

港島租金鬆動 受歡迎屋苑有得諗



■作為藍籌屋苑，太古城有面積582方呎「則王」單位以每方呎約31元租出，較此前市場平均呎租40.8元低24%，令市場震驚。資料圖片



鐵路沿線租盤系列

近年樓價高企之下，小市民要上車、要租樓都只敢寄望新界區，且叫勉強負擔得起。不過，樓市自9月起轉角，經過2個月後，跌勢亦已蔓延至港島區。以鐵路沿線租盤計，9月期間區內僅個別屋苑呎租錄得輕微跌幅，但據利嘉閣統計數字，10月時不少屋苑的平均呎租已大跌3%至5%，最多更跌近8%。目前區內呎租水平仍高達40元至50元，租個500方呎的單位最少2萬元，但市場已傳出明年樓市或「供貴過租」，屆時將是執平貨的好時機。

■記者 曾敏儀

港島區鐵路沿線租盤檔案

路綫	屋苑	10月呎租	按月變化
堅尼地城	泓都	50.4元	+0.2%
香港大學	寶翠園	50.2元	+4.6%
西營盤	縉城峰	59.5元	-3.7%
上環	帝后華庭	48.2元	-1.8%
金鐘	星域軒	71.2元	+12.1%
灣仔	尚翹峰	51.4元	-4.8%
炮台山	康澤花園	40.6元	-7.9%
北角	城市花園	33元	/
鯉魚涌	華信花園	40.7元	/
太古	太古城	39.6元	-3.6%
西灣河	嘉亨灣	45.9元	-5.7%
杏花邨	杏花邨	35.2元	-3.0%

資料來源：利嘉閣、中原地產 製表：記者 曾敏儀

熱門受捧照跌 太古城杏花邨

太古城及杏花邨分別提供近1.3萬伙及逾6,500伙單位，分別鄰近太古及杏花邨港鐵站，為最受歡迎的大型藍籌屋苑之一。杏花邨首9個月租賃成交達210宗，太古城更高達492宗。

事實上，相對其他港島鐵路沿線租盤，太古城及杏花邨呎租幾乎為最低，兩屋苑呎租分別39.6元及35.2元，罕有地低於40元。不過，上述屋苑提供大單位為主，一般實用面積500方呎以上，即每月租金最低也要約1.7萬元，多數放租更是叫價2萬元以上。

根據地產代理10月數據，太古城呎租按月跌3.6%，杏花邨則按月跌3%，以一個500方呎的單位計，每月租金平均約700元。

上述兩屋苑均位於港島東區，與商業區相鄰，上班交通極之方便。而居住環境理想，位置臨海，部分單位享有海景，樓下有購物商場，生活配套完善，呎租稍跌已令租客動心。

■杏花邨提供大單位為主，適合四人以上的家庭。資料圖片



一個月減近二千 康澤花園

想執平貨就要認住北角康澤花園，據代理10月數據，屋苑呎租按月跌7.9%至40.6元。以一個500方呎的單位計，每月租金足足平近2,000元。但勿以為平貨質素無保證，該屋苑樓下就是炮台山港鐵站，鄰近銅鑼灣鬧市，交通及購物方便之餘，卻又偏安於住宅區。要注意的是，屋苑租盤及成交量少，是次大劈租或是個別業主做法。

平過將軍澳盤 城市花園

鄰近港鐵北角站的城市花園，參照10月數據，平均呎租僅33元，租金平過港島區，比起將軍澳的租盤更為抵租，分別鄰近將軍澳站及坑口站的將軍澳廣場及蔚藍灣畔，呎租也分別達35.4元及33.4元。不過，城市花園租盤量少，近月租賃成交個案僅得2宗，有興趣承租者要留意市場情況，把握難得的放租盤。



■北角城市花園單位間隔四正分明，方便擺位。資料圖片

商業區豪宅企硬 星域軒

上期報九龍站上蓋豪宅天璽呎租按月急跌21.4%，在維港對岸的灣仔星域軒卻逆市反彈12%，據10月數據，每呎叫租71.2元，在風高浪急的日子租金仍然硬淨。事實上，該豪宅確有實力企硬，中環及金鐘商業中心絕少住宅供應，星域軒卻位處極優越地段，就在金鐘太古廣場旁邊，可算是最近商業區的高尚住宅。



■灣仔星域軒每呎叫租逾70元。資料圖片

供貴過租時代或重臨

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）本港樓市跌勢自10月開始，至今持續一個多月，有成交租金更跌至5年前水平，甚至有地產代表預言，「供貴過租」時代或在明年重臨。不是靠嚇，事實上成交價一向較硬淨的港島租盤亦逃不過劈租的命運，太古城「則王」最近就以低於市價2成租出，減幅驚人！

美聯物業住宅部行政總裁布少明早前表示，踏入末季傳統租務淡季，加上面向明年新盤入伙高峰期，預期租金將按季跌約8%，比樓價約半成跌幅為多，預期在息口趨升下，明年「供貴過租」時代或重臨。

太古城「則王」低市價2成

在此情況下，藍籌屋苑太古城錄得近年呎租新低，一個實用582方呎「則王」以每方呎約31元租出，較此前逾50宗租賃的平均呎租40.8元低24%。代理指出，踏入傳統租務淡季，加上市場上的租盤增至逾200個，較年初約140個急增4成，競爭激烈，業主都開始心急，想盡快租出單位。

中原張光耀表示，涉及單位位於衛星閣中層C室，實用面積582方呎，以1.8萬元租出，折合呎租約30.9元。事實上，該類「則王」月租最高可達3萬元，屋苑較新的租賃個案包括恒天閣高層一個實用面積約584方呎單位，以約2.4萬元租出，呎租亦達41.1元。

除此之外，北角半山豪宅亦錄得減租個案。北角半山租務市場活躍，整個10月錄得10宗成交，原有意置業的人士轉買為租，同時業主眼見二手市場放緩，因而將單位由賣轉租，令租盤湧現，業主叫價受壓。當中豪廷峰一間2座頂層連天台，實用面積786方呎，業主於6月以月租4.8萬元放租，終以4.5萬元租出，比原叫價減6%。

鯉景灣1個月減租13%

另外，西灣河鯉景灣頂層兩房單位放盤約一個月累減2,500元或13%，終以月租1.6萬元租出，較市價低約5%，實用呎租約33元。另鯉魚涌康蕙花園1座高層戶以月租約2.1萬元租出，屬同類單位近半年低位。



■美聯布少明預期本季租金將按季跌約8%，比樓價約半成跌幅為多。資料圖片

樓市八卦陣 柏天心

二孩政策 女性當旺

中共十八屆五中全會上月召開，部署2016年至2020年的「十三五」規劃，其中開放二孩政策為最大亮點，原來玄空飛星風水裡早已預示了內地將開放生育政策。

首先要解說一下，玄空飛星有所謂三元九運。一元是為60年，三元也就是180年，為一個循環。180年被平均分為九運，每運20年，2004至2023年這20年屬於八運，2024至2043年為九運，之後又會循環至一運，而每運各有一粒星掌管，一白，二黑，三碧，四綠，五黃，六白，七赤，八白，九紫，現時屬八運，當今星就為八白。

若將九粒飛星再配易經八卦，所謂乾坤相交生六子，除五黃之外的八粒星，各自代表家庭中的一員，例如乾為父，屬六白，坤為母，為二黑，如此類推，就可以推算出為何內地會開放生育政策，因目前正在進行的八運，當今星八白屬於艮卦，代表幼子，反映到計劃生育上，預示了政府將開放生育。艮卦代表幼子，而內地亦一向重男輕女，這段時

間估計男性比例會大幅多於女性。但走至2024年之後的九運，九運屬九紫，八卦中為離卦，代表中女，加上九紫本身帶開心喜慶等，亦有結婚喜氣之意，女性當旺，屆時預料生女的家庭會增加，因不少家庭都希望「儲個好字」，內地的人口比例會回復男女相對平衡的狀態。

「一帶一路」海路發展稍慢

九星地運亦能反映到經濟上，現時正身處的八運，為剛強的土，這段時間地產最旺，地產行業亦最成功，對於內地「一帶一路」中的基建工程馬路、天橋、道路等亦有利，但海路方面的發展，則估計到一運時才會發展加快，因為一運屬水。

及至九運，九運屬火，但因為火暖土，因此未來30年地產行業即使中間有起伏，但大方向仍然升多過跌。值得一提的是，洛書九星中，八白位於東北位置，旺丁旺財，反映到香港，估計新界東北的發展將會順利起動。

■香港文匯報記者顏倫樂 整理

按揭熱線 劉國圓

資助房屋選擇增加

新一輪「白居二」已於10月底攪珠，是次2,500個名額最快明年年初可以入市，政府將申請資格（收入及資產限額）調升，令受惠人數增加，但觀乎近月二手居屋市場表現淡靜，10月註冊量錄得歷史新低，而且短中期內亦有其他資助房屋新供應，料第二輪「白居二」最終購買單位數目將未如預期。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料，10月二手居屋註冊量僅219宗，除按月跌25.5%外，宗數更創歷史新低，而佔同期整體物業註冊量比例為4.9%，連跌兩個月。雖然二手居屋註冊量佔整體二手住宅比例連升三個月，10月按月升0.4個百分點至10.9%，不過升幅只因同期二手成交量下跌。雖然「白居二」容許白表人士免補價購買二手居屋，令市民可以用較少首期上車，但在美國下月加息預期升溫下，相信今批中籤市民應較為審慎，筆者建議入市前除考慮市況及個人經濟能力外，還需要了解清楚相關權利及條款。

首先，通過計劃購買的居屋尚未補地價，所以業主日後在公開市場轉售或出租，必須向房委會繳付補價，計算方法為補價時市價乘折扣率。順帶一提，按揭公司於9月推出的補

價易貸款保險計劃，只適用於50歲或以上的資助房屋業主。其次，若業主不打算補地價，則必須把單位在居屋第二市場，以自行議價方式轉售予持有由房委會批出購買資格證明書之合資格人士，即「白居二」及「綠表」買家。

留意按揭年期遜私宅

還款期及按揭計劃方面，居屋均相對私宅遜色。現時政府普遍為樓齡較新的居屋擔保最長25年按揭，私宅上限則達30年，所以首期不多的話，不要揀選樓齡太高的居屋，而銀行一般只為居屋提供P按計劃，以現水平計算，息口較H按稍高。至於按揭成數，則以居屋取勝，由政府負起按揭擔保的角色，「白表」買家最多可借九成，而「綠表」買家更可借九成半。

不過，「白表」買家在交易後第三年起，才可將未補地價的單位出售予合資格人士，而此轉售限制旨在緩和二手居屋炒賣情況，幫助真正有需要人士置業。除了上述的「白居二」外，第二批新居屋樓花、綠表置居先導計劃（即「綠置居」），以及市建局啟德「煥然壹居」，料將合共提供逾3,500個單位，令市場上的選擇有所增加。