

「辣招」難抑樓價 落成跌供應緊 市民焗租樓扯貴租

近期現樓新盤租賃個案

項目單位	實用面積 (方呎)	租金 (元)	呎租 (元)
灣仔轄匯5座高層A室	585	42,000	71.8
大角咀奧柏·御峯2座低層連平台	264	14,000	53.0
大埔嵐山I期3座中層H室	177	7,500	42.4
筲箕灣樂融軒低層C室	501	20,000	39.9
觀塘觀月·樺峯低層E室	521	20,000	38.4
荃灣環宇海灣1座高層D室	490	16,800	34.3
屯門瓏門II7座高層	1015	32,000	31.5
資料來源：綜合市場消息			製表：記者 蘇洪鏘

丁蟹「叮」不散股市，辣招也「辣」不下樓價。市場預期新盤陸續落成有助舒緩樓價，但遠水難救近火，換樓客以至上車客在高樓價下難以入市，只有轉租。觀乎近期入伙新樓租盤多的是，在需求帶動下，紛錄貴租成交，日前大埔嵐山呎租高達42元，貴過港島太古城。龍頭代理行預期，今年首季落成量大挫，短期租盤供應更緊絀，而且更多市民因樓價攀升而湧向租賃市場，將進一步令租金水平水漲船高，料近期租金會再有一成升幅。

■記者 蘇洪鏘

過去數年急推急售的樓花陸續落成，新一批租盤湧進市場，而從近期的新盤租賃個案顯示，其呎租往往較同區二手為高。當中，長實旗下新界大埔嵐山日前一個實用僅177方呎的「散戶」以約7,500元租出，呎價高達42元，堪比港島的藍籌屋苑及豪宅，創下屋苑紀錄。此外，新近入伙的房協港島筲箕灣新盤樂融軒，一個實用約501方呎單位亦以2萬元租出，呎價高達40元。

港九新界貴門貴

至於在九龍區，樓齡才两年的大角咀奧柏·御峯，一個低層連平台單位，實用僅264方呎，新近以每月1.4萬元租出，呎租達53元，與九龍站豪宅睇齊。由恒地發展的馬頭角曉蒼近期收樓，租盤亦陸續推出市場，消息指業主叫租介乎1.2萬元至1.68萬元，呎租約由60元至80元不等，貴絕同區。

市場人士認為，樓價攀升令部分有購買力的市民轉買為租，同時落成量驟降令短期租盤供應有限，均有利業主租金的叫價。據運輸及房屋局最新數據顯示，房屋供應量正在回落，今年首季落成量有900伙，較去年第四季的3,500伙大挫75%，亦較去年同期的2,900伙抽水68%。同時，首季施工量錄約2,000伙，按季減少達41%，按年更插水七成半。

樓價指數續高企

另一方面，差餉物業估價署編制的樓價指數最新已升至291.1點的歷史新高，按月升2.32%；由中原地產編制的樓價指數CCL最新報140.04點，雖然按周回軟，但仍企穩於140點水平。兩者數據皆顯示目前樓價仍然居高不下。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，住宅落成量減少對樓價影響未必顯見，因為不少物業都在樓花期已沽出，但就令租盤減少，從而租金受支持。另一邊廂，樓價指數節節攀上新高，無疑意味更多目買不起樓的人只能湧向租賃市場，同時金管局連番推出辣招调控，亦令觀望氣氛

十大屋苑部分單位網上估價

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	中銀估價 (萬元)	匯豐估價 (萬元)	恒生估價 (萬元)
太古城恒山閣低層G室	589	918	859	840	908
康怡花園D座高層2室	531	680	719	767	822
美孚新邨4期	855	868	941	947	904
百老匯街107號中層B室					
淘大花園F座低層8室	390	420	400	387	438
黃埔花園2期10座高層C室	388	585	542	577	587
麗港城4期20座高層B室	517	592.8	589	599	597
沙田第一城4期43座高層A室	284	398	420	450	409
嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	415	396	392	406
新都城1期4座中層F室	708	741	693	765	717
映灣園1期2座中層A室	954	715	721	780	729
*估價數字截至4月25日					
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處			製表：記者 蘇洪鏘		

更濃，入市意慾減低，讓不少市民轉買為租，令近期租賃成交相當活躍。他續指，本港整體租金今年4個月已升2%至3%，相信今年全年累升達5%至10%。

細單位叫價更高

布少明續指，近期不論新盤或二手均出現新高呎租租賃，主要是出現於面積較小的物業，如日前嵐山創出新高的單位，正是少於200呎的戶型，由於價碼較小遂吸引租客青睞，同時租金亦因個別地區而異，交通方便的屋苑可租得更好價。

從市場調查顯示，本港整體租金水平確實平穩上揚。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，今年3月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報32.17元，較2月的32.05元平均上漲0.4%，升幅為近5個月最多，締造「十二連漲」的升勢外，租金水平亦再創歷史新高。利嘉閣地產研究部表示，自2月底金管局收緊按揭成數，買家上車成本增加，令部分有住屋需求的用家轉買為租，帶挈3月租賃呈現「小陽春」，旺勢有如暑假旺季。在大量交投推動之下，上月租金續升，繼續刷新歷來新高紀錄。

上半年入伙新盤

新盤	數量(伙)
港島	
筲箕灣樂融軒	274
堅尼地城加多利山	197
灣仔轄匯第1期	179
西半山瀚然	127
北角維峯	119
北角DIVA	118
翠地城EIGHT SOUTH LANE	95
九龍	
柯士甸站THE AUSTIN	576
長沙灣晉嶺	83
馬頭角曉蒼	76
長沙灣曉珀	59
何文田傲名	56
鈞閣THE AUSTINE PLACE	42
九龍塘一號及三號義德道	41
新界區	
荃灣環宇海灣	1,717
元朗濠柏	1,620
大埔嵐山一期	1,071
馬鞍山迎海·星灣	865
荃灣昇柏山	402
粉嶺瓏山一號	144
洪水橋蔚林	98
合共	7,959伙
製表：記者 陳楚倩	

一萬至萬五元 最多人爭住租

香港文匯報訊 私樓租金連升10個月繼續在高位徘徊。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，3月以建築面積計算的私樓平均呎租錄約25.47元，僅按月微跌0.4%。若以首季累計，私樓呎租仍然錄得上升，但升幅比起前3季升約1.5%至4%收窄。首季呎租走勢相當平穩，已跌至低位的月租萬元或以下租務個案比率亦企穩於一成水平。

平過萬元個案 十宗得一

以美聯物業促成的租務個案分析，今年首季月租10,000元或以下的租務個案比率錄約10.9%，較去年第四季10.3%略有微升。至於月租10,001元至15,000元個案亦按季增至28.6%水平，持續為住宅租務比率之中最大的銀碼類別。首季15,001元至20,000元比率則錄22.2%，而20,001元至30,000元及逾30,000元分別錄約19.2%及19.1%，各佔約2成左右。

月租萬元或以下租務個案比率於過去一季走勢平穩，個別新界區大型屋苑依然有此類銀碼的租務成交。以美聯物業3月促成的租務個案計算，屯門大興花園3座高層A室獲以8,300元承租，至於天水圍嘉湖山莊麗湖居9座低層E室、沙田河畔花園C座低層5室及粉嶺中心C座低層5室則同樣以9,000元租出。

十大屋苑估價追落後

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價指數創新高下，銀行在估價方面亦暫時未見有回落之勢。本報追蹤本港十大指標屋苑估價，從今年3月的登記中各自抽取一個成交個案，追蹤3間銀行（中銀、匯豐及恒生）對該10個單位的網上估價變化，結果顯示3銀行的估價均按月維持平穩或增長，逾半數均佔足價。

結果顯示，中銀對是次調整的10個單位估價按月沒有改變，匯豐有6個單位按月提高估價。至於恒生則提高其中6個單位的估

價，當中觀塘麗港城4期20座高層B室，於3月時作價592.8萬元成交，當時估價為591萬元未足價，及至最新調升估價為597萬元，終告追上落後。

恒生高估康怡單位21%

個別單位的估價與實際造價相當大落差，鯉魚涌康怡花園D座高層2室，於今年3月以680萬元成交，據恒生網上估價顯示，該物業最新估價為822萬元，較成交價高出21%，亦較該行上月的估價高出3%。



太古城再破頂 兩房 1055 萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價一颺再颺，藍籌屋苑太古城兩房繼本月中首度衝破千萬元造價，至昨日一再破頂。市場消息指，北海閣高層連天台戶，實用面積572方呎，新近獲換樓客以1,055萬元承接，創下屋苑兩房戶造價新高，折合呎價18,444元。

另一邊廂，豪宅市場成交延續，中原黃明珠表示，西貢匡湖居J段雙號屋新近易手，單位實用面積1,942方呎，擁私人花園，作價3,880萬元成交，呎價19,979元。原業主於2004年以1,180萬元買入洋房，現沽貨賬面升值2.3倍。



新盤交樓 車位租務帶旺

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）新盤陸續交樓，帶旺同區車位租務交投。中原地產梁曉陽表示，受荃灣環宇海灣入伙帶動，鄰近的海濱花園車位變得搶手，最新一交易以月租2,800元高價成交，租務查詢亦明顯增多。

梁曉陽指，海濱花園A場1樓單號車位，剛以月租2,800元租出。新租客為環宇海灣業主，因屋苑本身暫時未有車位可租、售，唯有外求車位。按車位業主於1988年以4.5萬元買入價計，租金回報高達75厘，回報非常可觀。梁氏續指，海濱花園車位租盤向來不算緊張，自環宇海灣入伙後，其車位查詢明顯增加，業主叫價態度亦轉趨強硬，車位租金由年初約2,500元升至上述新近租金水平。

天祐苑8千即睇即租

另一方面，新界區租務活躍，尤其上車盤林立的天水圍。祥益地產黃肇雯表示，天祐苑C座中層15室，實用面積438方呎，獲一名區內客以8,000元「即睇即租」，實呎租18.3元。祥益地產業桂源亦表示，區內悅湖山莊13座中層A室，實用面積588方呎，由於業主臨時減低叫價1,000元，成功獲區內客以11,000元租入，呎租折算為18.7元。

其他地區指標屋苑方面，香港置業張國炳表示，西灣河鯉景灣本月暫錄5宗租務成交。剛促成觀景閣中層C室租賃成交，實用面積489方呎，月租約2萬元，呎租40.9元。原業主於2012年4月以約490萬元購入單位，租金回報率逾4.9厘。至於香港置業林冠宏則表示，剛促成一宗美孚新邨8期百老匯街124號高層A室租賃成交，月租約1.9萬元承租。單位實用面積約672方呎，以月租計算，呎租28.3元。業主回報約3.7厘。



■麥花臣匯昨日開賣117伙，消息指單日沽出5伙。
記者張偉民攝

400客爭3伙 將軍澳盤停售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型新盤混戰暫告一段落，發展商乘勢推出餘貨套現，昨日至少有4個項目進行新一輪推售，當中將軍澳現樓新盤將3伙撻訂戶重推，竟引來近400組客競逐，終告宣布停售，並引來一手住宅物業銷售監管局（銷監局）關注。至截稿前一手市場周末錄至少25宗成交。

綠藍天新安排待公布

長實旗下將軍澳綠藍天原定於昨日早上11時，以先到先得形式發售3伙撻訂戶，結果引來準買家蜂擁前往尖沙咀的售樓處，現場消息指大概有400組客到場候候，不過發展商於中午左右叫停賣樓。消息續指，發展商擬改以抽籤形式改期發售。長實發言人對此回應稱，根據銷售安排，上述單

位以先到先得形式發售，但踏入昨早11時的開售時間，有多於1人有意購買同一個指明住宅物業，而且未能確認其優先次序，故決定即日暫停出售，有關銷售安排將另行公佈。

銷監局:正了解情況

對於有關做法是否違反一手住宅物業銷售條例，銷監局回覆指，當局正向賣方了解情況，亦有派員到場了解情況，倘懷疑賣方違反條例，會作出調查。銷監局重申，賣方有權決定其銷售安排，但賣方必須確保售樓處的秩序；當局亦一向提醒業界，賣方無論採用甚麼銷售安排，必須確保銷售時間以及售樓處的秩序。發展商昨晚作出新安排，項目推出8伙於周三(29日)開賣，包括是次停售的3伙，並

早一日(28日)抽籤。

麥花臣匯單日售5伙

至於九建等發展的旺角現樓盤麥花臣匯，調整價單後於昨日開賣117伙，消息指單日沽出5伙，包括其中4伙為兩對「1帶1」方案。此外，恒基與新世界合作的元朗尚悅及恒隆的長沙灣碧藍昨日亦有新一輪推售，均錄成交。

蔚然複式1.4億沽出

豪宅新盤銷情延續，太古旗下西半山現樓蔚然昨天沽出一個複式戶，作價1.406億元。單位位於52至53樓A室，實用面積2,451方呎，折合呎價57,364元。