

# 住宅租金創歷史新高

## 數據連升四個月 漲幅創26個月紀錄

香港文匯報訊(記者 周穎)樓價持續尋頂,因預算所限而需要轉買為租的市民愈來愈多,租金升勢亦愈見強勁。綜合利嘉閣地產研究部數據,5月全港50個指標屋苑租金現水平亦同時超越去年9月高位22.65元水平,刷新歷史新高紀錄。而且,指標屋苑的加權平均成交呎租為22.71元,按月上升2.1%,連升4個月之餘,單月漲幅更創下近26個月新高。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,列入觀察名單的50個指標屋苑當中,剔除16個租金未可比較的屋苑後,上月34個屋苑之中共有29個屋苑租金報升,所佔比率達85%,較4月的73%上升12個百分點,反映住宅租金上升愈見全面。租金報升的屋苑當中,以觀塘麗港城的租金升幅最大,隨着租金由早前的相對低位大迫後,加上盤源供應快速乾枯催升租金,屋苑平均成交呎租便由去年底的17.4元低位,激彈12.1%至上月19.5元水平,升勢最勁。此外,天水圍嘉湖山莊及沙田第一城的租金,亦在過去5個月內分別實質上升9%及8.6%,分佔次、季席位。

### 全港屋苑 港島升勢最弱

按地區劃分,港島、九龍及新界三區住宅租金走勢全線向上,其中九龍區住宅租金升勢較為優勝。數據顯示,上月該區20個指標屋苑加權平均成交呎租報每方呎22.60元,較去年底的21.56元上漲約4.8%,較大市平均值0.6個百分點之多;新界區21個指標屋苑租金亦在過去5個月內平均上升4.3%至每方呎18.01%,排名居次;港島區屋苑相對微弱,首5個月租金平均漲幅只有2.8%,加權平均成交呎租報每方呎27.03元。

周氏指出,隨着樓價不斷攀升,估計將有更多「迫唔到價」的上車買家轉買為租,刺激租盤需求上升;學校大考完結,暑期租賃旺季來臨,追逐名校網而起的租賃個案亦會同時激增,加上新興勢力包括內地大學生亦會加入戰團爭奪租盤,可以預期,租金升幅將更明顯,未來兩、三個月內租金可望再升3%至5%。

### 過萬元租盤升3百分點

另外,美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出,隨着租金上揚,月租逾萬元個案比率亦高企。事實上,租金走勢與月租逾萬元的租務個案比率往往呈相似。以美聯物業促成的住宅租務個案分析,今年首5個月月租逾萬元的租務個案比率達72%,比起去年全年約69%為高,較2010年約62%多約十個百分點。回顧過去5個月住宅租務市場,當中珀麗灣20座中低層H室單位,剛於上月以11,500元租出,相對去年12月樓層更高的單位月租10,800元增加約6.5%。又如太古城與安閣中層G室,上月以17,200元租出,比起去年12月層數略高的單位月租16,300元高出約5.5%。至於栢慧豪園3座高層H室單位,上月租金7,700元,亦較去年12月份層數略低的單位月租7,300元多約5.5%。



觀塘麗港城為全港屋苑租金升幅最大,由去年底的17.4元升12.1%至上月19.5元水平。 資料圖片

### 全港大型屋苑租金變化

屋苑	平均成交呎租(元)		升跌幅
	2012年5月	2011年12月	
美孚新邨	19.6	16.8	+16.7%
太古城	29.8	26.7	+11.6%
杏花邨	24.9	22.7	+9.7%
天水圍嘉湖山莊	10.9	10.0	+9.0%
沙田第一城	21.4	19.7	+8.6%
黃埔花園	24.2	22.8	+6.1%
馬鞍山新港城	19.9	18.8	+5.9%
大角咀柏景灣	24.8	23.8	+4.2%
荃灣綠楊新邨	19.7	19.0	+3.7%
東涌映灣園	14.8	15.2	-2.6%

資料來源:利嘉閣地產

### 英皇:舖位續租料升逾一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港零售業市道有放緩跡象,英皇國際執行董事張炳強昨認為,由於多個國際品牌進駐香港,令旺區的舖位供求失衡,未來2至3年間旺區舖位租金保守估計仍有10%升幅,而集團擁有的30%舖位今年到期需要續租,相信租金亦有10%至20%升幅。

他指出,銅鑼灣羅素街某一地舖以3倍租金租出,雖然未來租金走勢未必能夠挑戰該舖水平,但該區租金仍然繼續攀升。他表示,集團會繼續不斷地重新組合收租業務資產,並會收購租金水平高及發展潛力大的舖位,該集團已經出售荃灣英皇娛樂廣場,相關收益會於今年財政年度入賬。

### 研合夥投荃灣「灣畔」

他表示,該集團對港鐵荃灣西「灣畔」項目感興趣,會積極研究是否入標,但礙於地皮面積較大,會考慮與同行合作競投及合作發展。另外,該集團亦會繼續以市區舊樓收購、政府招標地皮及市建局重建項目等方式以增加土儲。他稱,對近期勾地表中的將軍澳地皮,以及南區低密度豪宅用地會感興趣。

英皇集團企業行政主任楊政龍表示,旗下英皇景景酒店將遷往皇后大道東,酒店現址將會重建豪宅項目,新項目意向呎價近2.5萬元。他補充,酒店新址房間避過後方天主教墓場的景觀,不擔心附近環境影響住客入注意。

### 干諾道項目意向呎價2萬

張炳強又稱,干諾道中項目預計下半年將推售,項目意向呎價約2萬元,若所有單位售出,能為集團套現40億元,並期望能於第四季推出,但要視乎項目建築進度而定。他指出,未來亦有兩個項目將推出,包括九龍龍門街項目、西貢綠涌項目及屯門小樓項目。

英皇國際董事總經理兼英皇娛樂酒店執行董事范敏儀指出,該集團上季度四個樓盤的收益於今個財年可以完成入賬,受到交樓時間所限,上個財政年度只有15%的收益能夠入賬,相信本財年物業收益的增長比上年度為大。

### 筲箕灣舖月內摸高10%

香港文匯報訊(記者 周穎)市場消息指出,資深投資者林幹榮亦摸出筲箕灣筲箕灣道230號地舖,舖位面積約900方呎,現租戶為家電公司,月租金2.53萬元,租約至明年4月,租金回報1.5厘。據悉,林氏於5月以1,800萬元購入,約一個月摸高賬面獲利200萬元,物業升值10%。

資深投資者廖偉麟以1,895萬元摸出信德中心招商局大廈9樓15室,美聯商業營業董事陳麗屏表示,樓面面積1,263方呎,呎價1.5萬元。買家將吸納為自用,而廖氏於4月初以平均呎價約1.39萬連同毗鄰16室一併購入,是次摸售15室,按易手價計算賬面錄得近10%升幅。

土地註冊處資料顯示,資深商舖投資者鄺海鑾及凌志雄以1.43億元購入葵涌大連排道132至134號景星工業大廈,登記買家為達君有限公司。物業地盤面積6,200方呎,樓高8層,總樓面45,639方呎。原業主於今年5月2日以1.3億元購入,現賬面獲利1,300萬元,不足1個月升幅約10%。

### 傳梁安琪購擺花街舖

該處資料顯示,中環擺花街1號地下3至5號舖以1.38億元易手,面積1,860方呎。新買家為美豐基業有限公司。市傳買家為賭王何鴻燊四太梁安琪及有關人士。原業主為福寶華、關卓然及羅泰安,於2010年11月涉資逾3.2億元購入該處多層樓面。

另外,投資者林子峰以6,000萬元購入尖沙咀半島中心地下2、3號舖,面積約550方呎,新買家為君騰有限公司。原業主於去年11月以4,768萬元購入,賬面獲利1,232萬元或25.8%。

### 寫字樓「摩貨」按月升11%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,5月寫字樓「摩貨」買賣合約登記總值2.33億元,較4月的2.10億元上升11.4%,宗數錄得16宗,環比下降5.9%或1宗。金鐘力寶中心及觀塘皇廷廣場是5月寫字樓「摩貨」登記焦點,前者錄得8,358萬元及2宗,後者錄得8,305萬元及8宗。這兩個大廈的登記總值,達1.67億元,佔5月整體2.33億元的71.4%。

# 峻滢推40年長命按揭

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)基於供樓負擔已上升至逾40%,長實旗下尚乘影拍銀行為下周推售的將軍澳峻滢家提供一按長達40年的按揭,實際按息約2.5%至2.75%。長實地產投資董事郭子威昨表示,此特長按揭期可為買家減輕約30%供樓負擔,以一個600萬元3房戶計,每月供款只須1.3萬多元,比採用20年及30年的每月供款減少40%及18%。

### 即供付款享3%折扣

此外,峻滢亦推出即供付款計劃,可享樓價3%折扣,若租客或換樓客成為買家(要提供租單或差餉單),又選用即供按揭,可額外享有2%樓價折扣,即此類客戶享有「換樓易」5%的樓價折扣。

他稱,峻滢的3房戶示範單位將於明日起開放予公眾參觀,昨天及今天已安排香港地產代理及來自深圳、廣州的代理率先參觀示範單位,其中來自深圳、廣州的代理約佔1,000名。此樓盤首階段先推售3房戶,意向呎價7,200元,入場費約600多萬元。

### 漆岸8號加推12伙

此外,新世界及港鐵合作的沙田漆岸8號昨日再加推第2座17至38樓共12伙G室,建築面積1,089方呎,平均呎價8,764元,訂價由931.4萬至1,036.7萬元,最快周六推售。新世界發言人表示,漆岸8號今年銷售目標為500伙,開售兩周已接近提前達標,套現近40億元,平均呎價約8,500元,

約90%買家選用即供付款方法,反映項目深受用家及換樓客追捧。項目至今已推出約671伙,由於看好港鐵上蓋及沙中線概念,發展商將保留部分單位以現樓發售。

由華人置業發展的灣仔壹環,上周二再沽出2伙,當中包括極高層開放式及1房單位,呎價約1.9萬元,創開售以來呎價新高。項目現售售近90%已推出之單位,買家均為資深投資者,作長線收租用途。

### 香島道40號2.5億沽D屋

港島豪宅受捧,市場盛傳深水灣香島道40號Island Grove剛以約2.5億元售出D號屋連2個車位,呎價4.92萬元,此屋的建築面積5,080方呎,實用面積3,148方呎。

# 投資新興商業區延至新界

談樓說地 核心區物業彌足珍貴,投資價值一真備受看高,過往,市場資金一向聚焦在核心區尋寶,但近年,由於非核心區持續發展,投資熱逐步擴散。

根據以往紀錄,97年樓市高峰期核心區商廈成交量佔整體成交高達46%;2009及2010年,核心區商廈成交量亦佔逾三成;迨至2011年及今年首5個月,核心區商廈成交量已跌至佔兩成多。至於註冊金額方面,1997年時,有64%註冊金額屬於核心區商廈成交;去年及今年首5個月,資金比例已經分別跌至34%及42%。

以高速發展及市場關注的東九商業區(觀塘及九龍灣)為例,去年流入該區的資金達近120億元;而2010年的數字僅為63億元;2009年為44億元。不過,轉入今年,投資在東九的資金開始減少,年初迄今,商廈註冊金額只有20多億,比例遠低於去年,相信是與東九物業已累升一定升幅,加上今年該區新盤欠奉,市場雖然需求不斷,但成交量價均未能突破。

### 葵涌荃灣商廈低水優勢

反之,享有低水優勢的新界區,成交表現突出,年內迄今,流入葵涌荃灣商廈市場的資金達1.5億之多,該兩區在過去兩年,全年商廈成交金額只有4億左右。葵涌及荃灣區商業元素雖然不及東九,但變遷速度已日益加快,而且,年內該區持續有新盤推出,造價亦較已累升至一定高位,吸引東九區吸引,現時,東九優質甲廈平均呎價已達至8,000餘元;4月時,敬業街49號高層更以萬元呎價易手,因此,葵涌甲廈造價僅6,000餘元水平,對投資者來說具一定吸引力。

踏入6月份,市場紛紛總結上半年樓市走勢,無疑在農曆年後,樓市投資氣氛持續向好及升溫,雖然普遍預計下半年樓市氣氛會轉為平穩,但在低利率和資金充裕的環境下,物業交投仍可維持不俗水平。在工商舖市場,鑑於核心區盤源短缺及價格高企,相信核心區成交難以突破,投資焦點會繼續落在非核心區。

美聯集團銷售總監 黃子華



長實郭子威表示,租客或換樓客選用即供按揭,即享有「換樓易」5%的樓價總折扣。 記者梁悅琴攝

# 怡生中心19口價成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)東九龍「食正」新商業中心的概念,工商廈物業最近交投暢旺,尤其大額成交升幅明顯。昨日拍賣行推出觀塘怡生工業中心一籃子物業,開價高達1.29億元,經過19口價後以1.47億元成交,高開價13.95%;新蒲崗及油塘亦分別錄得工廈的地廠成交,成交達到7,900萬元及9,930萬元。

### 一籃子物業售1.47億

萊斯物業客戶經理曾利成表示,該行代理的一批怡生工業中心單位,昨透過忠誠推出拍賣,最終以1.47億元連租約成交,以總樓面約59,540方呎計算,平均呎價2,469元。據了解,這批物業分布於該處的4樓及5樓,並連地下37、40及53號車位,新買家為投資者,原業主將售後租回,該批物業現每月租金60.78萬元,按成交價計算,租金回報4.96厘。

業界人士指,自從額外印花稅推出以來,市場資金轉移自非住宅物業,加上活化工廈政策出台,令工廈市場交投更加活躍。曾利成進步

分析,美國有機會「放水»,但投資者資金卻苦無出路,遂將目標瞄準一批受政策限制較少的工廈物業,尤其政府明言將東九龍打造成「新中環」,進一步提升該區投資價值,令該一帶的工廈物業交投上升。

### 六合地廠創新蒲崗新高

除怡生工業中心外,東九龍新近亦錄得兩宗地廠成交,新買家均屬資深投資者。其中,新蒲崗六合工業大廈地廠,面積11,788方呎,以7,900萬元連租約易手,平均呎價6,702元,創新蒲崗地廠呎價及售價新高。原業主2010年8月以4,300萬元購入,現賬面賺3,600萬元。地廠現租予物流公司,月租18萬元,新買家回報率約2.73厘。

另一宗為萬年工業大廈地廠連1樓,面積約35,470方呎,以9,930萬元連租約成交,折合每呎2,800元,原業主於1997年以4,100萬元購入至今15年後,易手賬面賺5,830萬元,現時租客亦為物流公司,月租約20萬元,新成交價的回報率為2.42厘。

此外,萊坊受委託推出葵涌青山公路301至305號樓售,下月25日截標。地皮面積約1.3萬方呎,現時交吉。物業鄰近中葵涌公園,現時被規劃作「工業用途」,地積比率為9.5倍,可重建逾12.3萬方呎的工廈。市場估值約1.7億元。

### 城規明日審議東涌擴展

政府積極覓地為未來土地供應作準備,其中東涌及落馬洲一帶均會展開規劃研究,以長遠增加供應及提高土地效益。城規會明日將審議「東涌新市鎮發展擴展計劃」第一階段公眾諮詢及「落馬洲河套地區發展規劃及工程研究規劃研究」第二階段公眾諮詢,並提出建議等。

據悉,東涌擴展研究將會開發逾280公頃填地並填海,把現有7.8萬人口增至22萬,最快2014年底完成研究並在2017年動工,2020年可把房屋單位推出市場。至於落馬洲河套區第一階段諮詢在去年1月完成,日後會以高等教育為主,輔以高新科技研發和文化創意產業用途,預計2014年啟動工程,部分設施在2020年運作,可容納2.4萬名學生。

# 永義購九龍塘住宅83%業權

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)永義國際(1218)昨宣布,該公司以6,175萬元購入向獨立第三方TEL的股份及貸款,以便擁有九龍塘延文禮士道14號及16號樓宇8個單位之其中6個單位,並佔該樓宇不可分割份數超過83.33%。

據了解,該集團擬收購餘下單位,以便成為整幢該樓宇之擁有人,並擬於市況合適時可能將其用於重新發展。

### 續併購單位待重建

經收購後,永義國際持有九龍塘延文禮士道14號1樓及2樓及延文禮士道16號地下室、地下、1樓、2樓及天台,待收購餘下單位為延文禮士道14號地下室及地下,整個項目

的總實用面積11,130方呎。收購事項將有助集團擴大其物業投資組合,提供更多來自物業發展之潛在收入。

根據獨立估值師之估值,該樓宇100%權益於6月20日之市值約2.394億元(按交吉以重新發展計)。該等物業中4個單位訂有租賃協議,並於2013年中及2014年初屆滿。