出招一個月 港二手樓交投日趨萎縮

寧租不買 全年租金料升一成

政府於6月10日再出招調控樓市已一個月，買家觀望氣氛濃，二手樓買賣交投持續萎縮，比出招前大挫60%至80%。相反租務變得活躍，過去一個月不少大型屋苑的租務交投甚至比買賣還要多，出現「租旺過買」的情況，部分原本只放售的業主亦一併放租。踏入暑假傳統租務旺季，業界估計，7月及8月份的住宅租務交投量會上升20%，租金料上升2%，全年租金升幅料約10%。

■香港文匯報記者 梁悅琴

■港樓市觀望氣氛濃，二手樓交投萎縮，租務市場變得活躍，近日放租個案急增。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南表示，政府再出招後，二手買賣交投持續萎縮，一周比一周少，部分不減價業主轉為放租，不少準買家亦轉買為租，令租務交投量一周比一周高，單是7月至今九龍區大型屋苑的租務成交按月升50%，如黃埔花園租務成交上升30%至50%，租金保持穩定。

奧運站屋苑租務激增20%

由於額外印花稅令盤源收窄，不少買家選擇「轉買為租」，6月份奧運站全區指標屋苑共錄得118宗租務成交，較以往平均不足100宗明顯增加約20%。港置文愛玲指出，剛促成一宗帝柏海灣租務成交，一名外區租客有感帝柏海灣交通方便，即睇即拍板以月租2萬元租用一個645呎2房戶。該出租單位為帝柏海灣5座中層F室，建築面積645平方呎，2房間隔，望海景，平均呎租約31元。

香港置業德福花園分行組別經理林思朗表示，近月來睇租客源決定速度較快，6月份德福花園共錄得逾40宗租務成交，而買賣成交僅錄得15宗。由於學校暑假剛開始，屬傳統租務旺季，相信7月份區內租務交投保持活躍。近日一對廿四孝父母以13,500元月租，租下德福花園一個625呎戶方便女兒上學。該單位為德福花園G座低層8室，建築面積625呎，2房間隔，主要外望市景，平均呎租約21.6元，租客見德福花園鄰近女兒上學地點，加上屋苑鄰近港鐵站，故睇樓後即爽快承租。

康怡業主放租量增

港島區屋苑租務亦變旺。香港置業康怡分行區域經理司徒偉文表示，基於買家觀望氣氛濃厚，近期康怡花園260個放盤業主中，約有25%為既放售又放租，部分計劃置業的準買家選擇「轉買為租」。以康怡花園為例，7月至今已錄得10宗租務成交，與上月相若，呎租保持25元水平，但買賣只有2宗，十分淡靜， 一名區內租客比較過同區屋苑後，有感康怡花園環境清靜而租價合理，考慮約一周便拍板以月租1.9萬元租入單位。該出租單位為康怡花園F座高層05室，建築面積748呎，3房間隔，享向東南山海景，平均呎租約25.4元。

司徒偉文預期，踏入傳統找學校的暑假旺季，不少家長會為莘莘學子搬到校網好的區份居住，他估計，7月及8月份的住宅租務交投量會上升20%，租金料上升2%。

中原天水圍營業董事方啟明指出，不少準買家轉買為租下，過去一個月天水圍嘉湖山莊的租務比出招前升20%至30%，7月至今亦有30宗，呎租微升2%至11元。

美聯料租金走勢勝樓價

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「租金走勢圖」顯示，今年首5個月累積上升約4.8%，租金升勢較樓價升幅落後，然而踏入傳統租務旺季的第三季，料新簽訂租約的租金將會有所調升，相信租金下半年走勢會較樓價為佳，而全年租金升幅則預測上升約10%。

■劉嘉輝表示，踏入傳統租務旺季，料租金下半年走勢會較樓價為佳。 資料圖片

■上月奧運站指標屋苑錄得118宗租務成交，較以往平均不足100宗急增約20%。 資料圖片

■東堤灣畔

■南灣

■長實將軍澳日出康城2期C料下月推售。 香港文匯報記者張偉民 攝

今年首5個月各大屋苑呎租升幅

屋苑	2011年5月平均呎租	2010年12月平均呎租	變幅
太古城	29.3	27.0	+8.5%
東堤灣畔	15.1	14.0	+7.9%
河畔花園	19.4	18.0	+7.8%
荃灣中心	17.1	16.0	+6.9%
愉景新城	18.0	17.0	+5.9%
藍灣半島	22.2	21.0	+5.7%
星河明居	22.1	21.0	+5.2%
傲雲峰	21.0	20.0	+5.0%

以美聯物業促成的租務個案計算
資料來源：美聯物業資料研究部

本月以來各大屋苑租務表現

屋苑	租務成交量	變幅	呎租	變幅
康怡花園	10	-	25元	-
嘉亨灣	5	-	32元	+6%
太古城	25	-	28元	-
港灣豪庭	15	+150%	23元	-
德福花園	10	-37%	21元	+3%至5%
嘉湖山莊	30	-	11元	+2%

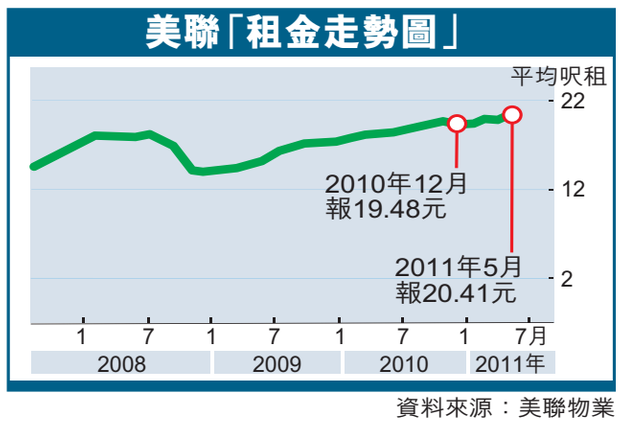
資料來源：中原、香港置業

近日二手租務個案

樓盤	面積(平方呎)	月租(元)	呎租(元)
首都2座右翼高層B室	901	12,800	14.2
帝柏海灣5座中層F室	645	20,000	31
黃埔花園2期7座低層B室	469	13,000	27.7
杏花邨49座中層1號室	974	26,000	26.7
嘉亨灣2座高層C室	639	20,800	32.6
德福花園G座低層8室	625	13,500	21.6
昇悅居8座中層H室	655	12,700	19.4
亮賢居高層A室	778	16,500	21.2
南灣8座低層C室	771	18,000	23.3

資料來源：美聯、港置

美聯「租金走勢圖」



資料來源：美聯物業

特稿 租金上升 通脹壓力增

香港文匯報記者 梁悅琴

政府以收緊借貸調控樓市，交投即大減，但租務回升，租金亦有上升勢頭，令本港通脹壓力將加劇。

金管局發表的《季報》顯示，按年計基本通脹率在4月達到4.4%。按3個月以年率計通脹率亦由3月的7.3%上升至4月的8.1%。過去幾個月大部分綜合消費物價指數組成項目的價格均有所上升，其中住屋租金及食品項目對通脹上升的貢獻非常顯著。在租金成本上升的持續影響及全球食品及大宗商品價格居高不下的情況下，通脹壓力在未來幾個月料將增加。

5月租金升2.1% 10個月來最高

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「租金走勢圖」顯示，5月份平均呎租報約20.4元，首5個月累積上升約4.8%，租金升勢較樓價升幅落後。隨着放租盤有所回落，加上通脹持續升溫的情況下，單是5月份租金按月上升約2.1%，升幅為近10個月以來的最高。

事實上，自去年11月政府推出額外印花稅後，放租盤一度急升，其後升勢逐步放緩，加上租盤陸續被吸納，5月放租盤終呈下跌。根據美聯物業選取全港100個二手屋苑的放租資料計算，5月份放租盤按月微減0.5%至約6,101伙左右。基於6月10日政府再出招，租盤再增加，但租務需求同步上升下，租金仍會平穩上升，勢推高通脹率。

太古城呎租5個月升8.5%

以美聯物業促成的租務個案計算，今年首5個月部分屋苑平均呎租升幅達5%或以上。當中太古城呎租由去年底27元升至今年5月的29.3元，累升8.5%。東堤灣畔及河畔花園分別上升7.9%及7.8%，另荃灣中心則增加6.9%，而愉景新城及藍灣半島亦分別升5.9%及5.7%。

劉嘉輝續稱，雖然銀行繼續調升按揭利率，不過相信短期息率大幅上升的機會不大，料租金回報率仍可維持高於存款利率及按揭利率的水平，對租務市場帶來支持。

■瓏璽天池屋效果圖。 資料圖片

傳內地客1.56億掃瓏璽天池屋 呎價4.4萬創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）累售逾160伙的大角咀瓏璽，繼續受追捧，市場消息指出，昨日再被預留約10伙，發展商新鴻基地產昨晚亦加推瓏璽第1座（臨海鑽）39A「天池大宅」（包括3個車位），訂價逾1.56億元，呎價44,442元，創奧運站區內新高呎價，市傳此單位已獲預留，最快下周二簽約，買家傳為內地客。

價單顯示，此「天池大宅」的建築面積為3,532呎，另有平台841呎，為兩層複式連天台泳池大屋。至於其他新盤方面，長實於洪水橋的尚城亦售出1伙，為第5座6樓B，面積997呎，成交價約500萬元。至於信和亦售出大埔承峰1伙1,300呎單位。

將軍澳兩新盤或下月交鋒

業內人士指出，由於市場觀望氣氛濃，發展商推盤策略亦有變，如已取得預售樓花同意書的長實將軍澳日出康城2期C及新地將軍澳第56區，兩個大盤均提供逾千伙單位，基於市況變化，有機會於8月才會推售，或會正面交鋒。換言之，7月份大型新盤暫時只有瓏璽繼續加推，新地於筲箕灣單幢樓譽．東亦正預留中，可望於本月內推售。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，經過3、4月份推盤高峰期，5月份發展商推盤步伐稍見放緩，一手市場成交轉由新盤餘貨支持，導致6月份一手住宅買賣登記按月大幅下挫。

根據土地註冊處資料所得，6月份全港只錄1,016宗一手住宅買賣登記，按月銳減50%；成交金額方面，亦按月下挫15%至約149.59億元。

周滿傑指出，受政府推出緊縮借貸政策影響，6月份發展商推盤步伐進一步放緩，而全月只有大角咀瓏璽應市，由於推售單位數量不多，對市場的支持始終有限，相信7月份一手住宅登記量將再跌20%至約800宗水平。

帝峯．皇殿特色戶售2350萬

受惠大角咀瓏璽開售，區內二手亦受捧。利嘉閣地產皇牌屋苑柏景灣分行（B組）經理蔡銘軒表示，近日促成帝峯．皇殿一宗特色平台戶成交，該單位為8座低層B室，單位三房套房開則，另有工人套房，建築面積1,401呎，平台581呎，獲用家出價2,350萬元承接，每呎售價折合16,774元。業主於去年10月以約1,615.3萬元向發展商購入物業，持貨至今帳面大幅獲利約734.7萬元，賺幅約45%。