



●全港首個迷你倉物業買賣項目葵涌「創庫一號」的「單位」。

另類磚頭投資 36萬入場

創利控股梁嘉湧：迷你倉買賣「有得做」



●香港文匯報記者 岑健榮

●「100 Storage百寶庫」創辦人梁嘉湧表示，相信迷你倉買賣這一行業「有得做」，因為香港地方細，對儲存空間的需求龐大。香港文匯報記者 攝

合法分契 買賣記錄可查閱

記者走進100 storage百寶庫位於葵涌的總辦事處時，便已經被多個「百寶箱」包圍，充分感受到創辦人梁嘉湧對公司與行業的熱情。他表示，公司成立的宗旨是期望「人人都有百寶庫」，繼年前推出「百寶箱」租賃服務(服務式迷你倉1.0)後，再推出迷你倉買賣項目(服務式迷你倉2.0)。早前推售全港首個迷你倉物業買賣項目葵涌「創庫一號」，提供125個單位，當時項目最平單位為36.1萬元，平均成交價約40萬元，餘下8個單位售價由58.8萬元起。項目受市場歡迎，接近全數獲得認購。

葵涌項目受歡迎 進軍筲箕灣

公司準備再下一城，推出港島區首個項目。他表示，第二個迷你倉物業買賣項目位於筲箕灣，命名為「創庫里」，「創庫里」提供180個單位，入場費是「六位數字」，笑言「平過買過千萬的樓同買過百萬的車位」。至於第三個項目則位於葵興，尚未開售。

此外，正如坊間認為「買樓(供樓)好過租樓」，因為樓價有上升潛力。同一道理，他認為買迷你倉亦是一項不錯的投资選擇，因為它需求大，入場費較低，給予更多市民參與的機會，而且近年QE(量化寬鬆)與通脹環境持續，物業具有升值潛力，「你睇下近呢十年，樓價車位都升咗N倍啦」，而且買迷你倉既可投資亦可自用，相當靈活，亦可分散近日股市表現波動的投资風險。

此外，他表示，迷你倉買賣項目是政府認可的合規格倉庫，按照最高消防規格而建造，得到消防處與屋宇署批則認可，因此投資者不用擔心會有傳統迷你倉物業，質量參差不齊的情況，例如消防、業權分配以至日常管理上的問題。

至於為何不選址九龍區或者南區黃竹坑等有不少人口居住的地區推出項目，藉以捕捉更多發展機會。他表示，上述兩地工業大廈的租金與售價較高，計及建築與發展成本後，認為發展效益不大，故現階段沒有相關發展計劃。

意念創新 無懼同業加入競爭

對於葵涌「創庫一號」大受市場歡迎，日後可能會有更多潛在的競爭者，加入迷你倉買賣市場，他對此表示期待與歡迎，認為該idea(意念)比較新，market education(市場教育)有排做，如果有同業加入競爭，大家一起做宣傳，令更多人認識迷你倉買賣，將其逐漸普及化，反而是件好事。他認為公司擁有First mover advantage(先驅優勢)，可依靠高服務質量，而非超低實惠價取勝。

●盛匯商舖基金創辦人 李根興



專家：營辦人或法律風險

香港文匯報訊(記者 黎梓田)九龍灣時昌迷你倉大火事件曾引起公眾關注迷你倉安全問題，之後消防處對迷你倉物業的規管亦大大加強，令行業發展一度停滯。隨着住宅物業價格飛升，市場對迷你倉需求開始增加，並衍生出迷你倉物業買賣。有物業投資專家指出，迷你倉物業發展成本貴，價值上升空間不大，而買賣可能涉及「集體投資計劃」，營辦人或觸犯法例的風險。

中央管理模式或涉集體投資

盛匯商舖基金創辦人李根興表示，以他所知，目前迷你倉已經出現「供過於求」的情況，擔心投資該類物業的前景。更重要的是，迷你倉物業投資的中央管理模式或有機會涉及證監會的「集體投資計劃」(CIS)，營辦人有觸犯法例的風險。萬一有投資者出現虧損，營

辦人或會被投訴，或被證監會調查。他強調最重要的是，不論是否入罪，調查過程也至少擾攘數年，物業日常管理也會受到影響，將大大影響物業的投資回報及價值。

當年雍澄軒酒店拆售失敗告終

翻查資料，長實曾於2013年2月宣布拆售雍澄軒酒店房間，當年拆售雍澄軒360個酒店房間，並於兩日內沽清，套現逾14億元。證監會當時表示，有跡象顯示雍澄軒的交易涉及集體投資計劃，原本計劃展開法律程序，之後與長實達成協議，取消所有酒店房間交易，並向每名買家退還所有訂金及部分付款，包括利息，另外支付1萬元金額來繳付律師費及其他費用。根據《證券及期貨條例》，要構成集體投資計劃，需要合乎四大元素，包括：1. 有關計劃涉及參與者的財產安排；2. 參與者對相關財產管理無法日常控制；3. 財產是由營辦人管理；4. 目的是讓參與者收取管理財產所得的利潤。

李根興表示，理論上迷你倉物業投資在香港有其市場，主要原因是金額相當細，只需數十

萬就可以入場，而同一金額的物業投資亦幾乎無選擇。不過，他指出，自從九龍灣時昌迷你倉大火後，消防處對於該類物業的消防規格抓得很緊，因此發展迷你倉物業的難度相當大。

李根興：合規迷你倉發展成本高

李根興認為，由於要滿足消防條例，迷你倉物業的發展成本一定是昂貴，「羊毛出自羊身上」，售價亦會相應提高，加上行業的供過於求問題，預料這種物業未必有很大的升值空間。如果手頭鬆的投資者也不怕輸的，把迷你倉物業當成穩定的收租物業是可以的，但切勿「成副身家擺入去」。

至於同一金額有什麼投資選擇，李根興向記者表示，如果有幾十萬又想投資的話，當然是「買死場舖位好過買迷你倉」。他認為，死場舖位的地方好醜也叫一個商場，出入也相對方便，而且市場上也出現不少成功的炒賣舖舖例子，例如30萬買入再以50萬賣出。即使不是用來炒賣，買家也可以出租或自用，用來開美甲舖、算命店，甚至擺貨，也有一定市場。

迷你倉始於美國 業界龍頭以REITs上市



小資料

香港文匯報訊(記者 黎梓田)迷你倉出現於20世紀六十年代的美國，其後迷你倉發展到歐洲以至澳洲等市場，自1997年起進入本港市場。經營者通常把一個大型倉庫改造成若干小型倉庫進行出租，並在其中放置儲物櫃，讓租客寄存各種傢俱儲物，而倉儲時間可依照租戶的需要而定，費用計算及使用時間也相當靈活。

經過多年發展，美國已發展出多家全國性的迷你倉巨企，並以房託(REITs)形式上市，

並被視為具抗周期能力的收租資產。資料顯示，美國有多達4.8萬個迷你倉物業，合共19億平方呎的可出租面積，每年可創造超過340億美元的收入。而美國五大迷你倉房託市值介乎數十億至數百億美元，例如Public Storage(美股代號：PSA)的市值便高達400億美元。

港人需2300萬方呎空間儲物

目前香港有達數百間迷你倉公司，涉及迷你倉可出租供應面積至少數百萬平方呎以上。高力國際曾發表報告指，香港人均生活空間為161方呎，假如每人需要額外5%至20%的儲物

空間，只計半數人口400萬，也需要2,300萬平方呎的儲物空間，可見儲物空間的供應追不上需求。

內地一線城市具增長空間

另外，迷你倉在2010年進入中國內地，而2014至2016年間，迷你倉在中國內地市場發展增幅超過60%，主要集中在北京、上海、深圳、廣州等一線城市。另有統計數據顯示，2017年內地迷你倉市場總規模約3億元，年複合增長率超70%；2020年全國迷你倉的總營收高達4億至6億元，相比起美國市場，迷你倉市場仍有巨大的增長空間。

晉環大手客斥9700萬掃4伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)路勁地產拍平保及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第1期項目晉環，昨日展開第四輪銷售，以價單形式發售106伙，另有54伙招標。市場消息指，截至傍晚項目錄得22伙成交，有大手買家斥資近9,700萬元，連購4個單位。市場消息指，屯門御海灣昨日展開新一輪82伙銷售，截至傍晚售出約14伙。

累售555伙 套現120億

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫指，昨日晉環再進行第四輪銷售，準買家於上午10時正開始入場登記及等候抽籤，項目開售不足1小時，已速沽22伙。大手買家仍然活躍，22伙成交當中包括一宗「一客四食」，有買家斥資近9,700萬元，連購兩個3房單位及兩個2房單位。晉環自5月1日首度推售以來，短短半個月內售出555伙，套現超過120億元。

黃竹坑站項目晉環由於鄰近豪宅區，故相當受城中名人追捧，近期連續錄得名人入市個案。根據土地註冊處資料，項目1A座中層A室，實用面積1,205方呎，近日以5,277.9萬元成交，實用呎價43,800元。登記買家為黃國棟(WONG KWOK TUNG MONTE)，與知名主持陳貝兒的前夫黃國棟的中英文姓名相同，料為同一人。

御海灣II昨售約14伙

新地旗下屯門御海灣II(御海灣發展項目第2期)日前加推第5號價單，涉及70個單位，並發出銷售安排，將於昨日發售82個單位，實用面積介乎299至501方呎，折實售價579.19萬至1,107.37萬元，折實平均呎價19,515元。市場消息指，項目截至傍晚售出約14伙。

133 PORTOFINO最新售出第2座地下A單位，實用面積1,076呎，另平台404呎，成交價為

2,361萬元。項目早前售出第2座3樓A單位及第3座3樓B單位，實用面積分別為1,076呎及1,164呎，成交價分別為2,328萬元及2,572萬元。項目累售19伙，包括2伙洋房及17伙分層單位，項目累積套現逾6.3億元。

另外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，「逸南 The Upper South」正式對外開放示範單位及展銷廳，市場反應熱烈，截至晚上7時，參觀人次過千，參觀者很多為年輕家庭，當中不少來自新界及九龍區，參觀秩序良好暢順。該項目今天開始收票，短期內落實銷售安排，首張價單合共50伙，折實售價由427萬元起，折實呎價22,990元至27,381元。

韓家輝表示，西九「利奧坊·曦岸」繼續獲市場追捧，周一至今共售8伙，套現逾5,650萬元，該項目至今累售312伙，佔可發售單位367伙85%，套現逾19億元。



●晉環售樓處內情況。

周六部份新盤銷情

晉環	22伙
御海灣II	14伙
凱匯I	3伙
匯豐III	2伙
嘉熙	1伙
利奧坊·曦岸	2伙
Park Yoho Napoli	1伙

資料來源：市場消息 製表：記者 黎梓田

5月一手登記額量齊升

香港文匯報訊 本港經濟開始復甦，一二手樓市亦開始活躍。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至5月18日，今年5月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得542宗，總值86.7億元，預期整月約1,200宗及180.0億元，將較4月的1,054宗及165.1億元，分別上升13.9%及9%。4月下旬市場陸續有多個新盤推售，銷情理想，已經開始陸續登記，一手登記量有望連續四個月企穩一千宗以上水平。

中原截至5月18日，5月份登記宗數最高的新盤為黃竹坑站港島南岸第1期晉環，暫錄68宗，總值14.07億元。屯門御海灣2期錄58宗排第二位，總值4.39億元。屯門恒大·珺瑞灣2期錄35宗第三，總值1.78億元。

二手交投略回軟

二手方面，截至5月18日，5月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得3,129宗，總值311.8億元。預測整月登記約5,200宗及500億元，將較4月的5,697宗及520.1億元，分別減少8.7%及3.9%。二手交投雖然回軟，但宗數連續三個月高企5,000宗以上，是2012年11月後逾八年以來首見。二手金額連續兩個月達500億元以上，估計5月數字為1997年7月788.5億元後的逾二十三年次高，兼為歷史第五高。在居家積極入市支持下，料二手市道持續暢旺。