

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受港府推出「雙辣招」影響,不少業主未有大幅減價沽貨,反而將單位「轉售為租」,過去兩個月放租量升近4%;同時部分受BSD影響準買家亦觀望後市而「轉買為租」,租務需求持續強勁,11月份住宅呎租按月升0.9%至平均每呎22.4元,連續5個月創歷史新高,首11個月租金升15.9%,直逼樓價約20%的升勢。有代理預期,在住屋需求持續強勁下,明年私樓呎租看升5%至17%,升幅更可跑贏樓價。



「雙辣招」壓市至今,各區二手租賃交投續旺,剛入伙的香港仔深灣9號更創下屋苑新高呎租。單位為第2座中層C室複式戶,建築面積1,402方呎,採三房套房間隔,望全海景,以月租6.3萬元租予一名南區用家,呎租45元,創屋苑新高呎租。中原曾永生表示,新租客為南區用家,之後或考慮轉租為買。業主於去年12月以2,835.9萬元購入物業,是次出租單位享約2.7厘回報。

回流客2.8萬租嘉亨灣

利嘉閣劉信文指出,港島東區二手租賃交投持續暢旺,主因在於不少外籍回流人士在「雙辣招」下未能入市而要「焗租」。一對由澳洲回流返港的夫婦,承租西灣河嘉亨灣5座中層D室,建築面積928方呎,月租2.8萬元,呎租30.2元。業主在2009年3月斥資679萬元購入,租金回報率接近5厘。

紅磡海逸豪園第25座高層C及D室相連單位樓王,面積合共2,941方呎,原則六房間隔,享全海景觀,該樓王剛以月租8.6萬元租出,呎租29.2元,由外區租客承租。中原程沛賢表示,此相連戶業主於2007年11月以約1,500萬元購入,回報率高達6.9厘。

匯景上月呎租升3.7%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,十大藍籌屋苑中,11月份匯景花園的平均呎租按月上升3.7%居首。其次是美孚新邨及麗港城,租金同樣按月升2.9%。杏花邨(升2.7%)、嘉湖山莊(升1.6%)及海怡半島(升0.4%)。不過,太古城、黃埔花園、沙田第一城及康怡花園的平均呎租分別按月下跌0.3%、0.4%、0.8%及1.8%。在用家需求,通脹升溫及低息持續等因素之下,他預期明年租金上升約17%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,租金經過第二季及第三季分別攀升6.8%及6.7%後,加上「雙辣招」影響,本季租金升勢已顯著放緩;然而,預期隨着租盤被市場逐步吸納後,加上住屋需求持續強勁下,明年私樓呎租可望上升5%至10%,升幅甚至跑贏樓價。

租金漲 回報企穩4.1厘

回顧今年住宅租務表現,今年首11個月租金已累升約15.9%,足見住屋剛性需求強勁。以同一屋苑相比,當中映灣園9座中層C室單位,剛於上月以月租13,500元租出,比去年12月樓層較高的單位月租10,800元增約25%。長沙灣宇晴軒3座中層A室,亦於11月錄得15,000元,較去年12月樓層略低的單位月租12,000元高25%。至於豫豐花園3座低中層H室單位於去年12月以月租6,200元租出,而上月樓層略低的單位以7,300元租出,升約17.7%。

他指出,今年租金升幅直逼樓價約20%的升勢,令租金回報率得以平穩發展。在未扣除管理費、差餉及其他費用下,今年徘徊於4厘至4.2厘水平,而最新11月份租金回報率則錄約4.1厘。

磚頭回報勝股金 賽西湖36年升價56倍



■北角賽西湖大廈中層單位36年間升值56倍。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港樓價高處不勝寒,但無可否認,香港住宅物業仍是最具保值的投資工具,跑贏黃金及股票升勢。

一名業主早於1976年以36.4萬元連車位向發展商長實買入北角半山賽西湖大廈11座中層B室,當年建築面積呎價僅177元,近日以2,075萬元易手,呎價達16,468元,持貨36年單位升值56倍。中原李兆霖表示,該單位面積1,260方呎,擁3房套房間隔,享少量海景,今次沽出單位,業主賬面獲利2,038.6萬元。

回顧過去36年,其他投資工具如黃金由1976年每盎司100美元,升至目前每盎司1,660美元,升值15.6倍,同期持有長實(0001)股票,亦只升值約18倍,可見長遠計,買磚頭都是中國人最保值的投資工具。

業主惜售避辣招 租盤增需求強

租金累升16% 明年升幅或跑贏樓價

租務個案一年間比較

映灣園	宇晴軒	豫豐花園
臨時租約簽署日期	2012年11月7日	2011年12月3日
物業	9座中層C室	9座中高層C室
月租	13,500	10,800
面積(方呎)	749	749
平均呎租(元)	18.0	14.4
升幅	+25.0%	
臨時租約簽署日期	2012年11月4日	2011年12月9日
物業	3座中高層A室	3座中高層A室
月租	15,000	12,000
面積(方呎)	624	624
平均呎租(元)	24.0	19.2
升幅	+25.0%	
臨時租約簽署日期	2012年11月1日	2011年12月8日
物業	3座低中層H室	3座低中層H室
月租	7,300	6,200
面積(方呎)	486	486
平均呎租(元)	15.0	12.8
升幅		+17.7%

註:以美聯物業促成的租務個案計算

資料來源:美聯物業

十大藍籌屋苑呎租按月比較

屋苑	11月呎租(元)	10月呎租(元)	變幅
匯景花園	22.6	21.8	+3.7%
美孚新邨	21.1	20.5	+2.9%
麗港城	21.5	20.9	+2.9%
杏花邨	26.7	26.0	+2.7%
嘉湖山莊	12.6	12.4	+1.6%
海怡半島	23.1	23.0	+0.4%
太古城	30.3	30.4	-0.3%
黃埔花園	26.5	26.6	-0.4%
沙田第一城	23.9	24.1	-0.8%
康怡花園	27.1	27.6	-1.8%

註:只包括中原促成之租務交易,2012年11月租金為臨時數字

資料來源:中原地產研究部

各大屋苑近月租務成交

單位	建築面積(方呎)	月租(元)	購入價(元)	回報
紅磡海逸豪園25座高層C及D室	2941	8.6萬	1500萬	6.9厘
西灣河嘉亨灣5座中層D室	928	2.8萬	679萬	5厘
屯門悅湖山莊13座中層F室	582	8200	226萬*	4.3厘
東涌映灣園1座高層C室	690	1.35萬	400萬	4厘
屯門南浪海灣1座低層F室	732	1.08萬	323.5萬*	4厘
小西灣藍灣半島5座高層B室	1058	2.7萬	896.8萬	3.6厘
大角咀柏景灣9座中層H室	653	1.88萬	650萬	3.5厘
香港仔深灣9號2座中層C室	1402	6.3萬	2835.9萬	2.7厘

*為同類型單位的銀行估值

資料來源:中原、利嘉閣、祥益

製表:香港文匯報記者 涂若奔

用家出動 尚悅日沽13伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場開始消化辣招,加上房協公布青衣首個置安項目綠悠雅苑價單及開放示範單位後,部分市民覺得售價比私人樓高,吸引部分不願受抽籤的準買家重投私人住宅市場,尤以細盤最受惠,新盤昨日售出15伙,其中元朗尚悅昨日售出13伙,買家均為香港客。

港客1100萬購一西1100呎戶

消息指,恒基地產及新世界合作的元朗尚悅昨售出13伙,以300多萬元的500多呎細單位為主,長實於荔枝角一號,西九龍昨日亦售出1伙,為1,100方呎單位,即售價約1,100萬元,買家為香港客,及預留2伙,為第2座20及21樓B的682方呎2房戶,即售價597.1萬及601萬元。至於周二發出價單的13伙682方呎2房戶及1伙821方呎3房戶已沽清;信置等昨亦售出大埔滙玥,天賦海灣1伙,為1,376方呎的3房戶,售價約1,142萬元,呎價8,300元。

此外,新地於九龍站的天璽星鑽30樓C室已獲預留,建築面積711方呎,售價1,777.5萬元,呎價2.5萬元。

漾日居複式減價7.8%易手

二手方面,市場預期新年後會再現小陽春,部分買家偷步入市,大額成交再現,九龍站漾日居第5座33樓複式戶昨以4,058萬元易手,此複式戶建築面積

2,555方呎,呎價1,588萬元,業主於本月初曾叫價4,400萬元,其後大減6.8%至4,100萬元,最後以4,058萬元成交,減幅達7.8%,業主以公司名義持有此物業,於2007年以3,200萬元買入,持貨5年升值26.8%,新買家為香港人,以私人名義買入。

豪客1880萬太古城掃2伙

中原趙鴻運指出,昨日有一名香港客首度到太古城睇樓即斥資1,880萬元連掃太古城2個3房單位自用,為政府出辣招後,太古城最大手成交,其中1伙為海天閣中層F室,建築面積823方呎,成交價1,050萬元,呎價7,838元,業主於1986年11月以76.29萬元向發展商太古買入,持貨26年升值12.7倍;另1伙為耀星閣中層C室,建築面積757方呎,成交價830萬元,呎價1,096元,業主於1987年3月以72.8萬元向發展商太古買入,持貨25年升值10.4倍。

昨日新盤銷情

新盤	銷情
元朗尚悅	13伙
荔枝角一號·西九龍	1伙
大埔滙玥,天賦海灣	1伙



■元朗尚悅昨日售13伙,買家均為香港客。資料圖片