



租金半年上升9.3%帶動通脹

新盤入伙供應增 升勢本季料回落

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受惠於暑假的搶租熱潮，9月租金衝上歷史新高。根據物業代理美聯物業提供資料，9月私樓平均呎租錄約24.9元，創紀錄新高；另一代理中原地產統計9月租金亦創紀錄新高，同時第三季租金連升兩季，累計升幅達9.3%。與同期樓價指數相比，按中原城市領先指數由4月119.04點升至9月底128.14點，5個月累積升幅7.64%，租金升幅跑贏同期樓價升幅，當中黃埔花園按季升10.4%，天水圍嘉湖山莊按季升10.5%。踏入第四季，由於屬傳統季節性租賃淡季，私人住宅租金升勢預期受壓。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，私樓租金自4月後開始上升，至9月已連升5個月。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，今年9月以建築面積計算的私樓平均呎租錄約24.9元，按月續升約0.9%，續創紀錄新高，以今年首9個月累計，累積升幅約5.1%，其中大部分的升幅是源於暑假租務旺季。若以季度劃分，第三季租金上升約3.7%。

9月通脹率急升至6.6%

據香港特區政府統計處昨日公佈，今年9月綜合通脹率急升至6.6%，其中私人房屋租金升幅為4.8%。

不過，隨著第三季暑假租務旺季亦已結束，學生租務需求將會放慢，劉嘉輝再說，自從近年政府積極推地，新盤供應上升，落成量亦見增加，而新樓入伙初期一般會有較多的放租單位推出市場，此舉對同區租金帶來壓力，租金升勢或會放慢。

此外，利嘉閣地產研究部主管周滿傑

亦指，9月住宅租賃旺季正式完結，加上大學生搶租單位熱潮消退，雖然拖累二手租賃成交持續萎縮，但租金依然持續上升，並不斷刷新租金新高的紀錄。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，9月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報31.39元，較8月的31.14元平均上漲0.8%，刷新歷史新高紀錄。

回顧上月各區租賃交投，港島、九龍及新界三區屋苑租賃交投全線報跌，其中九龍區21個指標屋苑上月僅錄313宗租賃個案，較8月的433宗銳減28%，跌幅最大；至於新界區21個指標屋苑亦僅錄398宗租賃成交，月減20%；港島區8個指標屋苑則累錄158宗租賃個案，較8月的196宗減少19%。

「佔中」二手租買兩開

周滿傑指出，「佔中」起動後，10月上旬二手市場租買兩開，租盤吸納勢再放緩外，估計亦有不少賣盤轉租；加上第四季將有數個樓盤列隊入伙，潛在租



■美聯物業表示，私樓租金自4月後開始連升5個月。資料圖片

盤數量可能霎時大增，租盤供不應求情況理應有所舒緩，個別地區更可能短暫出現租盤過剩的問題，因此相信，往後月份的住宅租金升勢將放緩，估計年內住宅租金走勢僅作橫行發展。

另外，中原地產新簽約統計，9月全港100個大型私人住宅屋苑的建築面積平均租金，每方呎錄得24.8元，較8月的24.3元上升2.1%，同樣創歷史新高。其中十大屋苑第三季租金全線上升，當中，黃埔花園及嘉湖山莊平均呎租均錄得雙位數升幅，按季分別上升10.5%及10.4%，其餘8個屋苑亦上升

明年差餉料顯著增加

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇表示，總結剛過去的暑假租務旺季，第三季私宅平均呎租錄24.8元，與今年第二季的23.2元相比，按季大幅上升6.9%，升幅為8個季度最大。第三季租金連升兩季共9.3%，並連續兩季創自有紀錄以來的歷史高位。比較2013年10月的23.1元，今年9月份的租金於11個月期間累升7.4%，預期明年差餉將較今年顯著增加。

世邦魏理仕：中環舖租嚴峻

香港文匯報訊 「財爺」曾俊華日前發表網文擔憂「佔中」對經濟的具體影響，恐零售飲食業首當其衝，絕大部分影響會在中、長期反映。世邦魏理仕昨日發表報告亦指出，本港第四季零售市場將充滿挑戰，儘管一線街租金出現明顯下跌機會不大，但空置率較高的街道，舖租則會有波動。當中，非由內地客消費支撐的中環將面對較嚴峻挑戰。

一線街租金難下跌

世邦魏理仕商舖服務部執行董事連志豪昨於2014年第三季香港零售市場報告中預期，第四季零售市場將充滿挑戰，市場氣氛疲軟，零售商與業主對租金期望的差距將會收窄。一線街租金出現明顯下跌機會不

大，但空置率較高的街道，舖租則會有波動。中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角四大核心商舖區之中，中環將面對較嚴峻挑戰，因非由內地客消費支撐，在目前的市道下最受重創。第四季尾是傳統節日旺季，受消費帶動，租務活動有望好轉。

該行又預計，第四季為本地零售商，如鐘錶及珠寶業，仍會考慮擴充。整體舖租大致平穩，然而主要零售區及附近地區舖位空置率上升將抑制租金攀升。同時，該行相信，「佔中」對個別地區零售商及飲食業將帶來一定程度的影響，在商業活動及交通回復正常前，有關地區的租賃活動將放緩。

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，投資者積極在市場尋找入市機會，帶動細價店舖物業交投轉

旺，令9月舖位買賣登記由前月的低位大幅反彈。

全港店舖買賣彈73%

根據地土註冊處最新資料，9月全港共錄209宗店舖物業買賣登記（數字反映2至4星期前的實際市況），較8月的121宗急升73%。期內市場錄得現崇山商場、鐵路大廈地庫及一籃子舖位、羅素街8號多個全層等大額成交，刺激上月店舖成交總值大幅增加78%至41.64億元，成交總值創近半年以來新高。當中，細價店舖物業備受追捧，受惠分拆出售商場，帶動價值200萬元以下店舖物業於上月累錄85宗買賣登記，成交總值達1.06億元，比對8月飆升1.24倍及1.45倍。

周滿傑認為，十一黃金週適逢「佔中」爆發，對核心零售區生意造成一定打擊，投資者入市態度亦轉趨審慎。不過，由於屯門區早前拆售的大型商場將於10月陸續登記，支撐期內登記量繼續上揚，預計店舖物業單月登記量有機會上望300宗、甚至接近350宗水平。

新地東涌盤年底推售



■新地雷霆(左)及胡致遠主持東涌東環命名儀式。

記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 新盤浪接浪推售，新地於將軍澳天晉IIIB最快今日開價，下周推售。同系於東涌第1期的住宅項目取名為東環，提供1,407伙，70%單位為實用面積500方呎以下的1房戶及2房戶，期望11月獲售樓紙，12月初推售。

新地副董事總經理雷霆昨表示，東涌大型發展項目第1期命名為東環，預計11月取得預售文件，期望12月初開售，項目共有1,407個單位，約70%單位為1及2房單位，實用面積500方呎，切合市場對細單位需求，其餘為3房戶。新地助理總經理胡致遠指出，東環位於東涌東面，鄰近擬建港鐵東涌東站及港珠澳大橋等大型基建項目。

雷霆又稱，由現時至明年中，集團會推售5個至6個住宅盤，同系將軍澳天晉IIIB最快於本月底至下月初開售，青山公路汀九星岸亦緊接開售，農曆年後部署推售九龍站天璽部分單位、何文田住宅項目及元朗峻巒第一期。

嵐山II收票超額8倍

其他推售中新盤亦未放鬆軟銷攻勢。將於明晚進行次輪開售的大埔嵐山II期50伙，市場消息指，截至昨下午累收逾

400票，超額認購約8倍。發展商長實高級營業經理何家欣昨表示，目前收票之中，向隅客及新客各佔一半，當中兩個地下連花園特色戶嵐茵亦於明天推售。她又指，項目售價仍有很大調升空間。

恒基地產營業一部總經理林達民昨表示，馬鞍山迎海、星灣御新加推110伙，市值約9.02億元，將於本周末揀樓，至昨日累收票約217張，超額登記近1倍。他稱，迎海第1至3期至今已售出2,187伙，套現約157億元，其中迎海、星灣御開售至今，已推出540伙，已售出485伙，平均實用呎價約1.28萬元。

迎海天際屋擬標售

他又稱，迎海第1至3期共有26間「鐵幕海景天際屋」，部署短期先推1期迎海天際屋，有機會以招標形式發售。發展商昨日首度開放迎海5座頂層複式「鐵幕海景天際屋」裝修示範單位，實用面積2,844方呎，連1,440方呎雙空中平台及私人電梯大堂，空中平台更設有游泳池。

另市場消息指出，恒基地產於港島西半山天匯昨日以折實價約6,400萬元售出15樓A室，此單位實用面積2,123方呎，呎價約30,095元，買家為香港人。

黃金海岸租務升20%

另一方面，住宅買賣市場轉旺，帶動租務亦活躍。信和置業租務部聯席董事潘發柱昨表示，近期青山灣黃金海岸住宅租務成交活躍，不少業主於放賣物業套現賺取利潤後轉投租務市場，令黃金海岸住宅租務成交急升，單是9月單位，已錄約60宗租務成交，按月升20%，租金亦較年初初升約5%。

潘發柱指出，黃金海岸共有1,102個單位供出租，整體出租率80%，當中服務式住宅出租率90%。目前黃金海岸出租住宅中，海景住宅兩房單位月租由12,800元起，實用呎租則為24元至26元，而3房單位月租則為15,800元起，實用呎租則為22元起。

上水前學校申寬20%樓面

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府近年於本港各區尋覓適合土地提高發展密度，以增加中短期土地供應。其中上水前建德公立學校政府土地，地盤面積約68,997方呎，建議地積比率由0.4倍，增加20%至0.48倍，可提供樓面增加至33,119方呎。

政府以平均單位面積約753方呎計算，計算單位數量由之前35伙，增加至42伙，額外增加7個單位數目。而現有高度限制3層(包括停車位)則保持不變，預料日後可以興建5幢分層住宅連1個會所，估計短期內可納入勾地表。

村屋上季買賣升一成

香港文匯報訊 新界二手村屋市道保持活躍，交投連升兩季，宗數創2013年第一季後的六個季度新高，而金額是創2012年第二季後的九個季度新高。

中原地产研究部指出，9月新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得212宗，總值6.71億元，較8月的174宗及5.55億元分別上升21.8%及20.9%。按季方面，第三季相關登記錄得605宗，總值19.32億元，較第二季的548宗及18.27億元上升10.4%及5.7%。

在新界區五個傳統村屋林立區份(包括大埔、元朗、西貢、屯門及沙田)上季共錄507宗，按季上升11.9%。

「金牌監製」賣君匯港賺千五萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 經濟前景不明朗，各界名人趁高位沽貨，著名戲劇製作人劉家豪和梅小青夫婦仿效發展商加入「賣樓賣車位」行列，沽出持有的大角咀君匯港單位及車位，合共套現逾3,000萬元，創下屋苑同類型單位近期高價，賬面獲利總額達1,538.88萬元。

中原鄭沛麟表示，該行近期沽出大角咀君匯港1座中層F室單位，實用面積1,689方呎，原則四房雙套房間隔，以2,808.88萬元成交，折合呎價16,630元，刷新屋苑同類型單位造價紀錄。劉家豪和梅小青夫婦早於2006年斥資1,380萬元入市上址，持貨8年，現轉手賬面成功獲利1,428.88萬元，單位升值逾1倍。

車位7年升值1.2倍

代理續指，除上述物業，劉氏夫婦更同時沽出該屋苑一個車位，成交價達200萬元，他們於2007年僅以90萬元買入，持貨7年沽出，賬面賺幅達110萬元或1.2倍。上述兩項交投合共成交價達3,008.88萬元，劉嘉豪梅小青夫婦賬面獲利總額達1,538.88萬元。

劉家豪和梅小青自上世纪80年代參與多出膾炙人口的電視劇，其劇集更捧紅不少藝人，被喻為「金牌監製」。夫婦倆曾長時間一同擔任無線電視監製，至2012年一同轉投now TV。



■龍運站君匯港。資料圖片

康山綠表實呎9256破頂

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 市區樓價高企，帶同居屋綠表實水漲船高，鯽魚涌居屋康山花園上月代創出綠表呎價新高之聲剛落，事隔兩周就被打破，高層兩房戶呎價高見9,256元，與本港綠表呎價紀錄僅相差約550元。

中原楊文傑表示，康山花園最新沽出10座高層H室，實用面積484方呎，屬兩房間隔，於綠表市場以448萬元易手，折合呎價9,256元，創成交呎價新高，比上月新高呎價9,206元還高出50元。事實上，該項紀錄較東區居屋東濤苑去年創下的綠表呎價9,806元紀錄，僅相差約500餘元。原業主於1987年以34.4萬元以綠表一手買入單位，持貨27年，賬面獲利413.6萬元，期內升值12倍。

將軍澳居屋呎價破八千

另外，將軍澳居屋刷新紀錄，美聯林振聲表示，裕明苑裕榮閣中層6室，自由市場價352萬元沽出，折合呎價達8,092元，令屋苑呎價首度衝破8,000元關口。原業主於2012年斥資約238萬元購得單位，賬面獲利約114萬元，物業期內升值約48%。

祥益林英傑表示，屯門豐景園4座高層7室易手，實用面積342方呎，作價308萬元，折合呎價為9,006元。該單位成交呎價及金額均為屋苑同類型分層單位的新高紀錄，原業主轉手賬面獲利高達217萬元，物業升值逾兩倍易手。

中央廣場全層3.6億標售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 南華策略持有的7層中環雲咸街60號中央廣場寫字樓物業，將透過韋堅信測量師行以公開招標形式出售其中23樓全層。韋堅信測量師行物業發展及投資董事許偉國昨日表示，該全層建築面積約12,230方呎，以現狀連租約出售，意向價3.6億元，12月11日截標。



■中環雲咸街中央廣場。資料圖片

屯門近2萬呎舖索1.6億

另一方面，港置許諾謙表示，屯門極罕有巨舖現正放售，舖位位於井財街15號地下及一樓20號舖，面積約合共1.75萬平方呎，舖位現分租予三名租客經營零售及食肆，每月租金合共約50.15萬元。業主現叫價1.68億元放售，按此價折算，租金回報率逾三厘半。