

結束4個月連跌 太古城升幅稱冠

港樓日王私宅租金料升10%

康怡花園2月首20日租金較1月同期升12.5%，升幅為眾指標屋苑之首。資料圖片



香港文匯報訊（記者 趙建強）2月樓市繼續升溫，市場預料全月二手交投可回升至5,000宗水平，創去年5月以來的新高。由於不少筍盤被消化，在此消彼長下，租盤選擇減少，業主叫價重新「企硬」，租金連跌4個月後終於止跌回升，2月個別龍頭屋苑租金已回升約10%，市場預料上半年租金可再升8%至10%。

去年樓市急劇降溫，不少業主索性將單位轉賣為租，市場租盤大幅攀升，在供過於求下，部分租金相當「優惠」，使租金連續4個月下跌，截至今年1月，本港整體呎租已累計下跌7.8%至每方呎約19元，與去年初相若。

轉租為賣增多支持租金回穩

但隨著農曆年過去，2月樓市出現「小陽春」，二手成交迅速回升，轉賣為租個案減少，加上租賃成交增加，消化市場不少盤源，租金開始見底回升，美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，2月二手樓市氣氛轉旺，交投顯著回升，部分原先放租的業主考慮轉租為賣，若市況持續向好，相信未來一、兩個月放租盤源會繼續減少，有助租金回穩。

利嘉閣平均租金最多升10%

農曆年後向為本港傳統租、新租旺季，農曆年前兩個月積壓的租賃需要陸續顯現，使市場租盤「租少見少」，利嘉閣地產董事陳大偉表示，近期不少業

主放租已主動上調叫租價格，預料一些盤源較少及位置較為方便的租盤租金仍有上升空間，至年中個別租盤有機會升約20%，平均租金亦可升約8%至10%。

利嘉閣研究部發表數據顯示，今月首20天本港8個指標屋苑共出現182宗租賃成交，數字較上月同期的126宗大增44%，除黃埔花園成交維持15宗外，其餘各個屋苑成交宗數升幅由19%至333%不等，在租賃市場回暖下，業主恐慌減租情況不再，陳大偉認為，在通脹持續下，住宅租金確有跟隨上升的空間。

租金方面，根據該行數據顯示，港島區太古城、康怡花園2月截至20日租金較1月同比攀升12.4%及12.5%至每方呎29.1及24.3元，升幅最勁，新港城租金則微升2.8%至每方呎18.3元。

但美孚新邨及黃埔花園租金則仍錄得下滑，分別跌5.7%及5.1%至每方呎16.5元及22.3元。至於新都城、宇晴軒及映灣園租金則保持平穩。



8個指標屋苑租務市況

| 屋苑 | 租務成交宗數 | | 平均租務成交呎價(元) | | | |
|------|--------|-----|-------------|------|------|--------|
| | 2月份 | 1月份 | 2月份 | 1月份 | | |
| 康怡花園 | 13 | 3 | +333% | 24.3 | 21.6 | +12.5% |
| 美孚新邨 | 26 | 11 | +136% | 16.5 | 17.5 | -5.7% |
| 太古城 | 48 | 39 | +23% | 29.1 | 25.9 | +12.4% |
| 新都城 | 25 | 14 | +79% | 17.9 | 17.7 | +1.1% |
| 宇晴軒 | 9 | 6 | +50% | 19.9 | 19.8 | +0.5% |
| 新港城 | 14 | 11 | +27% | 18.3 | 17.8 | +2.8% |
| 映灣園 | 32 | 27 | +19% | 14.0 | 14.7 | -4.8% |
| 黃埔花園 | 15 | 15 | 持平 | 22.3 | 23.5 | -5.1% |
| 總計 | 182 | 126 | +44% | | | |

註：數據截至2月20日 資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：香港文匯報記者 趙建強

沒有最高 只有更高 太古城連環錄高價成交

香港文匯報訊 樓市持續暢旺，加上息口低企，買家積極入市，新高價成交持續湧現。藍籌屋苑太古城近日屢創新高價成交，屋苑一個905呎3房單位，剛以1,045萬元易手，破了5日前另一同類單位的1,020萬元高價成交。

中原張光耀表示，成交單位為銀星閣高層C室，獲換樓客以1,045萬元承接，平均呎價約11,547元。同類單位於本月中曾錄得1,020萬元新高價成交，在不足5天內，同類單位造價再創新高。代理指，太古城本月累計成交66宗，3房戶佔比增加，平均呎價由月中的9,300元升至現時約9,700元。

海景複式戶聞風加200萬

日前太古城金楓閣極高層海景戶，以1,700萬元新高價成交後，區內業主叫價更心雄，其中一海景複式戶業主，在新高價成交後，迅即將單位提價200萬元，叫價2,700萬元。張光耀相信，太古城短期內將再現新高價成交。

此外，北角城市花園繼日前一個「樓王」單位以1,780萬元、呎價12,439元易手，創屋苑近年新高後，中原豪宅陳家鴻表示，剛促成城市花園10座中層E室以1,320萬元售出，單位面積1,150平方呎，3房套房間隔，望海景，呎價約11,478元。比月中同座高層E室以1,290萬元成交，短短一周升價30萬元。



一手熱銷 兩新盤加價加推

香港文匯報訊 樓市回春，新盤銷情亦不俗。長實投資董事郭子威昨表示，旗下新盤極尚、盛世首階段數度加推後，銷情理想，並已達標，下周計劃加價5%推售單位，平均呎價將由8,900元升至9,500元。

歌賦嶺加推15洋房加價3.2%

另外，中國海外昨宣佈，歌賦嶺加推15幢3房「歌賦別墅」及「歌賦庭園」洋房，平均呎價9,201元，加價3.2%；另首次推出一批共11幢4房「歌賦莊園」洋房，平均呎價11,945元。

二手反彈 註冊量料9個月最多

香港文匯報訊（記者 趙建強）中原研究部引述土地註冊處資料顯示，2月首22日共錄得1,999宗二手私人住宅成交，市值約110.1億元，該行預料2月全月（反映1月成交）註冊登記將達2,600宗及135億元，環比1月（反映去年12月成交）分別升8.5%及17%，二手買賣連跌4個月後回升。該行預料，3月二手註冊可錄得5,000宗，創9個月新高。

中原研究部高級聯席董事黃良昇稱，低息環境持續，

加上農曆年後購買力釋放，使本港住宅成交持續回升，2月二手屋苑交投恢復暢旺，成交以倍數增長，料3月二手登記（反映2月成交）將增至5,000宗及250億元，按月升90%及80%。

中價樓成交佔逾半

在回升的二手成交中，美聯統計樓價200萬至500萬元的中價樓成交，佔整體成交比例約53.1%，雖未及紀錄

歐美走下坡 豪宅租金跌勢難逆

香港文匯報訊（記者 周穎）龍頭屋苑租金回升的同時，豪宅市場卻因為歐美經濟收縮，負面影響開始蔓延。企業為加強控制成本，進行精簡人手甚或削減租屋津貼，顯著削弱豪宅租賃需求，導致豪宅租賃成交以至租金走勢均持續向下。

綜合利嘉閣地產研究部資料所得，全港35項指標豪宅物業租金1月份加權平均指數最新報121.28點，較去年12月份下跌1.7%，利嘉閣地產董事張偉文指出，數值與去年9月高位差幅則相應擴大至2.6%，呈現反覆向下的趨勢。

專業人士改租較細較平單位

他指出，上月豪宅租金下跌，主要原因在於租客客量顯著減少以及租金預算縮緊有較大關係。事實上，受裁員或削減津貼影響較深的行業如金融、會計、保險及外貿從業員，因付租能力減低，選擇租用面積較細、租金較平宜的租盤，甚至直接遷出向來最喜愛租用的中半山及九龍站豪宅單位，導致兩區豪宅租金即時出現顯著跌幅。

九龍區豪宅租金月跌2.7%

按地區分析，港島、九龍及新界三區的豪宅租金均全面向下，其中九龍區指標豪宅租金跌幅較顯著，該區12項豪宅物業的平均成交租金便在上月下跌2.7%；港島區18項豪宅物業的租金亦在上月平均下跌2.5%，排名第二。至於新界區，5項指標豪宅租金只按月下跌0.5%，調整幅度相對輕微。

以個別豪宅物業計，沙田壹號雲頂、中半山曉峰閣及帝景園的租金減幅較為顯著，整體呎租按月分別跌6.5%、5.6%及5.0%，跌幅遠遠超過一眾豪宅物業；至於薄扶林寶翠園、九龍站凱旋門及九龍塘畢架山一號的租金，亦按月分別下跌3.1%至4.0%不等，調整幅度亦大。

上月指標豪宅租賃再減9%

租賃成交方面，租賃需求放緩，加上部分租客降格轉租大型屋苑單位，導致上月全港35項指標豪宅僅錄得108宗租賃成交個案，數量較去年12月份的119宗低位再減9%。三區之中，新界區5項豪宅物業上月僅錄得13宗租賃個案，按月減少19%，減幅最大；港島區18項指標豪宅上月亦只有65宗租賃成交，按月亦減少11%。反觀九龍區12項豪宅物業則錄得30宗租賃成交，數量持平。



高位的55.4%，但已創5個月新高，並連續14個月高於5成水平，反映中價樓在樓市回暖下，交投並不遜色於細價樓，美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，二手中價物業註冊量比重有機會進一步回升。

美聯指出，以金額劃分，200萬至500萬元的中價樓成交按月升5.8%最多，其次為500萬至1,000萬元的有2.5%增長，200萬元或以以下細價樓僅微上升0.6%，逾千萬豪宅更按月錄得跌幅。

2月首22日中，以沙田第一城登記最多，共錄得23宗200萬至500萬元個案，以1宗力壓22宗的嘉湖山莊，而美孚新邨、將軍澳中心及愉景灣則分別以17宗、14宗及13宗緊隨其後。