高力：迷你倉求過於供4倍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）香港寸金尺土，家居及企業儲物空間匱乏，造就迷你倉需求應運而生。昨日最新調查顯示，目前市場對迷你倉的樓面需求，乃供應量的4倍，而營運迷你倉9年後的回報率可高達30厘，較傳統將物業出租的回報率明顯為高，令不少投資者覬覦這塊巨餅。

高力國際最新就迷你倉進行調查報告顯示，估計目前全港約82萬個家庭的居所並無儲物房，倘當中有半數家庭需要30方呎的儲物空間，迷你倉的潛在需求則高達1,230萬方呎，遠超目前約280萬方呎的總供應量。

高力國際香港研究及諮詢經理嚴國樑指出，以往用家所存倉的以大型物件、或非經常使用物品為主，近年的趨勢是存放貴重物品、運動裝備、酒及換季衣物，因迷你倉的恆溫設備並非一般私人住宅單位所能提供，個別迷你倉提供運送安排及網上提存落單等增值服務，亦是吸引用家的因素。

投資回本期4.5年

該行續指，以經營樓面2萬方呎的迷你倉為例，回本期約4.5年，而9年後的回報率可高達30厘，相對於目前純粹將物業出租獲得約3厘，明顯為高。而計及裝修間隔、空調及保安等設施，基本投資需1,000萬元左右，折合每呎投放至少約500元。

現時迷你倉呎租以港島區最高，一般有70元至80元；其次為九龍區，每呎高達50元，新界受惠於供應相對充裕，呎租可低見30元。該行稱，當前最熱門的存倉區觀塘正面臨「爆倉」，可見存倉需求殷切，而沙田及荃灣則有潛力發展成迷你倉區域。

個體客求交通方便

高力國際報告指出，營運商安裝自動識別系統，容許24小時進出，加上閉路電視監察，可增強客戶使用迷你倉的信心。另外，個體客主要要求迷你倉位置交通方便，如鄰近港鐵及巴士站；至於有車路直達的存倉則較受企業客青睞。

■高力國際嚴國樑（右）指出，近年用家存倉的趨勢是存放貴重物品、運動裝備、酒及換季衣物。旁為盧永輝(左)及趙偉雄。 蘇洪鏘 攝

至於經營迷你倉業務的回本期至少四年，因此若租用工廈開設迷你倉要面對一難題，因合資格工廈可申請活化改裝為寫字樓、商舖及酒店等商業用途，租約期限未必能配合營運商的回本要求。與業主聯合經營，則可有較長租用期保障。

新地賣非核心物業套逾40億

■新地雷霆(左)及王家煦表示，黃竹坑商廈W50推出短短1個月已近沽清。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產今年頻頻推售住宅項目之餘，亦積極推售商廈及非核心物業。新地副董事總經理雷霆昨日表示，今年首8個月集團出售非核心物業(包括商廈、商舖等)已套現逾40億元，比去年全年出售相關套現金額至少多出10億元。

W50累沽26層套近20億

雷霆指出，新地今年出售的非核心物業，主要為觀塘海濱道181號商廈ONE HARBOUR SQUARE及剛於上月推出的港島南區黃竹坑商廈W50。其中，黃竹坑W50全幢27層，至今已售出26層，套現近20億元。

新地代理物業投資部副物業投資經理王家煦昨指出，W50已售出的26層，當中一半買家選購全層，其他為散客，平均呎價1.35萬元，最高成交呎價1.6萬元，平均每個單位售價800萬元，全層最高售價近8,000萬元，最大手為一客斥資1.2億元買入2層。買家中一半為用家，亦有投資者入市，看好未來該區有港鐵站。她稱，目前尚餘頂層可出售，意向呎價1.8萬元，而2個地廠面積分別為750方呎及257方呎，集團會保留作收租用。

至於早前推售的ONE HARBOUR SQUARE，王家煦稱，集團所佔樓面已售出超過一半，平均呎價1.35萬元。

荃灣長沙灣有物業出售

雷霆表示，未來集團會繼續出售非核心物業，分別位於荃灣及長沙灣。王家煦指出，此兩個項目並非商廈，現正準備中，料於明年才會推售。

觀塘豐利中心3厘回報

香港文匯報訊 觀塘區市況熾熱，帶動該區傳統工商物業備受追捧，市場接連錄得多宗中低價單位成交個案，買家以中長線投資者為主。中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，觀塘開源道54號豐利中心中層單位，面積1,332方呎，以620萬元成交，呎價4,650元；物業以連租約形式交易，現租客為貿易公司，以每月16,000元租用單位，按今番成交價計算，新買家可享逾3厘回報。原業主於2007年以約160萬元購入上址後，一直作辦公室自用，是次成交帳面獲利約460萬元。

李氏補充，過去一年開源道工廈平均呎價已達5,700元，故今番成交物業的呎價相對吸引，放盤後極速獲投資者購入作長線收租之用。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

按揭還款年期最長新時代

自雙倍印花稅（DSD）三讀通過後，換樓市場轉活，在業主叫價趨強硬但筍盤驟降的情況下，二手頻頻錄得破頂價成交，樓價升幅擴大。若以實用面積計算，今年首7個月累計升幅約3%，7月二手物業平均呎價約9,172元，按月上升約1.8%，較6月的1%升幅擴大0.8個百分點。在樓價屢創新高的情況下，按揭貸款額及還款年期長期持續高企。

新按申請企穩萬宗

新盤排隊登場及連環加推，帶動按揭數字全線上升。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，7月新申請按揭貸款宗數按月增加超過一成至12,728宗，連續三個月高於1萬宗以上水平，期內新批按揭貸款宗數較6月份增加12.6%至8,995宗，涉及金額亦增加12.9%至282.86億元，創2011年5月後近三年新高。

由於新盤按揭表現大勇，7月新批按揭一手物業按揭貸款金額大增四成至67.47億元，二手物業按揭亦不遜色，涉及貸款金額連續五個月超過100億，按月增加6.5%至177.52億元，創21個月新高。值得注意的是，新盤推出高成數按揭協助置業人士，當中二按貸款由6月的87宗增加至7月的134宗，超過100宗創五個月新高，按揭比率因此按月增加0.6個百分點至57.2%，創2012年4月後的27個月新高，期內的平均按揭貸款金額亦增至314萬元破歷史紀錄。

現時樓市仍受制於一系列需求措施限制，為免觸及措施指引上限，部分業主遂透過延長還款年期以符合壓力測驗的合適資格，因此期內平均還款年期亦延長至311個月，直逼26年創新高，為按揭歷史上還款年期最長的時代。現時新盤醞釀推售，部分買家觀望樓價喘定，市場的購買力重新整頓後，9月將重新釋放。筆者相信，平均按揭貸款金額短期內仍有少量上升空間，但礙於按揭成數不能超過監管的指引上限，相信升至一定水平將偏向持續橫行。

中华新V5 悦享座駕華晨品質！

中華新V5，德系品質管控，實現造型升級、動力升級、裝備升級、技術升級四大升級，創新五項增配，打造一流精品座駕。心動即行動，夢想馬上成真！
客戶服務熱線：400-818-8333 網址：www.zhonghuacar.com

Brilliance Auto 华晨汽车 | 一路有我 华晨中华

华晨中华官方微信 (掃碼有禮)

中华