

# 將軍澳優質單位獲利可觀



**將軍澳區內配套日趨成熟，優質單位備受用家追捧。地產代理表示，近期區內業主沽貨獲利可觀。**

中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳都會駅城中馱8座極高層C室交易，單位實用面積894平方呎，四房套間隔，單位剛以1,460萬元沽出，實用呎價16,331元。原業主持貨9年，是次沽出單位賬面獲利295萬元，單位期內升值25%。

關偉豪續稱，分行最新促成將軍澳中心7座高層D室交易，單位實用面積384平方呎，兩房間隔，單位原以688萬元放售，最終微減8萬元，以680萬元易手，實用呎價17,708元。新買家鍾情屋苑鄰近港鐵站，議價後感合理即決定入市。原業主是次沽出單位賬面獲利410萬元，單位期內升值超過1.5倍。

## 蔚藍灣畔三房賺逾1092萬

關偉豪又稱，中原最新促成將軍澳蔚藍灣畔1座高層D室交易，單位實用面積850平方呎，三房套間隔，單位原以1,560萬元放售，買賣雙方議價後終達成共識，累減102萬元，物業升值23%。



■將軍澳中心兩房戶剛以680萬易手，業主賬面大賺410萬。資料圖片

元或6.5%，以1,458萬元沽出，實用呎價17,153元。新買家為同區換樓客，鍾情屋苑位處港鐵站上蓋，加上單位位處高層，景觀開揚，議價後感合理即決定入市自用。原業主持貨22年，是次沽出單位賬面可大幅獲利1,092.2萬元，單位期內升值近3倍。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成日出康城 GRAND SEASONS 1B座中層A室交易，單位實用面積716平方呎，三房套間隔。單位放盤約2個月，原本叫價1,398萬元，外區租客鍾情單位質素，睇樓1次即拍板承接，議價後以1,360萬元成交，實用呎價18,994元。原業主持貨約1年半，是次轉手賬面獲利254.8萬元，物業升值23%。

中原地產將軍澳海翩滙分行副分區營業經理黃浩文表示，分行最新促成將軍澳維景灣畔7座中層C室交易，單位實用面積498平方呎，兩房間隔，單位現以850萬元成交，實用呎價17,068元。新買家為外區客，見單位擁精緻裝修，即決定入市作新居。

利嘉閣地產調景嶺站分行經理楊友銘稱，該行早前促成將軍澳維景灣畔5座中層H室交易，單位實用面積513平方呎，兩房間隔。新買家為區內投資者，早前睇樓後認為屋苑保值能力強，加上售價水平合理，決定洽購。業主原叫價900萬元，議價至883萬元成交，實用呎價17,212元。

## 港按息料仍處3厘多水平



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

美國聯儲局於9月議息會議後公布將聯邦基金利率上調至3.75厘至4厘，是超過三年以來首次加息，本港銀行同日宣布維持最優惠利率(P)不變，為市場帶來利好消息。面對美息掉頭向上，市場難免對息率發展產生疑慮，但相信美國並非要重啟新一輪加息周期。

相信是次美國加息屬於因應通脹風險及經濟數據而作出之防禦性調整。根據點陣圖及市場預期，今年底前美息或有機會再上調一次0.25%，即今年合共加息半厘後見頂，於明年維持息率以觀察通脹率是否可朝目標水平回落。換言之，預期美息加幅有限，屬策略性應對通脹風險的貨幣政策，當通脹勢頭回穩，明年後美息上升滯後影響延至經濟及消費層面，料美息仍需回落至3厘多中性水平。

港息走向雖跟隨美息，但卻沒需要完全同步，視乎銀行綜合資金成本。今年市場H按息持續於以P按計算之封頂水平，意味若P不變，息率上升的風險由銀行承擔，而是次美國公布加息後，本港銀行按兵不動維持息率不變，充分展現香港銀行體系在資金流動性及息率調整上的極高韌性，亦反映銀行對後市抱持正面取態。

## 加幅多少才是重點

那麼，是次港銀不跟加息，市場H按息維持於3.25%水平；而按照目前預測，美國很可能再加息0.25厘便見頂，即使本港銀行在資金成本進一步上升的壓力下，選擇在下次美國加息後上調最優惠利率(P)，加幅或僅介乎0.125厘至0.25厘。換句話說，加息與否或許不是重點，若然加息，加幅多少才是重點；即使加息暫料加幅輕微，預期今年市場按息料仍處於3厘多的水平。

## 廣州投資百億 建高端船舶基地

粵港澳大灣區將補齊高端船舶建造產能短板。「臨港海洋高端裝備製造及綜合保障基地」項目昨在廣州南沙龍穴島啟動，該項目及配套工廠總投資預計超100億元（人民幣，下同），建成後將充分發揮粵港澳大灣區區位優勢與龍頭船廠成熟運營能力，強化大灣區船舶產業鏈供應鏈韌性，優化全國造船產業布局，助力廣州打造世界級「千億」船舶海工產業集群。

據了解，廣州南沙龍穴島位於珠江出海口區域，是廣州唯一深水海港所在地，也是華南地區重要的國際航運樞紐。經過多年發展，龍穴島已形成全國重要的船舶海工產業集群，集聚了中國船舶集團旗下兩大骨幹船企——廣船國際與黃埔文冲，是華南地區最具影響力的造船基地之一。

## 採用「投資+運營」模式

位於南沙區龍穴島北部的「臨港海洋高端裝備製造及綜合保障基地」項目投資約72.5億元，聯合道路、堤

防等配套工程，總投資預計超100億元。該項目採用「投資+運營」模式，由多家廣州市屬國企等組建合資公司負責投資建設，委託廣船國際合作運營。

其中，該項目擬規劃新建一座「530米×110米」的船塢、一座「520米×45米」的船台，並同步建設配套碼頭等設施。項目建成後，預計年船舶建造能力約80萬載重噸，重點開拓集裝箱船、LNG（液化天然氣）運輸船等高端船型市場。屆時，龍穴島船舶產業版圖將進一步擴容，為廣州建設國際航運樞紐和高端海洋裝備製造基地提供新的產業支撐。

據最新統計，今年以來，廣州船舶企業高端船型陸續交付、重大項目穩步推進。前7個月，造船完工量228萬載重噸，同比增長逾一倍；新接訂單量629萬載重噸，同比增長近87%。截至7月底，手持船舶訂單量1,299萬載重噸，同比增長逾24%。廣州造船三大指標均佔廣東省六成以上。

## 新世界發展推進首個港資C-REIT

新世界發展昨宣布，其建議於上交所分拆上市的證券投資基金NWD C-REIT，該申請已獲上交所出具的受理通知書。據悉，NWD C-REIT的底層資產為上海K11 Art Mall購物藝術中心及上海K11 ATELIER新世界大廈，由新世界發展獨資持有。預期發行規模約為人民幣38.18億元。新世界發展將認購至少20%權益，其餘將由戰略投資者、機構投資者及公眾投資者認購。認購完成後，集團所得款項淨額約為人民幣32.4億元。

新世界發展執行董事兼行政總裁黃少



■上海K11購物藝術中心。

媚表示：「NWD C-REIT將會是首個港資的內地商業不動產REIT。新世界發展在內地核心商圈深耕多年，形成成熟的K11品牌營運模式。這次成立NWD C-REIT充分體現新世界發展及K11在中國內地市場的強大品牌實力，是推進資產管理及資本運作的重要里程碑。」

黃少媚補充，此次建議分拆將有望為集團拓寬內地資本渠道，釋放資產價值，讓集團將資源重新投放於其他項目，支持未來增長。此外，通過收取分派，NWD C-REIT將會成為回報穩定的資本工具，而集團也會通過輕資產模式，繼續受惠於底層資產的業務前景及業績。

此次申報的核心底層資產，上海K11購物藝術中心長期保持高出租率與優質租戶組合，經營性現金流穩健，具備成熟的商業運營基礎，可為REITs提供收益能見度較高的底層支撐。商業不動產REITs以租金等較為穩定的現金流為主要來源，並提供場內上市的流動性，助力投資者在傳統股債之外參與核心商業地產投資，有望成為長期資金配置的重要方向。