

5G發射站帶挈天台炒賣

面積宜細不宜大 入場只須數十萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港人對「磚頭」情有獨鍾,任何物業都可以成為投資工具,多年以來本港資金泛濫,各種物業的入場門檻已被大幅推高,連做車位業主也要拿出百萬本錢的時代,任何一種炒賣似乎已經沒有不可能,而今年有一種另類物業——「天台」於拍賣場上被追價炒起,引來不少投資者關注,原來只因「5G概念」。香港文匯報記者特為此探討5G與天台炒賣的關係,並剖析其投資潛力及風險。

資深投資者林一鳴指,自己去年曾撰文預測今年將出現「天台炒賣熱」,而今年的天台成交較為疏落,今年因第五代流動通訊技術(5G)概念帶動,不少投資者已開始注視天台物業市場,故近期出現更多天台拍賣成交,相信未來會愈來愈多類似的成交,有更多人炒天台,天台租金會愈來愈貴,大廈頂層連天台的單位,升值幅度會「嚇死你」,將天台租出去的租金,也會升到「嚇死你」。

5G料最快明年4月啓動

香港資訊科技商會榮譽會長方保僑指出,5G預計最快明年4月可提供服務,通訊事務管理局於三月已分配部分5G網絡服務頻譜予三間電訊商,政府當時分配的5G頻譜,屬高頻段的26GHz及28GHz頻帶頻譜,由於愈高頻段穿透力愈低,其傳輸距離約只有一百米,營辦商需每二百米設置一個無線電基站才確保有足夠網絡覆蓋,故5G的基站數量肯定較現時4G多。

方保僑稱,政府短期內將會拍賣穿透力更高,有「5G黃金頻譜」之稱的3.5GHz頻帶,這類頻帶穿透力達數公里直徑,比起26GHz及28GHz頻帶只有一百米直徑更容易覆蓋,而26GHz及28GHz頻帶的發射站只宜用作「補位」,相信3.5GHz頻帶頻譜推出後,對租賃天台需求會增加,但難以估算需求增長多少,需視乎否有其他新競爭者以及電訊商的投資規模。

根據通訊事務管理局牌照條款,獲發牌的電訊商必須在五年之內分階段設置至少2,500個發射訊號的無線電基站。事實上,電訊商安裝4G發射站時已「見縫插針」,

可供安裝5G位置買少見少。方保僑指,有電訊商為求搶到有利位置,開出租金可達每月數萬元。

油尖旺天台或率先受惠

不過,方保僑指出,3.5GHz頻帶仍有一個主要的技術問題未解決,就是3.5GHz頻段與香港衛星接收發射站有相沖,在有干擾的情況下將不能使用相同頻譜,這些地方將會變成「5G禁地」,目前衛星接收站主要在大埔、沙田、科學園、馬鞍山、赤柱及附近的石澳及南丫島等地。

方保僑指,此技術難題目前未有方案解決,鑑於住宅區的用戶一般在室內上網,上述地區的大型屋苑暫時只能靠Wi-Fi(無線熱點)解決。至於在室外人數較多的地區,其天台物業租賃需求會增加,相信油尖旺區等人多地區的天台物業會率先受惠。

租金回報高 風險亦高

張聖典表示,投資天台物業風險較高,但也認同利潤也較高,估計租予電訊商安裝發射站的租金介乎數千至逾萬元,如以數十萬價值的天台計算,「最快兩年回到本」,租金回報率可高達數十倍,比起投資車位只有數厘的租金回報率可謂相當誇張。

有市場人士指出,唐樓天台物業除了租予電訊公司放置發射站,本身亦具有收購潛力,因此亦是投資者購入的原因之一。不過擁有天台物業不代表可胡亂改建,買家需自行了解大廈天台的許可用途,不能隨意進行搭建。根據屋宇署網頁資料,搭建體積超過3立方米,或高度逾2米的大型儲物櫃、活動屋等,必須得到該署批准及同意,確保不損害樓宇結構及阻塞走火通道等。

天台拍賣有人爭

另外,旺角亞皆老街新風大樓1號天台



憧憬5G發射站租賃將帶動天台需求,部分投資者於天台拍賣「尋寶」,促成不少舊樓天台高價成交。 記者黎梓田攝

專家教路 買天台要睇電波覆蓋率

香港文匯報訊(記者 黎梓田)資深投資者林一鳴指出,要成為電訊公司目標,須符合一連串條件,例如天台電波覆蓋率要高、附近環境有裝發射站的需要。最重要的是,天台業主有機會遇上附近居民「尋仇」,因電訊商安裝大量電纜及天線,居民受到輻射而影響健康,或是擔心電箱斷路引起火警。

「Corner位」價值高

他認為,投資者買入此類天台物業主要有兩個可能,首先唐樓樓齡大,至少有40、50年,有較大機會獲收購重建,因此具有一定投資價值;第二就是未來5G科技普及,未來可租予電訊商作發射站,「每個月租一萬幾千,幾年都回本」。

蔡氏又表示,從前是買車位有租收,買天台無租收,故以往天台物業均無人問津,而現時因車位昂貴,至少要百多萬入場,碰巧天台投資價值增加,加上幾十萬就有交易,因此有部分投資者轉行這類物業。

不過,蔡氏亦認為,這類投資有投機成份,如遇上收購,「無人知用幾多錢收,收購邊有標準價」,而且天台租值回報不如車位般有保證,如該業主立案法團不同意,也得物無所用。

蔡氏續指,天台物業除了是由頂層物業拆契出來,本身天台亦可拆分,例如拆作A1、A2、C1、C2號之類,業權可以非常複雜,因此投資者一般「幾十萬買零擺」,當是分散投資。蔡氏認為,如要投資天台物業,最好買一些「Corner位」,即兩街交界的物業天台,如安裝發射站,覆蓋範圍較廣,相對容易找到租客。

應確認物業用途限制

理大建築及房地產學系教授許智文認為,購買這類物業前,首先應找律師確認物業的權益以及用途限制,如違反用途,有機會被相關政府部門要求還原,加上要做得該廈的業主立案法團同意,因此買家需要相當小心。

許智文指,由於天台物業投資未有先例可循,亦沒有任何數字及指標供參考,在各種風險影響下,不同個案的結果可以相差甚遠。買家需先評估天台物業的高度、位置,以及預計覆蓋範圍等,亦不見得是一般買家可以做到,而且有機會找不到租客,例如電訊商已在隔壁大廈租賃天台擺放發射站,則無需再租賃位置相鄰的天台,或許只能用作天台農場等,變相租務回報大幅降低,故投資此類物業最好先諮詢相關電訊專家的意見。

通菜街誕133萬「天台王」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港人熱衷炒賣,物業價格飛漲,如今手持數十萬也未必買得起一個車位,另類物業投資需求應運而生,在5G通訊概念下,天台物業成為投資市場的新寵,近期也錄得至少6宗天台物業拍賣成交,個別唐樓天台更低至20萬元售出,而旺角通菜街卻有天台以133萬元拍出,創全港天台物業新高。

根據市場資訊,7月中錄得旺角通菜街雙號唐樓天台以拍賣形式售出,物業面積

390方呎,當時開價105萬元,獲兩組買家出價,搶高約27%,以133萬元沽出,呎價約3,410元,造價及呎價創近年最高。士瓜灣馬頭圍道206號天台單位於7月25日推拍,面積約95方呎,開價26萬元,每口價2萬元,獲2組準買家競爭,經8口叫價後,以40萬元成交,價錢被推高逾五成。

天台拍賣有人爭

另外,旺角亞皆老街新風大樓1號天台

於6月底成交,物業面積280方呎,當時以65萬元開拍,搶高約23%,以80萬元售出,呎價約2,857元。

5月份亦錄得旺角長沙街7號祥興樓天台A1室拍出,面積145方呎,開拍價43萬元,獲兩組買家爭購,搶高9.3%,並以47萬元成交,屬市價水平,呎價約3,241元。不過,該天台以往曾錄得蝕讓,資料顯示,該天台過去有多次轉售記錄,其中2011年6月以49萬元售出,但於2015年2月以37萬元蝕讓,今次以47萬元拍賣售

出,原業主四年賺10萬元離場。

此外,5月份亦錄得深水埗福華街177號兩個天台物業先後拍出,據了解,該深水埗唐樓於1964年落成,天台於約30年前分契拆為四個物業。其中C號面積100方呎,當時開價29萬元,獲兩組客爭購,以32萬成交,呎價3,200元,高開價約一成。

同時已分契的天台B號,面積75方呎,同樣開價29萬元,但未獲準買家出價競投而收回,其後以20萬元易手,呎價2,667元。有市場人士指,上址距離港鐵站較近,而且鄰近黃金電腦商場,料可用作擺放貨物,或租予電訊商放置通訊器材。



市場近期錄得至少6宗天台物業拍賣成交,集中分佈旺角等人流多地區。 資料圖片

毋懼買戰 朗濤次輪124伙近沽清



白石角朗濤昨上午於旺角朗豪坊售樓處開售次輪124伙,大批準買家準時到場排隊揀樓。 記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁悅琴)中美貿易戰突升級,加上旺角再有示威遊行似乎未阻市民的置業意慾,鷹君集團提價加推大埔白石角朗濤,昨日上午於旺角朗豪坊售樓處開

售次輪124伙,大批準買家準時到場排隊揀樓,不乏80、90後年輕人,消息指,該盤全日售出120伙,銷售率逾96%。然而,連同其他新盤昨日一手盤售出141伙,按周跌一半。

錄得2,400票登記的朗濤昨早開售次輪124伙,包括一房至三房,實用面積357方呎至1,233方呎,折實價583.7萬至2,327.8萬元。

據香港文匯報記者昨早現場所見,早上8時許已有大手客A組準買家排隊,直至早上9時已大排長龍,現場更有不少準買家為80、90後,早上9點45分散客B組亦有不少準買家排隊

報到,現場氣氛熱烈,並獲發展商安排分批進場揀樓。據市場消息指,大手客A組售出40伙,全日售出120伙。

代理:年輕買家約佔一半

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,今次以用家及首輪向隅客為主,年輕買家比例約佔一半。美聯物業新界區董事張子存表示,該行買家約80%為用家,其餘為投資客,有大手客以逾3,000萬元購入6座3樓及5樓的逾千呎單位,分別用作自住及投資用。他預期,朗濤入伙後,實用呎租可達約38至45元,回報率逾3厘。

同區海日灣加推196伙招標

朗濤熱賣,億京集團旗下同區海日灣昨加推196伙以招標形式發售,並於8月8日至10月18日以逐日截標方式發售,當中包括12伙屬頂層連天台

單位,1伙為地下特色戶,及2幢獨立屋等。

荃灣映日灣延後一日開價

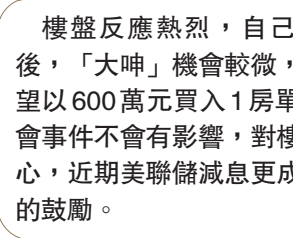
鑑於有反對派發起明日罷工、罷課及罷市,億京集團原定於明日公佈荃灣映日灣首張價單,將順延一日至周二公佈。消息指,映日灣首張價單涉逾200伙,開價後隨即開始收票及開放示範單位予公眾參觀,最快於本月中開售。

朗濤準買家心聲



羅先生與其女友

項目適合自己,300方呎的1房單位,是自己的射程範圍(負擔能力)內。



樓盤反應熱烈,自己籌款較後,「大呻」機會較微,惟仍希望以600萬元買入1房單位,社會事件不會有影響,對樓市有信心,近期美聯儲減息更成為入市的鼓勵。



女友陪揀樓的蘇先生



來自港島區的陳小姐

社會事件對自己置業意慾無太大影響,但對樓市「其實無信心」,只是自己喜歡大埔區環境,加上有駕車,不介意交通問題,故打算斥資600萬至700萬元買入1房單位。

圖/文:記者 黎梓田