

# 地產寒冬 代理靠租延命

## 內地客買轉租增 經紀力推新樓租盤補救



### 代理求生 Part 3

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓市寂靜如同一潭死水,目前每月平均10多位經紀才有1人有單開,二手成交慘淡境況猶如2003年沙士時期。有代理商會更明言未來3至4個月將有一成至兩成代理行倒閉。為此,各代理用盡九牛二虎之力找生意,眼見內地客有由買轉租之趨勢,順應拓展該類租務市場之餘,並力谷新樓租盤業務,借租務成交令傷口不再擴大。

的確,新樓租盤可享全新設備,單位內外都可「飲盡頭啖湯」,傳統以來新樓一般租金回報率只有2厘多,但近期在剛性住屋需求無法在買賣市場釋放下,用家迫不得已由買轉租,並要求即租即住,剛入伙新樓正好成為他們的首選。

#### 內地夫婦萬四租奧柏

為此,市場近期出現不少新樓租盤成交,港置文愛玲表示,大角咀奧柏,御峯1座高層E室,單位建築面積460方呎,實用面積354方呎,獲內地夫婦以月租1.4萬元承租單位。文愛玲續指,該對內地夫婦原有置業需求,但見近期樓市前景未明朗,故決定轉買為租。業主於2012年4月以444萬元購入上址,租金回報率3.8厘。現時,屋苑有超過100個租盤,入場費最平11,000元。

另一邊廂,近期深水埗萬,貳捌單位陸續入伙,同樣吸引不少租客承租單位,港置文文偉表示,剛促成租務成交的單位為中層A單位,單位建築面積588方呎,實用面積433方呎,望海景。以月租1.4萬元計算,建築呎租23.8元,實用呎租32.3元。租客見屋苑新入伙,鄰近港鐵,故拍板承租單位。按業主450萬元購入價,租金回報率3.7

樓市買賣一潭死水,各代理力谷租盤業務,但租務生意僅佔公司生意額約10%,止血有限。資料圖片



#### 裕泰興新盤增佣金吸客

事實上,近日在社交網站內有網友表示,不少代理為求糊口,要求租客交付一個月租金為佣金,即是以一個月租15,000元的單位為例,租客要付15,000元,業主付7,500元,合共有22,500元。有代理坦言,現時買賣市場淡靜,租務相對旺場,裕泰興太子新盤都匯的租賃佣金亦定為一個月月租,另加最高50%獎金,前後共1.5個月佣金。

#### 廖偉強:有好過無而已

然而,利嘉閣總裁廖偉強認為,租務生意只佔公司生意額10%,代理只做租務始終難以止血,只是可以令傷口不再擴大,「有好過無而已」。廖偉強強調,租務是一間代理行必然要做服務,客戶有可能由租戶轉至買家,建立租戶網絡亦是代理的責任。

仲量聯行香港董事總經理曾煥平(見小圖)指,現時被各項政策重重包圍的樓市,並沒有解決過剛性需求的問題,甚至有可能演變成民生的怨氣,租盤只是短暫性解決住屋問題。



### 天晉1期新入伙 暫錄50宗

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)近期租務最旺場屋苑,非新入伙將軍澳天晉1期莫屬。中原地產柯勇表示,天晉本月租賃成交暢旺,至今暫錄約50宗租賃成交,平均建築呎租24元,實用呎租31元。最新促成一宗租賃成交來自7座低層C室,建築面積891方呎,實用面積699方呎,擁西南少海景,以月租25,500元租出,折合建築及實用呎租為28.6元及36.4元。業主於2011年11月以1,038萬元入市單位,是次享2.9厘租金回報。

## 人人變包租公 新界租金動搖

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)過去一個月二手成交慘淡,不少業主觀望後市而選擇放租單位,令市場租盤湧現,動搖新界部分地區住宅租金水平。有地產代理指出,屯門3月新增租盤量相對2月按比例增加57%,對比1月則增加36%,市場租金有下調壓力;天水圍、青衣出現減租情況,減幅4.8%或以上。

#### 辣招增成本 屯門盤增57%

祥益研究部主管王璋表示,屯門區本月新放租盤量錄得明顯增加,根據過往經驗,每年農曆年過後,不少租客會轉換單位,部分業主會將租約完成的單位轉租為售,惟近期樓價有輕微調整,業主考慮到出售物業後,重新入市可能受各項辣招影響,需要繳付新印花稅,因此寧願將物業重新放租,引致市場租盤量增加,對租金有下調壓力。

祥益地產謝利官表示,自政府宣佈新一輪調控樓市措施,天水圍買賣轉靜,租則則升。日前該行促成天水圍嘉湖山莊2期(賞湖居)租金下調個案,2座高層D室單位實用面積551呎,建築面積714呎,三房兩廳以8,500元承租,平均實用及建築呎租為15.4元及11.9元。當中,業主把租金由9,300元減至8,500元,減幅8.6%。

另外,青衣區內屋苑也有業主願意減租引租客。美聯物業曾偉明表示,青衣青怡花園1座高層C室,建築面積670方呎,實用面積547方呎,間格為三房戶,獲業主由原先租金14,500元減至13,800元月租,減幅4.8%。

#### 豪宅逸瓏回軟近9%

減租情況有擴至豪宅跡象,美聯物業張詠思表示,豪宅交投冰封,買轉租個案續現。其中,九龍塘逸瓏在業主憂後市表現下,叫價回軟近9%租予同區租客。張氏表示,單位為6座低層B單位,建築面積1,645方呎,實用面積1,269方呎,租金6.2萬元,較原先業主開價6.8萬元回落近9%。根據月租計算,建築面積呎租37.7元,實用面積租值約48.9元。原業主於2011年11月以2,759萬元購入上址,租金回報率2.7%。

**減8.6%**

天水圍嘉湖賞湖居

- 建築面積714方呎
- 月租8,500元
- 建築呎租11.9元

**減4.8%**

青衣青怡花園

- 建築面積670方呎
- 月租13,800元
- 建築呎租20.5元

**減8.8%**

九龍塘逸瓏

- 建築面積1,645方呎
- 月租6.2萬元
- 建築呎租33.7元

### 上月私宅租金微升0.4%

香港文匯報訊(記者 蔡敬文)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,根據該行新簽租約統計,2月全港85個大型私人住宅屋苑的建築面積平均租金每方呎錄得22.9元,較1月的22.8元上升0.4%。今年首兩個月僅錄得微升0.9%,主要受到每年聖誕節到新春期間的傳統租賃淡季所影響。不過,黃良昇指出,2月底政府推出雙倍印花稅措施,銀行加按息,令近期二手樓市氣氛淡靜,樓價出現調整,預計租金

升勢受壓,但估計第二季住宅租金在通脹持續之下,不會轉勢大跌。事實上,2月私人住宅平均租金亦創有記錄以來歷史新高,租租按2012年2月的18.9元起計算,累積升幅21.2%。十大藍籌屋苑方面,2月太古城平均呎租升幅最多,錄得31.6元,按月上升1.9%。海怡半島呎租23.5元,按月上升1.7%居次。麗港城呎租21.8元,上升1.4%,位列第三。

### 「不減價 難成交」

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)「不減價,難成交。」有代理直言現時二手樓盤叫價下調約3%至5%,方有機會促成交易,從近期成交個案所見,部分更是低於市價易手。不過,有專家忠告,近期新盤開價仍然硬淨,發展商未見套現壓力,而且二手業主惜售情況嚴重,樓價大跌機會不高,用家奢望平貨言之尚早。事實上,低市價成交各區都陸續出現,美聯物業黃家樂表示,馬鞍山區屋苑業主態度明顯軟化,部分準買家趁機四出覓貨。其中新港城J座高層2室,建築面積465方呎,實用面積338方呎,成交價395萬元,折合建築面積呎租8,495元,實用面積呎租11,686元,低於市價5%。當中業主減

價15萬元,最終物業低於市價售出。

#### 黃埔新邨低市價15%沽

中原地產黃社賢指,紅磡黃埔新邨B座高層7室,建築面積520方呎,實用面積341方呎,剛獲買家以340萬元承接,建築面積平均呎價6,538元,實用呎價為9,971元,成交價低市價15%。新買家為上車客,單單位造價十分相宜,即把握機會承接作自住用途。面對低市價成交個案頻現,美聯物業董事布少明(見圖)相信,整體屋苑現時叫價大約下調3%至5%,方有機會促成交易,一般最少減價8%至10%方才有機會出賣,可謂「不減價,難成交」。



#### 新盤價硬支持市場

然而,有行內專家指出,用家不應奢望樓價會在短期大跌,繼而入市掃平貨。仲量聯行香港董事總經理曾煥平指,近日新地元朗新盤爾密閣開價每呎超過12,000元,反映發展商賣樓心態仍然進取,如果最終賣樓成績理想的話,可預兆到樓價難以大幅下調。

特稿