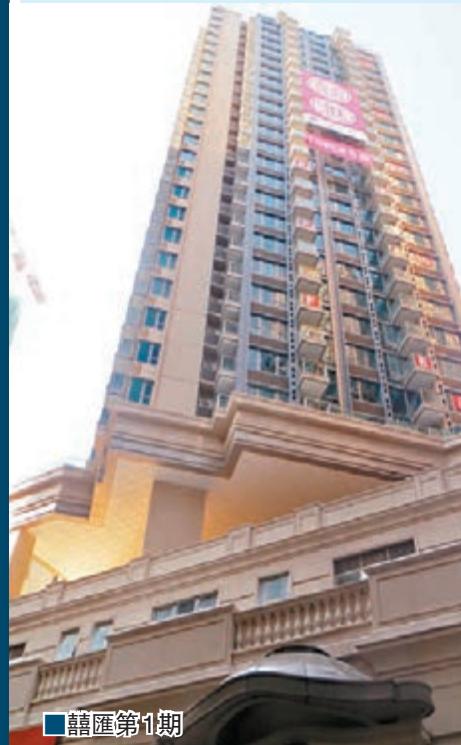




7000入伙盤年底到

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）

租賃市場勢頭愈演愈烈，年底前的入伙新盤跌勢預料將愈來愈急。今年第四季預期有約7,000伙新盤落成入伙，佔全年逾半交樓量，租盤供應將一下子激增，為住宅租金帶來壓力。其中，3個大盤緻藍天、Grand Austin及囍匯二期，分別涉及逾1,000伙單位，盤源龐大，加上受大市下行影響，租金將明顯受壓。同時將帶動其位處的將軍澳、尖沙咀及灣仔租金大跌。值得一提的是，該等項目均交通方便，有興趣的租客可趁平執筍貨。



■囍匯第1期

潛力租盤逐個睇

長沙灣曉盈喜韻

叫價貼近二手價

長沙灣年底前有兩盤齊齊入伙，其中恒地發展的曉盈已開始交樓，目前已有一單位放租，單位實用面積518方呎，叫價月租1.8萬元，呎租約34元至35元。世紀21物業顏志生形容叫價貼近二手價格，但由於放盤量只有10伙，相信將帶動同級住宅如ONE MADSION及ONE NEW YORK租金輕微下調。



■逸瓏灣I及逸瓏灣II外貌。

至於房協發展的喜韻，顏志生形容「慘啞」，項目要到12月底才交樓，愈臨近農曆新年愈難出租單位，因為租客一般抗拒在新年搬家。而且喜韻多一房單位，投資客較多，放盤量達20多伙，他料項目租金將受壓，業主將願意提出較多減幅，但呎租仍在32元以上。

除了受跌市影響，盤源龐大亦是關鍵因素，項目共涉1,648伙，約4成為投資者，即有近700伙將供應租賃市場。

魏仕良相信，市場需要3個月至4個月才能消化這批單位，這段期間，亦將帶動區內住宅租金水平下跌一成。

事實上，近日日出康城系已出現劈租現象，首都5座中高層RB室，實用

將軍澳緻藍天

租金料跟市跌一成



■緻藍天外貌。

面積約519方呎，業主原索租1.45萬元，終減價1,500元以月租1.3萬元成交，折合實用面積呎租約25元，減租約1成。魏仕良預期，將軍澳市中心的租金亦將下調約一成，但呎租不會低於30元。

灣仔囍匯二期

租金叫價保守

對正灣仔地鐵站的囍匯二期，當年開售時受投資客追捧，中原李志豪表示，該盤本月開始入伙，暫已有約400個單位放租。該項目開售時平均折實呎價高達2萬元，惟現在租盤貨如泉湧，令租金叫價保守，呎租只是53元，較囍匯一期入伙期呎租61元低一大截。

李志豪續指，400個租盤同期出售，市場或需要長達半年時間才能消化，期內將令灣仔區內二手盤租金大幅受壓，跌幅高達15%。他舉例指，嘉薈軒的租金水平已被拖累，一個350方呎的單位市場價月租約2萬元，但現時要1.75萬元才能租出，跌幅達12.5%。

尖沙咀 Grand Austin

料租金有下調空間

鄰近尖沙咀柯士甸站的The Austin數月前已入伙，項目第二期Grand Austin亦開始交樓。世紀21物業司徒永權表示，由於Grand Austin交樓緩慢，目前租盤只有2伙，盤源供應少，租金未受大市下行壓力影響。其中3A座18樓B室，實用面積580方呎，現時叫價月租2.5萬元，呎租約43元，另一質素較佳的580方呎單位，為5A座15樓A室，月租2.9萬，呎租高達

50元。不過，司徒永權預期，當Grand Austin接近交樓完成，盤源增加時，租金便會受壓。

較早入伙的The Austin則已出現減價租賃成交。例如3A座5樓A室單位，實用面積899方呎，業主原先叫價月租4.5萬，讓步減5,000元，仍未獲租客青睞，最終竟劈1.4萬元，累減31%，租客以3.1萬元承租，呎租僅35元，僅略高於將軍澳市中心租金水平。

今年第四季預期入伙主要新盤

項目	地區	發展商	單位數量(伙)	單位面積(方呎)	預計呎租(元)
逸瓏灣一、二期	大埔	信置、嘉華	1,091	556-3,649	33-35
緻藍天	將軍澳	長實、南豐、港鐵	1,648	680-1,142	約23
昇薈	東涌	南豐	1,419	433-2,546	約22-29
GrandAustin	尖沙咀	會德豐、新世界、港鐵	691	540-2,759	43-50
囍匯二期	灣仔	信置、合和、市政局	1,096	431-2,472	約53
曉盈	長沙灣	恒地	110	295-515	34-35
喜韻	長沙灣	房協	175	459-730	32

資料來源：利嘉閣、美聯物業、世紀21、中原地產

製表：曾敏儀

今年第四季預期入伙主要新盤

項目

地區

發展商

單位數量(伙)

單位面積(方呎)

預計呎租(元)

逸瓏灣一、二期

大埔

信置、嘉華

1,091

556-3,649

33-35

緻藍天

將軍澳

長實、南豐、港鐵

1,648

680-1,142

約23

昇薈

東涌

南豐

1,419

433-2,546

約22-29

GrandAustin

尖沙咀

會德豐、新世界、港鐵

691

540-2,759

43-50

囍匯二期

灣仔

信置、合和、市政局

1,096

431-2,472

約53

曉盈

長沙灣

恒地

110

295-515

34-35

喜韻

長沙灣

房協

175

459-730

32

逸瓏灣I及逸瓏灣II

大埔

信置、嘉華

1,091

556-3,649

33-35

緻藍天

將軍澳

長實、南豐、港鐵

1,648

680-1,142

約23

昇薈

東涌

南豐

1,419

433-2,546

約22-29

GrandAustin

尖沙咀

會德豐、新世界、港鐵

691

540-2,759

43-50

囍匯二期

灣仔

信置、合和、市政局

1,096

431-2,472

約53

曉盈

長沙灣

恒地

110

295-515

34-35

喜韻

長沙灣

房協

175

459-730

32

曉盈

長沙灣

恒地

110

295-515

34-35

喜韻

長沙灣

房協

175

459-730

32

昇薈

東涌

南豐

1,419

433-2,546

約22-29

GrandAustin

尖沙咀

會德豐、新世界、港鐵

691