八千新盤搶客 私宅料跌租半成

將軍澳元朗成重災區

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）港府連番出新辣招，一、二手樓市靜局，交投未見起色，加上4月29日「一手新例」推出，新盤成交不到百宗。投資資金及住屋需求卻未有減少，租務成為樓市重要支柱。近期有不少剛入伙新盤業主期望邊收租邊待市場轉活，租盤突然增加，單計剛入伙的3個新盤便湧出逾300個租盤，租金應聲下滑，跌幅逾一成，甚至出現劈租個案。今年內將有約8,000個單位新入伙，將軍澳及元朗將成租盤供應重災區，勢將拖累屋苑租金沒有最低只有更低，分析預計未來兩、三個月內私宅租金或需再跌2%至5%才有望喘穩。

據資料顯示，今年全港有6區有新盤入伙，沙田溱岸8號於5月初入伙提供981伙；將軍澳領凱的1,168伙，下半年同區峻瀅1,777伙、屯門瓏門1期的1,075伙及元朗尚悅的2,580伙，連同今年初入伙的將軍澳天晉1期的1,028伙，上述新盤共提供逾8,600伙，勢將是新租盤源的重點。該批新盤買家入市時尚未有「辣稅」，當中不少是投資客、內地客，入伙後傾向出租，租盤數量必然增加，二手租金無可避免受壓。

減租搶客烈 抵銷今年升幅

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，近月二手樓價高位整固，租金走勢亦見偏軟，受累租務淡季來臨令租盤需求減少，加上近期東、西九龍各有大型新盤入伙，大量租盤或預租盤湧現市場，私宅業主不惜減租搶客且競爭激烈，導致住宅租金走勢由升轉跌，而首季租金累積升幅更幾乎被完全蠶食，呈原地踏步狀態。

綜合利嘉閣地產研究部最新數據，4月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為25.56元，較3月份的25.96元下跌1.6%，連升14個月後終於首次錄得下跌外；年初至今整體租金累積升幅因此收窄至0.5%。

周滿傑續指，隨着沙田溱岸8號及將軍澳領凱等開始收樓，更多二手租盤加入戰團，加上三房單位比例較高，未必能完全迎合暑假大學生的租賃需求，租客配對明顯較兩房艱難，預期私宅租金下調壓力更大，估計在未來兩、三個月內，私宅租金或需再跌2%至5%才有望喘穩。

領凱回報率2.8% 低處未算低

其中，新近入伙的日出康城領凱租盤急增拖累租價下跌，美聯物業劉卓豪表示，項目已屆現樓的領凱為區內租盤添壓，當中剛獲承接的11座左翼中層B室，每月涉租1.82萬元，建築面積計平均呎租13.7元，實用呎租18.1元，租務回報率僅2.8%。領凱現時已有近165個單位放租，佔單位總數15%，實用面積平均每呎叫租由20元至23元不等，但有指項目已有單位以呎租低至17元租出，預計收樓高峰期過後將有更多租盤釋放，租金勢必受壓。

灣仔尚匯壹環 近百伙搶租客

同時，本月才落成的灣仔尚匯，部分業主因提前成交兼收樓，令目前出現有最少30個放租盤，平均建築呎租叫價約50元，實用呎租約70元，最平月租2.4萬元，其中一房間隔的低層E室，建築面積478方呎，實用面積339方呎，建築及實用呎租分別為50元及70元。項目全數177伙，約有17%單位現在市場放租，連同區內壹環仍有60至70個租盤，兩物業有近百個租盤在市場搶客。

首4個月跌租屋苑排行榜

屋苑名稱	平均成交呎租 (元) 13年4月	12年12月	跌幅
都會駅	21.5	23.4	-8.1%
蔚藍灣畔	22.3	24.1	-7.5%
將軍澳中心	22.5	24.1	-6.6%
維景灣畔	21.8	23.2	-6.0%
新都城	21.6	22.9	-5.7%
麗港城	20.7	21.6	-4.2%
大埔中心	20.1	20.8	-3.4%
新港城	22.8	23.5	-3.0%
嘉湖山莊	12.4	12.7	-2.4%
珀麗灣	19.5	19.9	-2.0%

資料來源：利嘉閣地產研究部

新入伙物業平租實錄

單位	成交月租	回報率	低於市價
香港仔深灣9號9座低層C室	26,300元	約2.3厘	約5%
西環維壹中層A室	45,000元	約2.8厘	約5%
灣仔尚匯低層E室	24,000元	約2.5厘	約3%
灣仔壹環中層E室	23,000元	約2.5厘	約6%
西灣河嘉亨灣6座高層F室	22,000元	約3.4厘	約4%
大角咀奧柏·御峯2座中高層C室	13,500元	約3.7厘	約3.5%
將軍澳領凱11座左翼中層B室	18,200元	約2.8厘	約4%
將軍澳領凱11座左翼高層C室	20,000元	約2.4厘	約5%

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

■將軍澳峻瀅將有1,777個單位入伙。 資料圖片

■麥萃才認為，境外用家礙於BSD不願沾手港樓，加強部分業主做「收租佬」的決心。 資料圖片

■劉嘉輝表示，縱使4月份私樓租金按月回落，但相比起去年底仍有約1.5%升幅。 資料圖片

跌租不足懼 暑假有轉機

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）自政府於2月下旬推出雙倍印花稅(DSD)新辣招出台後，樓市買賣轉趨淡靜，有部分業主將單位轉售為租，令放租盤增加，加上在BSD（買家印花稅）出台後，境外買家幾乎不願沾手於香港「磚頭」，部分因讀書或工作而要來港定居的人士現時亦只會選擇租樓，加強了業主不賣樓做「收租佬」的決心。供應多租金難免受壓，但有外來客頂住，有助穩定租金水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月份以建築面積計算的私樓平均呎租錄約23.6元，按月回落約1.4%。3月份有準買家靜觀後市，部分選擇轉買為租，租務需求相對增加，並抵銷放租盤增加的壓力，因此3月份租金仍能平穩發展，但不少租務需求相繼於4月被市場吸納，租金難免受壓，租金走勢終見回軟。

4月稍回落 仍勝去年底

以今年4月份及3月份美聯物業促成的租務個案分析，並以同一屋苑同座同室而樓層不同的單位作比較，當中長沙灣宇晴軒6座高層F室，上月錄月租14,500元個案，相比3月份樓層略低的高層單位月租15,000元，下跌約3.3%。另外，天水圍栢慧豪園3座中高層C位，3月份以每月約9,200元租出，與4月同座同室的低層單位月租約9,000元相比，則錄2.2%跌幅。

劉嘉輝認為，縱使4月份私樓租金按月回落，但相比起去年底依然錄約1.5%升幅。再者，暑假的租務旺季快將來臨，屆時租務需求將會增加，將為住宅租金帶來正面的支持作用。

境外客棄買樓 收租回報標青

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才認為，在BSD出台後，境外買家幾乎不願沾手於香港「磚頭」，部分因讀書或工作而要來港定居的人士現時亦只會選擇租樓，更為加強業主不賣樓做「收租佬」的決心。與此同時，亦有專家指出，現時業主持貨力高，無急切的誘因驅使他們賣樓，而且收租回報亦相當不俗，估計租務市場表現可正面發展。

市區盤有價 泓景臺回報逾12厘

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）香港人為口奔馳，住屋都要揀交通配套方便的，即使捱貴租也不介意，故市區樓或鐵路沿線屋苑，始終是用家至愛，長期有價有市。其中西九四小龍屋苑之一的泓景臺，本月租務暢旺，新近錄得泓景臺中層2房戶以每月12,900元出租，平均實用面積呎租28.8元。置業18黃信安表示，泓景臺8座中層E室，實用面積448方呎，建築面積608方呎，以12,900元租出，實用面積呎租28.8元，建築面積呎租21.2元，原業主獲得租務回報高達12.2厘，成功抗擊通脹。

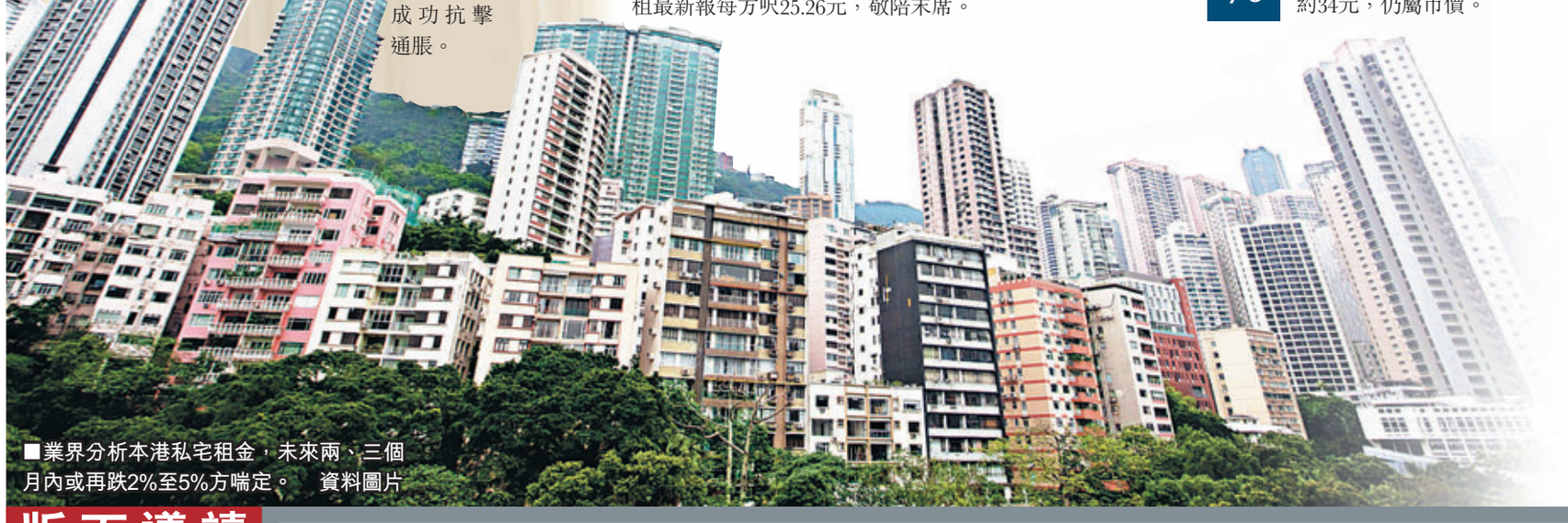
港島首4月租升1.8% 九龍區獨跌

香港文匯報訊 回顧今年首4個月各區租金走勢，港島、九龍及新界3區租金走勢各自發展，其中港島及新界兩區住宅租金報升，九龍區則獨跌。港島區方面，4月份該區9個指標屋苑加權平均成交呎租報每方呎30.42元，較去年12月的29.88元上漲約1.8%，較大市平均升幅高出1.3個百分點；新界區21個指標屋苑租金亦在過去4個月內微漲0.5%至每方呎20.38元，排名居次。

不過，九龍區面對大量租盤湧現市場，形成減租搶客浪潮，累及東九龍及將軍澳區屋苑租金急速下調，並拖累該區21個指標屋苑首4個月租金倒跌0.5%，加權平均成交呎租最新報每方呎25.26元，敬陪末席。

太古城租盤按月多8%

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，上月太古城租賃交投平穩，錄得59宗成交，實用呎租維持約37元，建築呎租約32元，對比4月呎租並無大變化。現時該區租賃放盤錄267個，按月上升約8%。市場最新促成海天閣低層B室租賃，三房間隔，業主3月中放盤叫價33,000元，最終減價至31,000元租出，折合實用呎租約39元，折合建築呎租約34元，仍屬市價。


■業界分析本港私宅租金，未來兩、三個月內或再跌2%至5%方喘定。 資料圖片

版面導讀

要聞 習近平主席一行已抵達西班牙港，展開對特立尼達和多巴哥的國事訪問。特多總統、總理、內閣成員、參眾兩院議長、政黨領袖等舉國政要冒雨到機場迎接。
舉國政要接機 習近平抵特多 詳刊A4

要聞 非洲開發會議昨橫濱揭幕，安倍晉三會上宣布，日本政府和企業將在未來5年向非洲提供高達2,471億港元的援助。分析認為此舉追趕中國，在非洲大陸搶商機。
追中國搶商機 日本巨資援非 詳刊A5

中國 中國5月PMI升至50.8%，連續第八個月高於50%的枯榮線。經濟學家認為，中國經濟顯露平穩增長態勢，但產能過剩、訂單不足問題嚴峻，小企業經營無起色。
小企業仍難捱 內地經濟回穩 詳刊A6

國際 知名法國奢侈品牌路易威登(LVMH)及Hermes掀起一場「手袋戰」，LVMH總裁涉嫌違法暗中囤積對方股份，密謀取得大多數股權，逼Hermes家族出讓品牌。
LV圖吞Hermes 法名牌手袋戰 詳刊A11

財經 日前截標的兩幅啟德「港人港地」共收29份標書，反應比市場預期熱烈，發展局局長陳茂波昨日表示，政府有意就「港人港地」立法，長遠施行有關政策。
「港人港地」擬立法 啟德地反應佳 詳刊B1

六合彩MARK SIX

6月1日(第13/063期) 攪珠結果

1 23 27 36 45 49 7

頭獎：無人中
二獎：無人中
三獎：$80,140 (45.5注中)
多寶：$9,367,511

下次攪珠日期：6月4日