

服務式公寓燈油火蠟全包

香港文匯報訊(記者 黃子慢)自港府上周再推壓抑樓市的「辛辣招」,有代理行預期住宅租賃交投不斷上升,批高租金水平。面對租金升幅連連,加上租盤愈來愈少,服務式公寓乘勢而起,租金水平與藍籌屋苑看齊,但卻額外提供多種貼身又貼心的服務,最少都只是要求入住一個月,但不用繳交三個月上期按金,實在方便過租普通住宅。

內設廚房 不愁煮食

在各區均有分店的太極軒,以油麻地上海街分店的低層單位為例,建築面積650方呎,內裡設有簡單的廚房,與一般住宅單位無異,月租24,200元,每呎租金37元,已包含水、電費,本地電話費等。太極軒亦提供免費室內無線上網、保險箱、自助洗衣設施及每日客房打掃服務等,計計埋埋節省雜費不菲。

另一間服務式公寓品牌Ovolo,位於西營盤高街的分店,1房單位建築面積750方呎,月租35,000元,每呎租金47元,服務亦與太極軒沒有太大分別,但電費則設有上限,每月1,200元,如超過該金額則需繳差額,租客亦要小心其他條款細則,如某些服務會否收費等。

事實上,近期各區私宅租金上漲,尤其大型藍籌屋苑更是屢創破頂成交。以鯉魚涌康怡花園為例,位於N座低層15室單位,新裝修連傢俬以月租17,500元租出,依其實用及建築面積466方呎及588方呎計算,實面及建築面積呎租37.6元及29.8元。太古城同樣愈租愈貴,啟天閣中層E室以33,000元租出,單位實用面積759方呎,建築面積876方呎,三套房,外望池園海景,建築面積折合呎租37.7元,創同類單位造價新高。

私宅租金連續7月新高

美聯物業指,近期住宅租務開始轉趨頻繁,不少租盤是「即睇即租」個案,反映長綫投資者及用家需求逐步上升,刺激業主提高租金叫價。在未扣除管理費、差餉及其他費用下,普遍租金回報率已連續三個月企穩四厘水平。中原地產統計顯示,上月二手私人住宅平均租金每方呎22.8元,連續7個月創新高,按升0.4%。

另從其他例子來看,太古城燕窩閣中一高層E單位,建築面積843方呎,月租30,000元,每呎租金35元;又一村花園3期B17座一中層A室單位,建築面積986方呎,月租32,000元,每呎租金32元。兩個出租住宅單位以呎租計,均比上述太極軒及Ovolo例子更為便宜,但卻未加上租客自付水電費及上網費等「燈油火蠟」開支,租住成本與上述服務式公寓分分鐘相差無幾。無論如何,服務式公寓或許是忙碌的香港人另一種選擇。



服務式公寓房間較酒店更有家的感覺。 記者張偉民攝



服務式公寓多為小型單幢式物業經營,人流較低及寧靜。圖為太極軒干諾道西分店(左)及Ovolo通州街分店。 資料圖片

港人為求安樂富而法寶盡出,奈何樓價高企不下,未能成功上車的小市民唯有轉向租樓,但住宅租金節節上升,用「租樓等於幫人供樓」來形容現時處境實不為過。近年有不少服務式公寓崛起,提供「執房」貼心服務之餘,租金更包括一切「燈油火蠟」,租住成本與私宅相差不遠。亦有酒店推出住宅式房間,兼包享用泳池、健身室等額外設施吸引租客,成為不少港人另類選擇。

各類住宅面面觀

住宅	單位	月租(元)	面積(方呎)	每呎租價(元)
住宅	鯉魚涌康怡花園N座低層15室	17,500	588	29.8
	鯉魚涌太古城衛星閣低層F室	23,500	757	31
	九龍灣德福花園U座低層13號室	15,000	590	25.4
服務式公寓	品牌	月租(元)	面積(方呎)	每呎租價(元)
	太極軒油麻地分店	24,200; 27,300-29,400	650; 750	37.2; 36.4-39.2
	服務:	包水電, 每日清潔房間		
Ovolo西營盤分店	35,500	750	47.3	
服務:	包水電, 電費上限1,200元, 每日清潔房間			
酒店	品牌	月租(元)	面積(方呎)	每呎租價(元)
	灣仔灣景酒店	24,000起	200方呎	120起
	服務:	享用健身室及上網優惠		
土瓜灣8度海逸酒店	19,000-41,500	280-620	51.6-94.6	
服務:	每周房間清潔兩次, 供應廚具及備餐間, 泳池及浴池服務			
沙田麗豪酒店	20,888-33,388	370	56.5起	
服務:	每日清潔房間, Spa折扣優惠			

製表: 記者 黃詩韻



租客可以享用酒店穿梭巴士出入市區。 資料圖片



泳池及健身房設置任用作為酒店租房的好處。 資料圖片

酒店月租度假設施任用

香港文匯報訊(記者 方楚茵)長實拆售雍澄軒酒店單位惹起軒然大波,除物業用途問題,亦有人關心此類住宅式酒店房間,既無廚房,又不可按個人興趣置家具、裝修,為何人人趨之若鶩爭住?事實上,本港酒店亦一向有推出長期住宿優惠吸引客人長住,房間未必及一般住宅大,但既包清潔等基本服務,亦附穿梭巴士、報紙、健身室及泳池等服務,切合商務人士需求。

上班族垂青交通便利

早前有報道指,不少年輕上班族為求多睡十數分鐘,寧選豪宅價貴租入住逾40年樓齡的市區舊樓閣房,可見住宅地利的的重要性。而坐落灣仔的灣景酒店,房間雖僅200方呎,但地理位置優越,前往會展只需要2分鐘路程,鄰近中環、銅鑼灣及金鐘,一直受上班族垂青,一般客房月租24,000元起,若想到海就需28,000元以上。租戶可享健身室及上網優惠等,但由於鄰近會展,即使客戶屬長租,於展覽期間房價卻會以每晚單價計算,成本大增,未必是一般打工仔可考慮之列,較適合商務長期租客。

一海之隔的九龍區,位於土瓜灣的8度海逸酒店就勝在房型較大,月租19,000元起的高級客房面積約280方呎,而約350方呎的豪華客房及開放式套房,月租分別為21,000元起及23,000元起,約520方呎至620方呎的套房連一睡房,則月租28,000元起。套房內部連全套廚具可供煮食,又設用餐處,一解酒店不能煮食的困擾。酒店附設的穿梭巴士可來往尖沙咀、九龍及鄰近碼頭方便往來北角等地。酒店為提早45天預訂的客人提供月租住宿,客人或可獲高達8%折扣。

北上新界區的沙田麗豪酒店,鄰近沙田圍站,亦近購物中心,即使不坐酒店提供的穿梭巴士亦有不少公共交通工具可供選擇。該酒店的高級及豪華客房分別月租20,888元至24,888元,房間面積約370方呎,而行政樓層的高級單人及雙人客房就分別28,888元及33,388元,面積雖然較細,但裝修簇新。而且服務亦比較貼心,既每周送上鮮果碟,每月亦送上一支餐酒,又可以優惠價享用泰式spa。

旺季或需繳附加費

雖然租用酒店可省卻一切家務煩惱,但住戶需留意,酒店有淡旺季,通常長租客需在旺季繳交附加費或以當日酒店房價計算,月租費用將會急增,加上房間多列明為二人或一人房,未必可以邀請朋友回房。另由於酒店慣例為入住前需繳交客房費用,若長租數月或一年以上,或需大筆款項周轉。同時,由於酒店會和長租客簽訂合約,住戶需留意條款及細則。

租霸保險有得保

美聯觀點



MIDLAND FINANCIAL GROUP 美聯金融集團

出租物業的業主,有否想過你可能因出租的物業發生意外(如鋸窗飛墜街上)導致第三者受傷,而需要賠償損失?或者遇到租金被拖欠,甚至被檢控?遇上這一類意外,究竟業主應該怎樣做,才能夠保障自己呢?

意外發生 業主非置身事外

業主們普遍有個誤解,以為自己一旦把物業租出,該物業所發生的一切意外便由租客負責,業主則無需負責。其實,當出租物業發生如上述的意外後,業主和租客均有可能要為意外負上責任,而法庭會判決責任誰屬。換言之,業主仍有可能要為意外負上責任。

因此,筆者建議出租物業的業主去購買保險以保障自己。市面上有一些保險產品是能夠保障業主對出租物業的責任,例如保障受保物業業主對第三者因意外導致死亡或身體受傷或財物受損所負之法律責任,業主牽涉訴訟的法律費用,以及業主因意外而導致受保物業不能居住所引致的租金收入損失等等。

作為出租物業的業主固然要購買保險去保障自己,但甚麼時候才是購買保險的最佳時機?其實,業主一旦簽訂臨時買賣合約,便已經需要購買保險。這是因為臨時買賣合約的簽訂,代表業主已經擁有該物業,他隨時要為物業所發生的意外負上責任。縱使物業仍未租出,一份保障出租物業業主的責任保險仍然生效。所以業主於簽訂臨時買賣合約後,要盡快購買保險保障自己,切勿掉以輕心。

市面現有保險公司推出業主責任保障計劃。計劃一般保障受保物業業主需對第三者因意外導致死亡或身體受傷或財物受損所負之法律責任,最高賠償額是因應保險公司所制定。如果業主遭檢控,保障計劃亦會根據保單賠償有關之法律費用。另外,保障計劃亦保障業主因颶風、風暴、水浸、山泥傾瀉,或爆水管等意外,而導致受保物業不能居住引致的租金收入損失,通常會有最高賠償或長達3個月的租金收入。 ■美聯金融集團財富管理總監 鄭明輝



消費得喜



新年伊始,回顧2012年強積金成績,着實令一眾打工仔喜出望外。根據文匯報早前報道,去年強積金的回報平均錄得12.07%增長,相當於每名計劃成員有約16,700元進賬;而2013年首月亦錄得2.61%正回報,即平均每名打工仔的積金戶口再進賬多約4,500元。

去年平均12%的增長的確是一個很令人雀躍的數字,然而,要達到如此增長亦要視乎個別戶口的投資組合,而致勝之道在於適時檢討強積金戶口。強積金是長線投資,不適用作短線炒賣或投

管理積金爭取正回報

機,但不代表可以長期置之不理,成員需要適時檢討和調整投資組合,才能提高積金戶口的回報;進有時,退有時,才不致令自己的積金儲蓄付諸流水。

比較基金開支與回報

半自由行實施後,打工仔可選擇合適自己的強積金計劃。積金局亦增設收費和服務比較平台讓成員在轉換計劃前先行了解更多資訊。傳媒亦不時報道強積金計劃的收費,好讓打工仔容易作出比較。誠然,在選擇強積金計劃時,在參考過往投資表現的同時,計劃及基金的收費亦同樣重要。

當檢閱收費時,可比較基金的開支比率及回報比例,因兩者未必成正比;收費高,不代表保證

回報,但低收費的,回報又未必不理想。根據市場資料,最高和最低的基金管理費,一年大約可相差逾千多元,這金額已相等於一個月的最高供款,所以成員必須謹慎比較基金收費與回報的比例。

無論個人的投資目標和風險承受能力,以及投資環境都會轉變,在作出任何投資決定前,必須評估階段情況,絕不應隨波逐流,選擇不適合自己風險組別的基金。現時資訊發達,強積金服務商亦提供多方面的資訊或工具以協助成員管理強積金戶口,若客戶仍然存在疑問,我們更鼓勵他們與投資顧問商討。只要管理得宜,強積金必能成為您退休儲備的重要一環。

花旗銀行環球個人銀行服務董事總經理 保險業務主管 張芷婷



財技解碼

自去年6月以來,為向市場注入流動性,中國人民銀行停止正回購操作,並連續半年於公開市場實施逆回購操作。不過自上周起,人行改變這一調控模式。

所謂正回購,是央行以手中所持有的債券作抵押向金融機構融入資金,並承諾在日後再購回所抵押債券的交易行為。正回購也是央行經常使用的公開市場操作手段之一,央行利用正回購操作可以達到從市場回籠資金的效果。相比央行票據,正回購減少運作成本,同時鎖定資金效果較強。而逆回購為則央行向市場投放流動性的操作。貨幣一時的鬆緊,某程度上會影響股市的表

現。上周二(19日),人行進行八個月來的第一次正回購,金額300億元人民幣,並結束長達7個多月的逆回購操作。當天恒指跌238點或1.0%。上周四(21日),人行再以利率招標方式開展200億元人民幣正回購操作。受此因素影響,當天恒指跌400點或1.72%,當天上證A股指數大幅下挫2.98%。人行昨天以利率招標方式實施規模為50億元的28天期逆回購操作,這是央行連續第二周實施正回購操作,同時也是央行連續第二周暫停逆回購操作。

一般上,央行希望通過正、逆回購的交替操作,促使市場資金利率維持在合理的水準。內地

人行正回購的意義

當前經濟復甦的步伐進一步趨穩,銀行間流動性過度寬裕,同時物價上漲預期有所顯現,房地產價格反彈。經濟面的這一變化相應改變人行貨幣調控的力度和節奏。

春節以來資金面續寬鬆

人行昨天繼續進行正回購操作,但規模較上周大幅縮減,意味近期重啟正回購,並非貨幣政策取向由鬆轉緊。春節以來資金面的持續寬裕和可能增長的外匯佔款,是人行連續正回購的重要因素。

■太平金控·太平証券(香港)研究部主管 陳羨明