

行舊區租平樓

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）住屋需求短期內難解決，「唔買焗租」成為近期樓市主流，加上暑假有內地學子來港搶租，租務市場成交暢旺，租金愈升愈有，要在大型屋苑覓平盤，機會近乎零。有代理表示，近期市場上多了用家走向流量較低的單幢樓找租盤，或多或少貪圖成交量低，價格指標性不高，容易向業主還價，有機會覓得平價租盤。本報記者日前走訪單幢樓較多的區域，發現物業的外型、保養及保安較輪蝕，但確實有不少價錢相宜的選擇。

一炮過交半年租 業主多數願減價

■新界區的租盤相較香港區和九龍區便宜。

資料圖片

租樓小貼士

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）租務風氣持續暢旺，租盤有價有市，要行動業主減租殊不容易。有租客現身說法指，業主無非只是確保「有錢收」，若租客敢於「一炮過」交半年甚至是一年租金的話，大多數業主願意減價500元至1,000元不等。正所謂「小數怕長計」，兩年租約最多可節省2.4萬元租金。更有趣的是，有業主曾與租客私下定立「準時交租條款」，若於租約期內每月準時交租，業主會於

租客遷出後退回少量租金作為「獎賞」。馬鞍山區租客梁太表示，近期由市區賣出單位套現後遷入馬鞍山區搵租盤，業主普遍企硬不減價，更表明不到價免談。於是，有地產代理提議「一炮過」交半年租金，皆因梁太套現後現金充裕，結果真的成功打動業主減租500元，以1.85萬元成功租住區內新樓3房大單位，兩年租約即可節省1.2萬元租金。

業主奇招 準時交租有「賞」

另外，有資深地產代理指，曾經有一業主擁有多個單位收租，經常面對租客遲交租的煩惱，於是與租客私下定立「準時交租條款」，若租客於租約期內每月準時交租，業主會於租客遷出後退回少量租金作為「獎賞」，平均「獎賞」金額約為每月租金的5%，即租住一個1萬元單位兩年的話，可獲退回1.2萬元租金，對於業主及租客而言，不失為一個雙贏方案。

租樓小貼士

- 1) 一炮過交半年甚至一年租，業主多數願減價，租客隨時可節省過萬元。
 - 2) 租客應自行準備3個半月租金，包括相當於2個月租金的「按金」（退租時可收回），另相當於1個月租金的「上期」，以及半月租金的「經紀佣金」。
 - 3) 盡量不要改動原裝傢具，若果真的想增購心儀傢具，必須先量度好尺寸以配合原裝傢具。
 - 4) 注意租約是否已包括管理費，租戶隨時每月要額外負擔過千元。
 - 5) 了解樓宇結構，例如單位間隔的改動、水電供應及防火門，並跟業主訂明維修責任。
 - 6) 單幢樓的保安及管理不及私人屋苑，樓宇的維修保養問題沒有管理公司有系統協助，可能需要自己出手協調。
 - 7) 舊式單幢樓的物業資訊較為複雜且含糊，租戶亦需注意業主的供款情況。
 - 8) 租盤鄰近工作地點，既可省回交通費，降低交通成本，更可節省時間。
 - 9) 簽訂租約前，透過土地註冊處紀錄，查閱放盤單位的成交註冊，以確認出租單位誰是註冊業主、業權是否完整。
 - 10) 租用物業前先向業主索取單位各種開支單據，以核對清楚對上一次用量記錄，以及是否清還所有款項。
 - 11) 部分單幢樓可能涉及商住兩用，人流或較多較複雜。
 - 12) 有意續租又想免付佣金，可自行到書局購買一式兩份租約，填上物業及租住期等基本資料，白紙黑字寫下已具法律約束力，雙方保存一份即可。
- 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

是次記者走訪較多舊樓的區域，當中港島代表有北角區，九龍代表有黃大仙，新界則包括屯門、葵涌及荃灣。綜合代理分析指，不計及劏房的話，港島區最低入場費為9,000元，九龍區平均達8,000元，新界區暫時仍有6,000元左右的租盤。

料北角租金續跌一成

世紀21昇黃文龍指，現時北角區（不包括半山豪宅區）單幢樓租盤合共約350個，盤源按月升一成半，平均實用呎租近40元，較上月跌半成，很大程度上因為業主轉賣為租，觀望後市的意慾增強，加上單幢樓流通量較低，市場難有指標，令租金持續受壓。黃文龍估計，下半年北角區租金



■富祐大廈現未有新租盤。

再有近一成的下調壓力。

其中近期區內最平的明月大廈中層A單位，建築面積290方呎，實用面積194方呎，業主開價9,000元，平均實用呎租46.4元。雖然呎租接近半百，但始終入場基數低，深受年輕租客歡迎，估計很快會有承接。若果想找尋樓齡較新的單幢樓，樓齡剛達10年的港逸軒一伙低層戶，實用面積216方呎，業主開價1.1萬元，平均實用呎租50.9元。

九龍租盤少長期搶手

九龍區方面，黃大仙正規屋苑相對較少，較新型就只有嘉里的現崇山，但無論租實均是中產價，基層用家難以負擔，唯有轉戰區內樓齡逾30年的

單幢樓及唐樓。世紀21富山地產何美英表示，近日黃大仙富祐大廈1樓連平台戶以8,000元租出，實用面積253方呎，平台面積291方呎，開放式設計，實用呎租為32元（不連平台）。業主於2012年以207萬元購入上址，回報近5厘。

何美英指，由於區內超市、街市及食肆均多元化，加上鄰近港鐵站，令黃大仙及慈雲山的單幢樓租盤一向搶手，長期少於10個，剛成交的富祐大廈已再未有新租盤，現時區內每呎平均租金達30元（以實用面積計算）以上，入場費為8,000元。相比下，相距不足3分鐘路程，但屬新型的滙豪山，一伙中層實用面積439方呎戶，業主索價1.5萬元，租金幾乎相差一倍。

新界多單幢樓 租金平

事實上，新界區的確可提供較多細價樓，尺碼較細，涉及亦相對較少，迎合銀彈不足的租客。有屯門區代理指，現時約有60個叫租低於7,000元的平租盤，單幢樓佔多數，約有50個，如嘉華大廈及康利中心等。其中嘉華大廈中層A室，實用面積224呎，叫租6,500元，實用呎租29元。然而，同座中層F室，實用270方呎，上月以6,300元租出，實用呎租23.3元，反映該物業租金已有向上的趨勢。另康利中心高層D室，實用294方呎，叫租每月7,500元。

雍澄軒帶旺葵涌租市

另一邊廂，年初長實葵涌酒店雍澄軒拆售一事或多或少增加區內的知名度，多了部分區外投資者或用家有意進駐葵涌。致滙地產黃鴻威指，區內較新型的屋苑就只有雍雅軒及大窩口

緒庭山，大部分盤源均由區內單幢樓支撐，其中大隴街63號的葵龍大廈近日有一平盤租務成交，中層G室以月租9,000元承接，平均實用呎租只是22元，算是略低市價，但現時全區只有10個左右的單幢樓租盤，實用面積每呎叫租由22元至30元左右。

配套升呢 荃灣樓貴

至於鄰近的荃灣區，近年來愈來愈多新樓落成，加上商場配套日漸多元化，區內樓價基本與市區無異。其中昌耀大廈低層E室，實用381方呎，月租叫價達1.2萬元，實用呎租31.5元。德寶大廈低層H室，實用278方呎，月租叫價9,000元，實用呎租32.4元；同座中層H室，面積座向均相同，上月以月租7,100元租出，反映業主叫價愈來愈趨取。



■舊樓租金較低，適合銀彈不足租戶。

租盤好與壞 須先多了解

租客一般對居住單位不會有太大「歸屬感」，畢竟物業並非自身擁有，大多希望裝潢擺設愈簡單方便就愈好，有現成的家電提供則更佳，但亦有部分租客已經有一籃子的自用傢具陪伴「走天涯」。有業內人士提醒租客，租住單幢樓一般的單位面積比較小，傢具擺位可謂「寸土必爭」，建議盡量不要改動原裝傢具，若果真的想增購自己心儀的傢具，必須先量度好尺寸及與原裝傢具做好協調。此外，租住伙數少的單幢樓時亦需特別注意租約是否已包括管理費，因為有可能隨時每月要增加過千元的負擔。

此外，黃文龍又表示，北角區有不少單幢樓涉及商住兩用，人流可能較多較複雜，而且租住伙數少的單幢樓時亦須特別注意租約是否已包括管理費，每方呎可能高達2元至3元，租戶隨時每月要負擔過千元管理費。港置高級執行董事伍創業認為，單幢樓實用率比新型屋苑高，但一般樓齡亦較高，租客有義務多了解樓宇結構，如單位間隔的改動、水電供應是否穩定、出入口防火門是否安全，同時要承擔只有一個管理員的風險，但相信香港整體治安良好，管理應不是大問題。利嘉閣董事陳大偉亦指出，單幢樓的保安及管理比不上私人屋苑是不爭的事實，而且樓宇的維修保養問題沒有管理公司有系統的協助，或需自己出手協調。同時，舊式單幢樓的物業資訊較為複雜含糊，租戶亦需注意一下業主的供款情況，以免出現問題時求助無門。

增購傢具 要度尺寸

世紀21昇執行董事黃文龍指，向來連家電的租盤一定較為「吃香」，但近年來年輕租客講求生活品味，會希望增購自己心儀的傢具。黃文龍提醒租客，增購傢具前，必須先考慮與原裝傢具的協調，若自身已經有一籃子自用傢具的話，更要先度量好尺寸，以免浪費。

留意要否另付管理費

此外，黃文龍又表示，北角區有不少單幢樓涉及商住

兩用，人流可能較多較複雜，而且租住伙數少的單幢樓時亦須特別注意租約是否已包括管理費，每方呎可能高達2元至3元，租戶隨時每月要負擔過千元管理費。港置高級執行董事伍創業認為，單幢樓實用率比新型屋苑高，但一般樓齡亦較高，租客有義務多了解樓宇結構，如單位間隔的改動、水電供應是否穩定、出入口防火門是否安全，同時要承擔只有一個管理員的風險，但相信香港整體治安良好，管理應不是大問題。利嘉閣董事陳大偉亦指出，單幢樓的保安及管理比不上私人屋苑是不爭的事實，而且樓宇的維修保養問題沒有管理公司有系統的協助，或需自己出手協調。同時，舊式單幢樓的物業資訊較為複雜含糊，租戶亦需注意一下業主的供款情況，以免出現問題時求助無門。



■黃文龍估計，下半年北角區租金再有近一成的下調壓力。

美聯觀點



黑莓出售自己是整體戰略評估的一部分，實情旨在競爭慘烈的智能手機市場生存下來。這家曾是中環人必備設備的製造商承認，它需要研究未來選擇，包括出售或者合資等替代方案，表明了其大力宣傳的黑莓10設備上市後，亦未能阻止訂戶流失。

黑莓市值一落千丈

消息公布後黑莓股價上漲近5%，至近11美元。自6月份發布利潤預告以來，過去一個月黑莓股價累計下跌逾三分之一。按目前股價計算，黑莓市值約為53億美元，與僅僅3年前高達410多億美元的市值相比，一落千丈。其後投資市場出現各種傳聞：黑莓可能考慮與私募股權集團結成合作夥伴關係，甚至把企業分拆成手機和服務運營兩大塊；類似於戴爾（Dell）的私有化交易，那將至少讓黑莓在公眾視線以外重建。甚至中國聯想（Lenovo）等競爭對手曾表示過收購興趣，不過臉書（Facebook）、亞馬遜（Amazon）、微軟（Microsoft）以及華為等其他企業也被列為有興趣的潛在收購方。由於用戶基礎下滑，知識產權不確定，

聯想新動向

過去一年來資產價值已經下跌。

聯想收購提振股價

聯想表示可能收購移動研究公司（RIM），這個消息提振了困境中的加拿大黑莓手機製造商的股價。聯想首席財務官表示，聯想的一個團隊正在研究可能的收購計劃，並已經與RIM及其銀行家就可能的交易或者是合資公司開展了協商。

RIM在多倫多股票交易所的股價上漲近4%。然而，投資者和分析師對該公司的前景依然不太樂觀，原因是蘋果（Apple）、三星（Samsung）以及其他手機製造商正在侵蝕這家黑莓手機製造商的核心商務市場。

另一方面RIM表示，該公司仍聚焦於下周新手機黑莓10的發布及正在設法創造新的機會，我們關注那些合作發展會比較有效的領域，最終為所有利益相關者實現價值最大化。

聯想會否吸取當年收購國際商業機器（IBM）的經驗，今天涉足手機市場的擴展，效果如何仍拭目以待。

■美聯金融集團高級副總裁 陳偉明

財技解碼



廖創興企業（0194）及創興銀行（1111）確認，有數名潛在買家與廖企控股股東接洽，提及可能收購創興銀行的權益。受此消息影響，本港多家中小銀行股近日借勢炒上。

市帳率愈低愈抵買

資料顯示，過去十多年，中資、台資及星資銀行已先後併購本港多家銀行，主要對象為中小型銀行。最近兩次交易，分別是2008年招行(3968)收購永隆及2011年富邦金控私有化富邦香港，兩宗交易市帳率分別為2.91倍和1.42倍。前者當時被市場形容為天價收購。

銀行併購交易，買賣雙方各有目的。對收購者來說，可藉此開拓新市場、拓闊業務範圍及穩定資金來源，達到與原有業務產生協同效益的目的。例如：對內地機構來說，可獲得一個離岸銀行業務平台，取得美元、港元資金。對被收購者來說，若原有業務發展不理想，則可藉賣盤為股東取得最大收益。去年本港大型銀行業務發展理想，但中小型銀

創興銀行為何被看中？

行缺乏優勢，經營艱難，業務發展相形見绌。

股權集中容易成事

交易通常會以目標銀行的市帳率、分行網絡、股權及股本回報率等多方面因素作考慮。市帳率愈低表示愈抵買，分行規模大則利於發展業務，而股權集中則交易阻力小，容易成事。香港中小型銀行之所以仍有吸引力，主要是由於近年發展不理想，股價及市帳率已跌至較低水平。雖然受此消息影響近日中小銀行的股價升了不少，但至昨天為止，大新銀行(2356)及大新金融(0440)的市帳率分別為0.75倍及0.64倍。當然，價錢平並不一定最好，這主要看收購者的財力、目的以及收購對象的業務特點和優勢。

相比之下，雖然創興銀行以昨天收市價計市帳率為1.53倍，相對較高，但勝在分行數目是中小型銀行之中最多，至去年底止在本港分行達51間，買家拓展市場可節省時間。此外，股權集中度較高，大股東廖氏家族目前持股量為50.2%，併購交易較易進行。

■太平金控 太平証券(香港)研究部主管 陳羨明