

細單位火熱 市民捱貴租

新界新盤呎租追貼港島樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)寸金尺土的香港,要安居談何容易!細單位樓價早已搶升,租金亦見瘋升。今年第二季市場上約有逾3,300個新盤單位入伙,當中兩個大型新盤大埔嵐山第1期及荃灣環宇海灣均出現細單位成交呎租貴過大單位的情況,更追貼港島太古城平均呎租42元。業內人士指出,由於部分上車客因銀行收緊按揭未夠首期轉為租樓,加上細單位月租銀碼小,料細單位呎租仍有上升空間。

今年第二季入伙新盤包括荃灣環宇海灣、大埔嵐山第1期、尖沙咀The Austin及九龍城曉薈,合計逾3,300伙。單位總數達1,071伙的大埔嵐山1期,細單位成交呎租追貼九龍樓以至太古城。中原地產大埔超級城分行經理韓敬業表示,嵐山第1期現時約有166個租賃放盤,由於大埔區內最細單位私樓如已有30年樓齡的翠屏花園,實呎262方呎,月租亦要8,800至9,000多元,相比剛入伙的大埔嵐山第1期的177至196方呎開放式戶,月租只要7,000多元,吸引於大埔工業邨、教育學院上班族及學生租用,因此令嵐山第1期開放式呎租變得較貴,目前此屋苑開放式戶呎租約35至40元,其中第3座低層H室,實用面積177方呎,月租7,000元,呎租達40元,相比同屋苑一個949方呎3房戶成交呎租只是19元,貴足1倍,亦追貼太古城呎租。

嵐山1期開放戶呎租貴3房一倍

他預料,開放式戶月租銀碼仍吸引,料呎租仍有上升空間,相反嵐山第1期3房戶於區內供應較多,成交呎租只是徘徊19至21元,新近第7座中層C室租出,實用面積949平方呎,套三房間隔,以月租1.85萬元租出,呎租19.5元,他預料,未來嵐山第1期3房戶呎租走勢平穩。

環宇海灣2房呎租高見35.5元

另一個於4月中開始入伙的大型屋苑荃灣環宇海灣,共有1,717伙,同樣出現細單位呎租比大單位貴的情況。美聯物業荃灣爵悅庭分行首席高級營業經理姚偉明表示,環宇海灣目前約有140個單位放租,成交呎租約28至35.5元,當中一個兩房海景戶實用呎租高達約35.5元,為目前該屋苑最高呎租水平,該單位為環宇海灣2座低層D室,實用面積約為487呎,兩房間隔,向南望海景,以月租約1.73萬元獲承租,實用呎租約35.5元,租客鍾情荃灣區,惟同區其他屋苑欠缺租盤,反觀該屋苑租盤充裕且價格合適,故決定承租。相比之下,環宇海灣第3座低層C室,實用面積694方呎,以月租2萬元租出,呎租只是28.8元,比此屋苑482至490方呎細單位呎租要30至35.5元為低。

至於剛於上月底入伙的九龍城曉薈,共有76個



荃灣環宇海灣2房呎租高達35.5元。

資料圖片



嵐山1期開放式戶呎租約35至40元。

資料圖片

單位,主打開放式、1房及2房戶,利嘉閣御豪門分行助理分區經理周濤博指出,曉薈約有10多宗租賃放盤,至今只有1宗租務成交,為11樓D室,實用面積280方呎,以月租12,400元租出,呎租44元,屬貼市價。其他放租中的開放式戶,實用面積約182方呎及202方呎,月租叫價1.3萬元,呎租叫價高達約64至70元,1房戶實用面積

251及280方呎,月租叫價1.5萬元,呎租叫價54至60元。

準備於本月內入伙的尖沙咀The Austin亦開始有租賃放盤,利嘉閣新西九龍(尖沙咀)分區董事簡瀚沂指出,目前該盤約50至60個租賃放盤,目前叫租呎租約40至50元,其中2房戶月租叫2.6萬元,3房戶月租叫5萬元。

環宇海灣部分租務個案

單位	實用面積(方呎)	成交月租(元)	呎租(元)
2座低層D室	487	17,300	35.5
1座低層D室	490	17,000	34.7
7座中層C室	482	16,500	34.2
2座高層D室	487	16,500	33.9
1座高層E室	849	28,000	33
8座低層B室	498	16,000	32.1
7座高層D室	483	15,000	31.1
7座低層C室	482	14,800	30.7
3座低層C室	694	20,000	28.8

資料來源:美聯物業 製表:記者 梁悅琴

大埔嵐山1期部分租務個案

單位	實用面積(方呎)	月租(元)	呎租(元)
3座低層H室	177	7,000	40
7座低層D室	196	7,500	38
6座中低層A室	195	7,200	37
9座低層F室	849	18,000	21
7座中高層C室	949	18,500	19

資料來源:中原 製表:記者 梁悅琴

季內入伙新盤

樓盤	單位數目	放租盤源	成交呎租
大埔嵐山1期	1,071伙	約166伙	19至40元
荃灣環宇海灣	1,717伙	約140伙	30至35.5元
尖沙咀The Austin*	576伙	約60伙	叫租:40至50元
九龍城曉薈	76伙	約13伙	44元

*料本月內入伙

資料來源:美聯、中原、利嘉閣 製表:記者 梁悅琴



浸會大學經濟系副教授巫伯雄認為,細價單位呎租持續攀升某程度由通脹帶動。

資料圖片

學者料細價樓租金續升

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)差估署公布3月私宅租金指數,按月升0.83%至169.4,連升13個月兼創新高。細價單位呎租升幅更跑贏豪宅,學者估計,通脹及需求帶動,細價樓租金仍會持續增長。

浸會大學經濟系副教授巫伯雄認為,細價單位呎租持續攀升某程度由通脹帶動,通脹會令到銀紙貶值,衣食住行每樣都加價,業主對單位回報率要加入通脹因素。若租金回報率是3%,樓價能跟隨通脹率升3%,那合併的回報率便是6%。加上現時每年最低工資至少上升8至10%,租金每年亦會相應調整。

他預計,細價樓租金仍會持續增長,小型單位租賃市場主要由內地來港學生撐起,每年新入讀學生持續對細價樓需求大。就算學生畢業,部分人繼續留港工作亦增加住屋需求。

現時租金高企,顯示用家有需求,除非樓價急升導致租金回報率大幅回落,否則暫時未見到樓價下跌的因素,預測全年樓價仍將溫和上升。他又指現時樓市存在兩批準買家,除有實際住屋需求的用家外,由於外圍經濟不明朗,其他投資產品存在較大風險,不少長線投資者選擇此時入市,更推高市場對樓宇的需求。

美聯:新盤入伙潮或令租金受壓

然而,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,5月不是傳統租賃旺季,預計本月租金將持平或輕微上升。隨著環宇海灣、嵐山第1期等大型新盤陸續入伙,為該區短時間提供大量供應,加上已有的二手盤源,相信對同區的租金升幅造成一定壓力。首季樓價升幅僅4%,租金只升2%。

近期細價樓樓價續升,細價樓租金升幅也上調不少。市民租樓主要考慮預算,而非單位呎租。舉例說,某市民只有一兩萬元的租金預算,他只會考慮月租兩萬的500呎單位,而非4萬元的1,000呎單位。再者,在細價樓按揭收緊下,未儲夠上車首期的市民只好繼續捱租,成為細價樓租金上升的支撐。

淘大細戶628萬破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然政府最新數字顯示,樓價指數連升11個月後首次叫停,東九龍上車屋苑九龍灣淘大花園再爆癲價。

利嘉閣李耀乾表示,淘大花園屋苑R座中高層8室,實用面積484方呎,兩房改三房間隔,為新裝修,放盤約10日,原叫價638萬元,最終在買賣雙方討價還價下,以628萬元易手,成為屋苑歷史最貴分層樓王,僅次於同屋苑一個連天台單位在今年1月成交的643.8萬元紀錄。原業主於2009年4月以237萬元購入,勁賺近400萬元,升值1.6倍。

此外,美聯物業郭敬嚴表示,沙田中心剛錄內地客入市個案,該單位為沙田中心唐寧大廈高層E室,實用面積357方呎,獲內地客以515萬元購入自住,呎價14,426元,已創同類新高,若再計及買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(BSD)共108.15萬元,入市總成交更高達623.15萬元,呎價17,455元,貴過太古城。郭敬嚴指出,買家來自廣西一對夫婦,購入作為與兒子一家來港自用,毋須承接按揭,以現金一次過付款購入單位。

中小型住宅租金跑贏豪宅

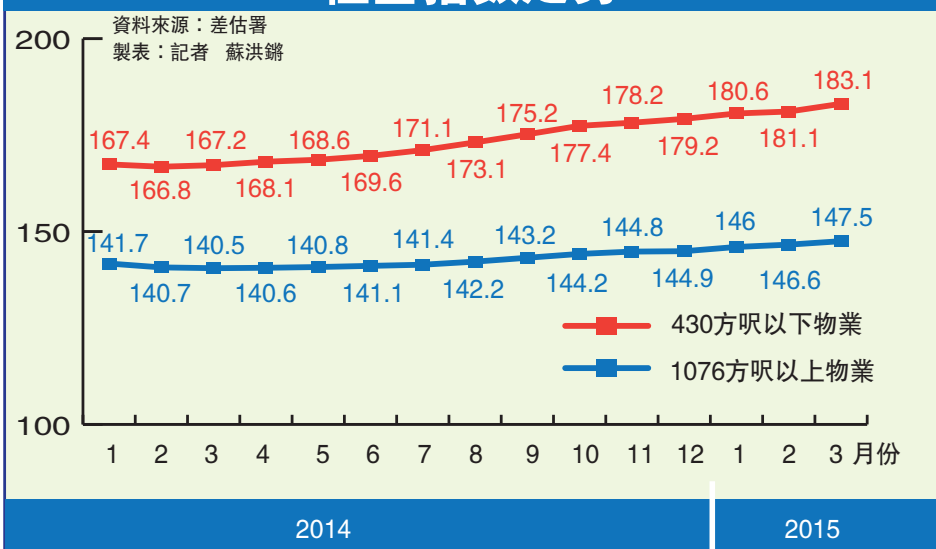
香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)當前細碼物業當道,不少置業者只顧「lumsum」總價,而該風氣亦蔓延至租賃市場。據官方編制的統計顯示,本港實用面積431方呎以下的租金指數按年增幅高達9.5%成為大市租金的火車頭,反觀1,722方呎以上的大碼物業租金同期僅升2.8%,反映中小型住宅租賃需求當旺,租金大幅拋離豪宅物業。

蚊型戶租金連升14個月創新高

據差餉物業估價署最新公布數據顯示,3月份官方樓價指數升勢終止,但租金指數仍按月升0.83%至169.4,連升13個月兼創新高,按年同期升9.1%。其中A類單位(431方呎以下)報183.1,連升14個月並創新高,按月升1.1%,按年升9.5%,反映該類單位租金升勢跑贏大市;至於B類單位(實用面積由431方呎至752方呎)亦不遑多讓,報169.7,同樣連升14個月並創新高,按月升0.9%,按年升10.2%。

另邊廂,反觀大碼物業租金走勢明顯落後,實用面積1,076至1,722方呎的D類單位以及實用面積1,722方呎以上的E類單位,合計的租金指數最新報147.5,按月升0.6%,按年升5%。其中E類單位的租金指數最新報145.3,按月升不足1%,按年亦僅升達2.8%,與A類物業的火熱形成顯著反差。

租金指數走勢



會地今年賣樓累收20億



會德豐地產黃光耀(右)預計年內本港樓價走勢平穩。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)日前公布的官方樓價指數有企穩跡象,然而有發展商對後市仍感樂觀。會德豐地產常務董事黃光耀表示,3月份的樓價指數按月企穩,而當時金管局收緊按揭,估計樓價指

數短期受此影響,不過觀乎4月份股市暢旺,有助帶動樓市,故相信樓價走勢趨平穩狀態。

發展商今年至今賣樓收益累計約20億元,當中主要来自油塘Peninsula East,佔約19億元;目前旗下新盤貨尾僅餘十多伙。另外,旗下筲箕灣新盤Island Residence爭取於第三季內推出,該盤目前已收逾百宗查詢。

新加坡樓盤港展銷吸客

本地發展商不乏「撈過海」大展拳腳的個案,該集團更首度將旗下位於新加坡盤Scotts Square帶來本港推售,昨天起一連兩天將旗下新加坡盤在港展銷,實行「出口轉內銷」。項目位於新加坡烏節路,自2011年落成,共提供338個一房至三房單位。

會德豐地產(新加坡)高級市務經理朱錦燕表示,項目的兩房及三房戶型已悉數沽清,餘下少量一房單位,是次推出香港展銷的一房戶為數15個,面積約600多方呎,折合入場價由1,350萬元起,平均呎價約2萬元起;該15個單位均連同租約,回報率由可高達3%。

朱錦燕又指,當天已錄本地客預留個案,昨天所見不少客戶均對星洲當地相當熟悉,故前來參觀展銷。

永光地產等於跑馬地壹鑾昨日仍吸引不少準買家參觀示範單位,消息指,累收逾10票。永光地產發展總經理及主席助理鄭德權表示,壹鑾參觀情況踴躍,不乏準買家表示有意認購,本周二將會公布銷售安排。對於差估署數據顯示細單位樓價指數略回落,他指出,該類單位由去年至今已有一定升幅,數據雖有回落,但市場對1房及2房戶需求仍熾熱,料未來樓價仍有10%以內升幅。

其他新盤成交方面,市場消息指,信置、合和及市建局於灣仔蘭匯2期昨以折實價2,882.71萬元售出第2座46樓G室,實用面積931方呎,呎價30,964元,信置等於大埔天賦海灣(一期)以折實價1,517.2萬元售出第12座2樓A室,實用面積1,387方呎,呎價10,939元。此外,東涌昇譽售4伙,馬鞍山極御星灣、旺角麥花臣匯及將軍澳嘉悅各售出2伙,九龍城金、御門、西半山瀚然、港島、東18、西環 Kensington Hill及銅鑼灣高崙各售出1伙。