

朗屏8收票逾千超額3.8倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤市場近月相當熱鬧，九龍及新界分別有多個新盤準備開賣。其中會德豐旗下何文田 One Homantin 已取得預售樓花同意書，並「搶閘」即時上載樓書，提供561個單位，按時間推算，最快下周末可以發售；新界區方面，嘉華旗下合作項目西鐵朗屏站沿線項目朗屏8號，收票亦已超過1,000張，按首批208伙計，超額3.8倍，每張本票10萬元計，意味市場凍資1億元，日內將加推；恒地等馬鞍山迎海·御峰，亦就個別單位安排劃一加價4%。



朗屏8號昨收票已超過1,000張，按首批208伙計，超額3.8倍，每張本票10萬元計，意味市場凍資1億元。圖為朗屏8號的參觀情況。 顏倫樂攝

何文田為近月其中一個最多新盤開賣的「戰場」，上周嘉里方面才表示旗下常盛街皓畝(1,429伙)有望下月批預售，部署下季發售，誰知同區由會德豐發展的 One Homantin，昨日突然宣佈已取得預售樓花同意書，並即日載樓書，搶閘先推出市場，項目涉及561個單位，其中實用面積477至583方呎兩房戶共260伙，佔項目單位總數561伙的46%。

One Homantin上載樓書

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，朗屏8號自上周五開放示範單位，至昨日已累積逾6,000人參觀，其中以兩房單位較受歡迎，日內將公佈首張價單的銷售安排，不排除加推單位。溫氏

指，項目分成A、B兩組入票，A組為大手買家，B組為只購買1間，現時B組入票比例佔九成。

此外，恒地與新世界合作的馬鞍山迎海·御峰，昨日上載1A價單，將其中25伙劃一加價4%，這批單位加價後售價2,079.8萬元起，呎價12,774元至14,987元。該盤同日公佈銷售安排，即日起停售其中13伙。不過，一手住宅銷售成交額顯示，該盤有兩宗捷訂，涉及成交金額分別2,124萬及2,243萬元，恒地殺訂約218萬元。

莎莎主席郭少明購敦皓

新地映御公佈新銷售安排，本周四將以先到先得方式出售30伙。

過去周六日，由於焦點新盤仍在收票及籌備發售的階段，故市場成交主要來自零星新盤餘貨，及個別較細型新盤項目，兩日累計收到59宗一手成交，其中豐泰地產西半山敦皓昨日開賣首輪26伙，消息指昨日售出約7伙，佔可售單位約27%，其中莎莎主席郭少明昨日亦有到場，市傳他購入至少1個單位。

據了解，敦皓上周首推50伙，平均呎價3.52萬元，以買家最高享10.5%折扣計(若買家付BSD，享最高12.5%折扣)，折實平均呎價約3.15萬元。而信置大嶼山長沙洋房項目 Botanica Bay 亦再招標售出一伙，為第16號獨立屋，涉資9,800萬元，實用面積4,191方呎，平均呎價約23,383元，項目累售13伙，套現約16億元。

本身從事物業管理，於港島區租樓，因轉工後地點位於新界，遂搬至附近，認為新盤價錢相對二手更吸引，「二手樓價錢買到一手樓，會揀一手樓」。雖然最近有評級機構下調香港評級展望，但他認為自住有實際需要，故未有考慮此因素。他又笑說，預算買500萬元兩房單位，已儲十年錢，或者會用發展商提供的八成按揭付款方式。

新盤價較二手吸引

市民反應



曾先生



胡先生

鄰近鐵路回報看好

昨日到西鐵站朗屏8號參觀，認為該盤鄰近鐵路，戶型由細到大有，投資回報不錯。而且目前利息低，資金投資無門，又預期加息尚要一段時。問到後市，認為細價樓不會下跌，因為有居住需求，下跌的主要是二千萬至三千萬的單位。對於早前穆迪下調香港評級展望，他說：「你信咩？我唔係好信佢！摩根之前都估錯啦！」認為睇市要靠自己分析。

置業錦囊



Condo酒店投資好睇唔好食

Condo即共管公寓，有人覺得公寓不能保值，政府和銀行認為買公寓的人中，自住的人少，投資的人多，投資者在公寓市場中有投機行為，純為炒賣情況。

經濟學家也認為公寓供過於求，價格脫離了成本，有機會引發地產泡沫的隱患，到底Condo是什麼？分別有幾種Condo是受香港人歡迎？

香港人最愛旅遊，其中一種Condo叫酒店項目單元(condominium hotel)，簡稱Condo酒店，原理是讓投資者購買一個酒店房間，通常每年可免費入住一至兩個星期，其餘時間就由營運商作為普通的酒店房出租予旅客賺錢，租金扣除開支和管理費後，就是投資者的財務回報。這種模式早於上世紀七十年代便出現，並一度在香港頗受歡迎，因為購買一個海外非一線城市的酒店房間，涉及的銀碼不大，通常不及在港買個上車盤的一半，卻可帶來「擁有一層樓」和「做酒店業主」之良好感覺；再加上在財務回報外，還有每年免費度假的憧憬，對於小投資者十分吸引。

但投資往往看眼光，這類投資的成功比率可說只是「五五波」，這要視乎該時溫度和氣候等，因為很多海外城市的旅客需求其實都是季節性的，在入住率和房租不高之下，

還要扣除管理費，投資者獲得的財務回報自然難以理想。

不易透過轉售實現退出

至於所謂每年免費度假，其實亦不太實際，除非你喜歡每年放假都重複到訪同一地方，此外，有別於住宅或寫字樓等普遍物業，Condo酒店不易透過轉售實現退出，被迫長期持有，而即使能夠避免虧損，但長遠的回報可能跟銀行存款利率差不多，但卻綁死了資金，可說得不償失。

換言之，Condo酒店儘管被描繪得很好，而且入場費不高，但往往是「好睇唔好食」，故筆者一般不予推介，除非是在特定的旅遊業低迷周期，加上優質的營運商和吸引的酒店項目，才有進行反周期長線投資的價值。

舉例說，像Marriott、Ritz-Carlton和Hilton等名牌酒店商，偶爾會在新發展的酒店推行Condo計劃，其信譽及營運水平有保證，若恰巧遇上市場低潮讓價格吸引，便值得考慮投資，讓自己成為名牌酒店的小業主，那才是出租自住皆宜；至於其餘大部分非名牌酒店的Condo計劃，其實都不值得花費時間去考慮，特別是投資在那些小開發商時需要更加小心。

十大屋苑周末成交趨穩

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)剛過去的周六日，十大屋苑周末成交量均保持雙位數字。美聯在剛過去兩日錄得約11宗買賣成交，較上周的16宗下跌約31.3%，但仍連續兩個周末保持錄得雙位數水平，對上一次連續兩個周末錄得雙位數為今年1月。

利嘉閣總裁廖偉強表示，股市回穩，市場上的負面情緒陸續消散，在一手市場熾熱的氣氛帶動下，加上部分業主願意將貨就價，有助加快準買家的入市決定，準買家的入市信心明顯增強。利嘉閣周末十大指標屋苑錄得14宗二手買賣成交，較上周末的9宗成交增56%，重返雙位數字。他又說，原本持觀望態度的買家或陸續入市，三月份二手交投量可望回升，而未來數星期的周末十大指標屋苑成交量料可繼續保持雙位數字。

中原十大屋苑周末成交量自農曆新年後連升5周，過去的周末錄得13宗成交，較上周末多1宗，屬近33周以來新高。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，穆迪下調香港評級展望，以及天氣不穩有雨，或多或少影響買家睇樓意慾，但市場有一定購買力，加上一手貨尾銷情理想，帶動整體交投氣氛，相信二手交投正逐步升溫。

鳳德邨賣298萬創新高

富誠地產營業董事林栢榮表示，鑽石山鳳德邨雪鳳樓低層6室未補地價以298萬元成交，實用面積544方呎，呎價5,478元，創屋苑成交價新高，打破了2月同屋苑位於紫鳳樓高層12室以未補地價285萬元成交的紀錄。

過去兩日十大屋苑二手成交

地產代理	成交宗數	按周變幅
利嘉閣	14	多5宗
中原	13	多1宗
美聯	11	少5宗
港置	11	少1宗

製表：記者 吳婉玲

利嘉閣錄得馬鞍山新港城L座高層3室成交，原業主叫價480萬元，減價27萬元至453萬元成交，實用面積362方呎，呎價12,514元。據了解，原業主於2013年以366萬元購入上述物業，持貨3年，賬面獲利87萬元離場。

安邦保險505億購美酒店企業

香港文匯報訊 在收購紐約華爾道夫酒店後，安邦保險繼續擴大在美國酒店業的投資。外電消息指，安邦擬斥資約65億美元(約505億港元)收購黑石集團持有的Strategic Hotels & Resorts。

在三個月前，黑石集團以約60億美元收購Strategic Hotels，後者持有由頂級酒店連鎖業者運營的19家酒店，這些運

營者包括凱悅酒店(Hyatt Hotels Corp) H.N、洲際酒店(InterContinental Hotels) IHG.L 和萬豪國際酒店(Marriott International) MAR.O。

五金廠「衝上雲霄」 利潤增20倍

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)本港廠商經營日益困難，為謀出路，有五金廠突破行業框框「衝上雲霄」，成為首間取得香港民航署飛機零部件製造人批准書的香港企業，預計每件產品利潤最多可翻20倍。業界指出，廉航崛起促使非原廠零件需求增加，將為中小型製造商帶來升級轉型的機會。

香港航空業協會會長張謙華早前接受訪問時表示，有別於傳統航空公司，廉航為減低營運成本，維修客機時較願意採用非原廠零件，來價較原廠便宜一倍或以上。「香港製造業經驗豐富，生產技術高，信譽及服務良好，但在航空方面的發展是空白的。」亞太區廉價航空發展越趨蓬勃，客機增長強勁，他建議不論塑膠、燈飾、橡膠及地毯廠都可嘗試把握商機分一杯羹。

廉航維修市場大 轉做飛機零件

從事密封件生產25年的司達行，上一取得牌照，可為在香港、內地及澳門註冊的飛機供應零件。該公司董事長劉偉建表示，面對成本增加、同業競爭及銷售增長放緩的挑戰，同時準飛機零件利潤高，因此在3年前把心一橫決定進軍航空業。「我們將生產飛機廁所沖廁幫的密封膠圈，利潤率是公司其他密封膠圈的10倍至20倍。」

申請批准書需時 羅致人才最難

利潤高的背後，要闖進航空市場，其實有一定入場門檻。司達行質量總監何

懿德指，申請飛機零件製造人批准書需時，以其公司為例便花了近3年時間，而且對申請公司的人才的資歷有要求。「最難是羅致人才，要有齊責任、品質、生產及工程4個經理，另外要證明我們的產品的質素可媲美原廠零件，過程繁複。」

「密封膠圈的橡膠原材料香港買不到，質素無咁好，我們要從奧地利和英國入口。民航署對密封膠圈的硬度、彈性都有嚴謹要求，還要可承受零下40度的低溫，品質測試亦都要特意到德國去做。」

原材料英國入口 測試交德國做

不過司達行可沿用現有機器製造飛機零件，只需與其他產品分開生產及嚴密追索生產程序，沒有太大資本開支的負擔。何懿德指，增加飛機零件業務，亦有助提升公司信譽，帶動其他業務生意，預期10年內公司盈利可增至一倍。

香港生產力促進局材料及製造業首席顧問孫國偉表示，該局正接觸更多五金金屬件公司，推動更多港企加入飛機零件生產，同時亦會與民航署溝通，期望企業可縮短至2年內取得生產牌照。



司達行質量總監何懿德手持公司生產的飛機廁所沖廁幫的密封膠圈，旁為公司董事長劉偉建(右一)。曾敏儀攝

司達行冀申美牌照擴海外市場

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)司達行成為首間取得香港民航署飛機零部件製造人批准書的香港企業，其質量總監何懿德表示，取得生產牌照後，現階段將接觸三地的廉航公司，不過區內廉航不多，因此亦有意到非原廠零件市場龐大的美國發展。「下一步將申請美國的生產牌照，累積一定生產經驗後，都會嘗試與傳統航空公司合作。」

另外，牌照有劃定准許生產的產品，要生產其他位置的零件就要再申請附加牌照。

每項零件都要申請附加牌照

司達行董事長劉偉建指，椅子、冷氣機、行李箱蓋等位置，一架機有成千上萬的位置用到密封膠圈，往向亦會陸續申請更多類別的生產批准，增加收益。

不過何懿德坦言，短期內不考慮影響飛機安全的零件，即發動機及起動機位置，公司傾向拾級而上發展。

中銀冀出糧戶口再倍增

香港文匯報訊(記者 黃萃華)市面上有不少銀行都有推出出糧戶口優惠。中銀香港(2388)個人金融及產品管理存款業務主管伍愛施指，香港打工仔對出糧戶口有誤解，有一定比例的打工仔認為，不能自行選擇出糧戶口，但事實並非如此。

高薪一族重視銀行服務

伍愛施指，目前大部分公司都可以讓員工自行決定出糧戶口，而非由公司強制性指定出糧銀行。對於有打工仔擔心於公司提議之外的銀行出糧，會因轉賬需時而延遲出糧日期，她表示目前銀行之間已可做即日轉

賬，選擇其他出糧戶口不會延遲出糧。中銀在調查中發現，薪金於六萬元或以上的高薪打工仔較重視出糧銀行的形象、服務費等，而高薪打工仔一般都有多於一個銀行戶口。伍愛施指高薪人士人工高，時間成本大，因此選中一間滿意的銀行時會較為專一，亦會用戶口作投資用途；高薪一族亦重視銀行的服務，除了對個人之外，銀行對整個家庭的財富管理都是其考慮因素。

而六萬元以下打工仔的銀行戶口多以儲蓄為主，投資性活動較少，而且這部分打工仔較精明，會更留意收費，而且講求方便。但不論高薪或是普通打工仔，一般選擇出糧戶

口都以提供的優惠作考慮因素。

該行早前推出「發薪服務」優惠，若登記中銀「發薪服務」，可享高達3,000元中銀信用卡免找數賬賬額；若再於戶口中設立直接持款授權指示，並進行繳費，會再多100元中銀信用卡免找數賬賬額；而登記人再開設全新證券戶口，又透過自動化渠道買入證券，可享首3個月免買入證券經紀佣金優惠，並有100元免找數賬賬額。

若是公務員更另有特選優惠。伍愛施指，去年出糧戶口客戶以倍數增長，推出最新推廣，希望能乘勝追擊，冀望出糧戶口客戶可再以倍數增長。