商積極推售新盤貨尾。中洲置業營銷策劃總監楊聰永昨日表示，旗下火炭星凱·堤岸新一輪銷售賣出15伙，包括開放式至三房戶，套現金額約1.5億元。全盤至今累沽出848伙，佔單位總數64%，總銷售金額約85億元，平均成交呎價約20,200元。

楊聰永又指，項目新增3個全新示範單位，將於今日(1日)起開放予公眾參觀。其中兩個均參照3座38樓C室而搭建，包括一個連裝修及一個交樓標準示範單位，單位實用面積945方呎，屬三房一廳連工作間。餘下一個示範單位為2座38樓F室，實用面積774方呎，為三房交樓標準示範單位，單位大廳長約5.85米，闊約3.05米，大廳連接面積約22方呎露台。

香港文匯報訊 尖沙咀栢麗購物大道本來是傳統購物熱點，惟因公契限制不准經營飲食行業，加上區內大型購物商場競爭及疫情肆虐，導致人流難聚，大道已變成吉舖處處。其業主立案法團新近向城規會就該大道申請改劃，擬用作「食肆」(自助餐廳、咖啡室及茶室)及「商店及服務行業」，相關比例擬不超過50%。

上述申請涉及尖沙咀彌敦道111至139號、143至161號及165至181號，即整條栢麗購物大道地下及一樓，涉及68間舖位。物業現時屬休憩用地用途。地盤面積約58,234方呎，現有總樓面約82,217方呎。

申請人栢麗購物大道業主立案法團指，購物大道為構成香港歷史和特色的重要一部分，因應近年來香港社會經濟環境的模式轉

## 栢麗大道自救 申改劃加入食肆

移，特別是尖沙咀區的經濟環境轉變及旅遊購物者的減少，導致店舖關閉及城市活力下降，申請人建議從城市規劃方面取得一些彈性，以便日後將一些現有的零售商店轉變為更多樣化、更具特色的其他商業用途，為購物大道「重新注入城市生活」。

### 倡食肆比例不超過50%

擬議的「食肆」及「商店及服務行業」為大綱核准圖的第二欄用途，需獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請人計劃提供任何類型的商店及服務行業，以及主要提供小食茶點的食肆，包括自助餐廳、咖啡室及茶室。而為減低對九龍公園環境及於彌敦道成齡樹影響的風險，申請人計劃建議為「食肆」用途設置「不超過50%總樓面面積」的限制。

盛匯商舖基金創辦人李根興表示，基金曾對栢麗購物大道的舖位感興趣，不過公契列明栢麗大道的所有舖位一律不准經營飲食行業，最終沒有買入相關舖位。他指現時零售市況淡靜，舖位改劃作食肆用途是合適時機，料可吸引一定人流匯聚，若整條栢麗購物大道有約40%樓面用作食肆，相信可直接帶動街內生意。

隨著零售市道下滑、區內大型購物商場競爭以及新冠疫情下，栢麗購物大道近年吉舖處處，租售價亦大跌。例如如栢麗購物大道地下9、10號舖及1樓，交吉超過四年後，去年年中獲謝瑞麟珠寶以每月25萬元承租，租金較2016年高峰期的157萬元大跌84%，重返1986年首位商戶承租的租金水平。



◆油塘曦臺獲教育集團承租，涉及平均月租達135萬元，為東九龍年初迄今最大宗的商舖租賃成交。

## 啟迪教育集團 每月135萬租油塘巨舖

香港文匯報訊(記者 黎梓田)油塘近年多項住宅項目落成，區內教育需求日漸殷切，並吸引教育機構進駐辦校。宏安地產及旭輝控股合作的油塘曦臺，其全新零售商業平台包括地下、一樓及二樓所有部分，總面積達4.96萬方呎，獲啟迪教育集團承租，將以全新概念發展國際學校中學部，成為東九龍年初迄今最大宗的商舖租賃成交，涉及平均月租達135萬元，租約超過10年。

宏安地產行政總裁鄧灝康表示，有關租賃是東九龍區近期最大宗的商舖租賃成交個案。公司預計隨着疫情趨勢持續緩和，整體經濟環境應該會有所好轉，有助樓市穩步發展，對未來的整體樓市會持審慎樂觀的態度，繼續透過與不同機構合資模式開發新商業及住宅項目。鄧灝康又表示，曦臺累售322伙，餘下4伙，套現41億元。而早前基座商場曾推出出售，現等待國際學校開學後再作打算。

## 東瀛遊：日本「小包團」最快月中出發



◆禰國全稱，若日本未來繼續放寬團人數限制，團費有望能降低。香港文匯報記者攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)多國逐漸放寬入境措施，香港也被列入日本政府的「藍色名單」。東瀛遊(6882)執行董事禰國全昨於股東會後表示，上周五已推出日本「小包團」套餐，周末得到大量查

詢，暫時已有五六組客人報名，最快能在6月15日出發。

禰國全指出，目前日本的「小包團」僅以兩人為單位，每人團費接近3萬元，成本是以往的近3倍。主要是航班少導致機票價格升高，且出遊導遊和司機的人工需由兩人分攤，員工回港亦需在酒店有薪隔離，種種成本疊加後令團費水漲船高。他指，若日本政府未來繼續放寬團人數限制，團費有望能降低。

### 冀放寬隔離措施 帶動旅業復甦

多個東南亞國家早前允許遊客入境，幫助公司有其他訂單入賬。他透露，4月末推出新加坡、泰國等國的「7+7」包團，已獲約40組客人下單，也將陸續出發。愈來愈多國家放寬防疫政策，無疑對香港的旅遊業界有提振作用。

旅遊團成行，也令此前離職的前線導遊重返工作崗位。禰國全指，疫情爆發前公司約有600位員工，目前僅餘200位員工。但日本和歐洲陸續放寬入境後，已經重新聯繫此前遣散的前線導遊，雖然大家都在不同崗位就業，但仍有六至七成表示願意重返崗位，導遊數量在下月能穩步回升。

不過他擔憂，本港旅遊業若要全面復甦，最大阻力仍是目前的隔離政策。檢疫酒店供應緊張且價格昂貴，無論是市民出境旅遊、抑或他國遊客入境遊玩，都仍有顧慮存在。他建議政府可進一步縮減隔離日數至3天，或安排居民回港後能居家隔離，這些措施或能帶動更多市民外遊遊玩。

## 羅博仁：ETF通將適時擴大產品範圍

香港文匯報訊(記者 周紹基)「ETF通」終於在上周五正式拍板推出，但有業界反映納入「ETF通」的要求很嚴格，能進入名單的ETF寥寥數隻，港交所(0388)證券產品發展聯席主席羅博仁(Brian Roberts)昨日回應時表示，ETF的發行人當然希望互聯互通能納入更廣泛的ETF，但「ETF通」的範圍需與「股票通」保持一致，由於剛推出，故此考慮先從有限範圍做起。他相信，未來「ETF通」會進一步擴大產品的範圍。

羅博仁表示，在港上市的港股指數ETF，交易成本較低、流動性也較高，其買賣差價

亦較窄，認為本港ETF產品具有競爭力。

中金日前發表報告，指目前具備資格納入「ETF通」的產品，本港最多只有8隻。羅博仁表示，「ETF通」的名單會適時公布，並希望未來可不斷擴大產品的範圍。他期望，「ETF通」可為國際和內地投資者擴大流動資金池。

### 港ETF產品具競爭力

羅博仁續稱，「ETF通」的納入準則與「滬深股通」相同，未來除了會與各方商討，增加ETF產品的投資選擇外，也希望

繼續完善ETF的一手市場申購、贖回程序，以及降低價差等市場結構。他稱，「ETF通」可進一步推動港股市場產品的多元化，並可推高互聯互通的整體成交。

在落實的安排上，他表示，具資格的本地ETF發行商正做準備，已開始與內地合作夥伴，制定不同的分銷和營銷安排。羅博仁又指出，本港的指數ETF產品成本較低，港股流動性也較強、價差又低，而指數追蹤的誤差亦是投資者的考慮因素。他認為，本港提供的ETF產品較內地更具競爭力，相信「ETF通」的推出，可吸引更多ETF來港。

## FSMOne：港股A股具投資價值



◆沈家麟(左)表示，港股與內地股市估值已相當低，認為內地與香港股市具投資價值。右為FSMOne(香港)環球債券部經理陳家朗。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近日港股表現回暖，對於後市表現，FSMOne(香港)投資組合管理及研究部總監沈家麟表示，港股與內地股市估值已相當低，加上近日內地新冠疫情紓緩，中央已推出多項財政政策與較寬鬆的貨幣政策，為下半年內地經濟發展提供有利環境，因此他認為內地與香港股市具投資價值。

他表示，以13倍合理市盈率計算，恒指於2022年和2023年底前的目標價，分別為26,000點和31,000點水平。以合理市盈率13.5倍計算，MSCI中國指數的2022年和2023年的潛在升幅分別為20%和40%(以2022年5月30日的收市價計算)。

### 美通脹高企預示經濟隱憂

沈家麟認為，中資科技股受到監管和政策因素影響多時，在全國力保經濟增速時，政策迎來鬆動窗口，加上估值已跌至歷史谷底，充分反映政策不確定性等負面因素，投資機會浮現。美聯儲加息步伐亦會影響香港股表現。對此，沈家麟表示，美聯儲加息

步伐或將於今年下半年放緩。他解釋，近日美國10年期國債利率已見回落，或反映美國經濟動能開始有所減弱。事實上，近月美國通脹持續高企，亦打擊了當地消費信心，預示美國經濟表現有隱憂。他認為，若美聯儲持續大幅加息，很可能會觸發美國經濟陷入衰退。他認為除非未來國際油價還會大幅飆升，否則美國通脹有望見頂回落，有助紓緩美聯儲加息的壓力。

### 內房銷售額預測跌幅升至25%

另一方面，FSMOne(香港)環球債券部經理陳家朗表示，內房行業債務危機持續，加上疫情進一步重創銷售數字，因此上調全年住宅銷售額的預測跌幅至25%。他指，即使內房政策風向明顯改變，但傳導仍然需時，未來仍會出現發展商違約。因此，他認為，進取型投資者可選擇捕捉債價反彈機會，或投資亞洲及新興市場高收益債券基金，較保守的投資者則可以繼續觀望，並留意未來數月內地經濟狀況有否回暖，才再作決定。