

滿名山分租 主人房承惠9千

呎租逾80元 貴市價逾倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)房屋需求殷切刺激樓價飆升下,「瓦遮頭」愈細愈值租。入伙盤屯門滿名山錄得天價承租個案,有業主成功以呎租逾80元將主人房分租,較該屋苑一般租盤貴逾1倍。另一方面,大角咀海富苑迷你戶於自由市場以18,302元呎價成交,成為新呎價居屋王。



■滿名山現時租盤呎租介乎25元至40元左右。 發展商圖片

新近入伙的屯門滿名山,有兩房戶業主將房間分租,成功獲逾80元呎租承租。Q房網尹細安表示,滿庭7座底層C室,面積599方呎,租客以9,000元承租主人房。據數書顯示,主人房面積逾103方呎,按此計算呎租約87元。市場資料顯示,滿名山今年陸續收樓,租盤呎租介乎25元至40元左右,今次房間分租之呎租較一般租盤高出逾倍。

代理指,業主於2016年9月以629.48萬元購入上述單位,但由於計劃日後長期居住海外,今個月中就離開香港,故今月初便決定把單位以分租形式放盤。單計今次租出主人房,已為業主帶來1.7厘回報。

來1.7厘回報。

另一方面,居屋呎價紀錄幾乎隔月便被打破,消息指,大角咀海富苑海寧閣高層1室,實用面積212方呎,新近以388萬元(已補價)易手,折合呎價高達18,302元,創全港已補價居屋呎價新高,打破鯽魚涌康山花園7座一個單位上月呎售18,283元的舊紀錄。

海富苑居屋呎價王

原業主於2010年以100萬元已補價購入,今次沽貨賬面升值288萬元。此外,消息指,單位現正以每月9,200元租出,料買家可享2.8厘回報。

至於指標屋苑造價節節攀升,鯽魚

涌太古城兩房戶造價直撲1,400萬元。消息指,太古城廬山閣一個兩房連天台特色戶,實用面積589方呎,新近連租約以1,390萬元成交,折合呎價23,599元,創屋苑兩房戶新高價。

太古城兩房撲1400萬

原業主於1998年僅以265萬元購入,持貨廿年物業賬面升值逾4倍,勁賺1,125萬元。

元朗YOHO Town造價創新高,中原張師國表示,涉及7座頂層特色戶,面積982方呎,屬三房套房加儲物房間隔,附連平台及天台,以1,298萬元沽出,造價創屋苑歷史新高,折合呎價13,218元。原業主則於2003年以505萬元一手購入單位,持貨約15年,賬面獲利793萬元,升值1.6倍。

沙田三四線屋苑好運中心亦見破頂成交,中原馮澤源表示,沙田好運中心最新錄得柏林閣低層B室易手,單位面積505方呎,以828萬元沽出,折合呎價16,396元。

原業主於2009年以290萬元入市上址,是次賬面獲利約538萬元或1.9倍。

全港已補價居屋呎價排名

單位	面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)	成交日期(年/月)
大角咀海富苑海寧閣高層1室	212	388	18,302	2018/4
鯽魚涌康山花園7座高層A室	431	788	18,283	2018/3
鯽魚涌康山花園7座低層A室	431	762	17,680	2018/3

資料來源:土地註冊處、市場消息

製表:記者 蘇洪鏘

御半山或周內上載樓書



■新地張卓秀敏(中)指,屯門御半山開售時間未定。 香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地旗下屯門御半山第一期軟銷多時,最快月內開賣。新地代理總經理張卓秀敏昨日再度重申,項目預料本周內上載樓書,並會隨即預備開價及開放示範單位,而開售時間未定,但依照一手條例為公佈價單的3日後。

兩房或以下佔9成

御半山屬近期較有規模的新界新盤,提供522伙,兩房或以下單位佔9成。面對該盤開賣,代理亦隨即起動。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行將於全港各區設立御半山專門店,單是新界區已有約50間。其中,屯門市中心分行及珀御分行的旗艦專門店已於今年首季營運。

同屬新界西新盤,新世界旗下元朗柏樹於上月交樓,其中33號洋房上月以近7,000萬元成交。發展商即將開放46號林巒大宅,單位為5房5套間隔,附裝修及家具,面積3,484方呎,連1,107方呎花園及719方呎天台,另內置升降機。項目共51幢洋房,據成交記錄冊顯示,至今沽出13幢洋房,共套現逾5.75億元。另外,本港逐步走向加息周期,

萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧日前表示,加息已屬市場預期之內,中長期而言對本港樓市反而是好事,又指樓市會受很多因素影響,例如股市、地緣政治等因素亦可能會影響投資市場,公司都會考慮這些因素。他表示,公司就屯門掃管笏新盤的銷售部署會按時間表進行。

萬科不怕加息按時賣樓

他又指,香港的宏觀經濟因素不俗,失業率維持在近20年低位的2.9%,政府預期今年經濟增長可達3%至4%,此外,政府近期招標的住宅土地均以高價成交,反映地產商對香港市場長遠有信心。周銘禧表示,現時香港樓市以市民用家需求為主,公司對香港樓市前景感到正面。

綜合一手住宅物業銷售資訊網資料計算,今年首季新盤售出約3,823伙。布少明指,本季有望推出應市的全新新盤單位總數將逾3,700伙,由於上季推盤數量屬近五季次低,相信本季盤源將吸引購買力,預期相關銷售量將季升近6成,重返6,000伙水平,屆時將創自2016年第三季後的七季新高。

中環甲廈租金續破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)戴德梁行就今年首季商廈及商舖租賃市場作回顧,該行指出期內中環平均呎租按季升2.4%至每月134.3元,再創新高。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝認為,今年寫字樓租金維持全年升7%至9%的預測。

該行指出,今年首季全港整體寫字樓平均租金按季上升1.8%至每月每方呎74.2元,升幅最高的地區包括港島南(2.9%)及中區(2.4%)。由於待租率下跌,中區甲級及超甲級寫字樓呎租在本季分別升至每月134.3元及161元的水平,再度刷新紀錄。

核心區舖租表現平穩

商舖租賃市場方面,1月及2月因着農曆新年假期的利好,遊客量及零售銷貨量均有增長,核心區舖租大致平穩,惟中環仍錄得1.7%的按季跌幅。核心區商舖租金表現平穩,銅鑼灣租金按季相若,尖沙咀及旺角錄得0.5%以內的升幅,中環舖租仍按季下跌1.7%,不過該區本季空置率有所改善,從上季的7.1%下降至4.3%。

戴德梁行香港商舖部主管林應威預計,今年尖沙咀、銅鑼灣、旺角等一線街舖租金料有5%以內的升幅,中環則由於空置率



■戴德梁行蕭亮輝(中)維持今年寫字樓租金升幅預測。 香港文匯報記者蘇洪鏘攝

仍待改善,料仍會跌5%至10%。

大中環區甲廈空置率1.5%

另一邊廂,世邦魏理仕發表報告指,本港甲級寫字樓租賃需求於今年首季上升,淨吸納量達72.29萬方呎,是自2015年第二季以來的最高紀錄,租金按季上升2%,金融業及共享辦公室帶動寫字樓租賃活動。大中環區僅1.5%的低空置率顯示該區的供應不多,令中資企業的租賃活動放緩。零售物業方面,受惠首季市場對於核心區舖位需求上升,街舖租金在連續下跌13個季度後,首季錄0.3%的輕微增長。

夾屋上季買賣跌逾四成

香港文匯報訊 今年3月二手夾屋買賣合約登記錄得5宗,總值3,358.0萬元,較2月下跌54.5%及55.7%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數字反映2月農曆新年長假令用家放緩入市,齊創六個月新低。按季方面,今年第一季相關登記錄得27宗,總值1.81億元,較2017年第四季下跌43.8%及42.2%。

上季共有3宗二手登記打入十大成交榜,包裝:鴨洲悅海華庭第1座高層A室單位1月以870萬元成交,創歷年第四高;何文田欣園軒第1座低層B室單位2月以860.0萬

元易手,創歷年第五高;悅海華庭第3座中層H室單位3月以848萬元賣出,創歷年第八高。

五百萬元或以下買賣絕跡

按金額分類方面,上季只有價值五百萬至五百五十萬元的二手夾屋買賣登記錄得升幅,錄2宗,按季上升1倍。相反,價值五百萬元或以下、五百五十萬至六百萬元及六百萬元以上的買賣錄得跌幅,分別錄零宗、8宗及17宗,按季下跌100.0%、57.9%及37.0%。

新盤均價1608萬

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,由於較多家宅登記,今年首季登記一手私人住宅買賣合約平均金額為1,608萬元,是有記錄以來的次高,僅次於2011年第3季的1,699萬元。

上季一手私宅買賣登記合約為2,690宗,金額432.57億元。按發展商登記銷售額計:新地82.03億元,704宗;會德豐65.59億元,384宗;長實48.28億元,189宗。以新盤登記銷售額計:雲海一期35.15億元,272宗;皓峻25.05億元,135宗;海之戀·愛炫美23.66億元,118宗。

該行認為,上季數字屬偏低,主因是大量將軍澳Malibu的合約未及登記,要延至4月。又預期,本季數字將會顯著上升,可達4,000宗水平。

富豪系強拍西營盤舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地價高企,不少發展商另覓途徑增加土地儲備,收購舊樓成為其中一個方法。鄰近港鐵西營盤站的160至162號,現址為兩幢樓高6層的商住舊樓,地下為商舖,樓上5層為住宅。富豪系已收購當中超過80%業權,由於物業樓齡已經54年,符合八成強拍門檻,發展商最近已向土地審裁處呈交強拍

申請。

合併地盤可建6.6萬呎樓面

項目地盤面積約2,166方呎,由於富豪系近年已經收購毗鄰的皇后大道西150至158號(5,170方呎)。若兩個地盤合併發展,整個地盤可擴大至7,336方呎,可發展為商住大廈。以9倍地積比率計算,可建樓面擴

至約6.6萬方呎。

土地審裁處文件顯示,富豪系已收購皇后大道西160號全數業權,162號則除兩個物業未能收購,只集業權71.43%,平均計算後,發展商於皇后大道西160至162號持有業權為85.71%。

對於是次強拍,有測量師就項目估值逾1.6億元。

中銀年金保費首季升17%



■左起:中銀香港盧慧敏、張子裘。 香港文匯報記者岑健樂攝

升17%,佔整體壽險保費近30%。

壽險新造保費升21%

其他保險業務方面,盧慧敏表示,今年首季壽險的新造業務保費按年升21%,而跨境壽險客戶的新造業務保費,則按年上升15%。她認為,去年由於投資市場暢旺,股市回報率高,令市場對保險需求出現此消彼長的情況。但今年首季股市波動性大增,令客戶更為着重分散投資,有助保險需求回升。

盧慧敏表示,中銀香港積極支持香港年金公司擬於第三季推出的「終身年金計劃」,稱該行將開放90%,即170家分行,方便長者投保。她又稱,中銀香港看好「粵港澳大灣區」的發展機會,故將於區內推出保險產品,以迎合當地市場日益增加的需求。

太平洋航運:乾散貨運需求增



■太平洋航運行政總裁貝律銘對今年乾散貨運市場持審慎樂觀態度。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)太平洋航運(2343)行政總裁貝律銘昨於記者會上表示,第一季乾散貨運需求上揚,部分原因是由於中國在1月至2月期間,對乾散貨運商品的進口量錄得9%的強勁增長。對於美國及中國正實施及提出的貿易關稅措施,他認為對公司及整

體乾散貨市場不會構成大影響,因有關影響大部分會被乾散貨供應的正面基本因素及全球乾散貨貿易整體增長所抵消。

中美貿易戰短期影響微

貝律銘續指,受惠近日油價上升,令客戶傾向減低貨船速度,令貨運供應緊張,帶動貨運租金上升。他預計,在經濟增長及商品需求下面下,對今年乾散貨運市場持審慎樂觀態度;如果盈利回復一定水平,將會恢復50%派息比率。

對於中國早前宣佈計劃對美國大豆及其他農產品等進口貨物徵收報復關稅,貝律銘指美國於2017年出口至中國的大豆數量僅佔乾散貨海運總貿易的0.6%,該類大豆多利用巴拿馬型及卡姆薩型貨船運載。雙方目前仍未就該等關稅設定實施日期,加上美國大豆出口旺季在第四季度才開始,對中期交易量影響有限。雖然中國的買家仍然十分依賴從美國進口大豆,但中

國將會繼續向巴西採購更多大豆。目前已實施的鋼材及鋁材關稅進口關稅對太平洋航運影響有限,因相關乾散貨物僅佔公司所從事貿易活動的小部分。

貨船供應短缺推升租金

公司指出,今年乾散貨船需求將大於供應。2018年首季太平洋航運日均淨租金收入優於市場表現,小靈便型及超靈便型租金收入分別按年提升25%及40%至日均9,360美元及日均11,250美元。公司解釋,乾散貨運需求上揚除了因為中國對乾散貨運商品的進口上升,於太平洋地區,合適貨船供應短缺及市場對澳洲及新西蘭精礦及木材的需求持續復甦,亦是支持市場貨運租金上升的另一個原因。至於大西洋地區,巴西及阿根廷農產品散貨於第一季度出口量按年雖大幅增長,但部分被美國出口量轉弱所抵消。公司預計,2018年實際新建造貨船交付量約為2,600萬噸,將低於去年的3,800萬噸。