



■本港今年第四季預期有約7,000伙新盤落成入伙，料租盤供應將進一步增加。
資料圖片

7000入伙盤年底到

潛力租盤逐個睇

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）租賃市場劈租潮愈演愈烈，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

長沙灣曉盈喜韻 叫價貼近二手價

長沙灣年底有兩盤齊齊入伙，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 MADISON及ONE NEW YORK租金輕微下調。

至於房協發展的喜韻，顏志生形容「慘啲」，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。

大埔逸瓏灣一、二期 料每月呎租35元

以用家為主的逸瓏灣一、二期，世紀21物業汪子龍表示，對該盤成交租金感樂觀，料不太受入伙潮及大市下行影響，預期每月呎租可達33元至35元，稍高於數年前入伙的天賦海灣，該苑每月呎租約28元至30元。

汪子龍續指，逸瓏灣一、二期的買家甚少用作投資，因此預期只有1成單位放



■逸瓏灣I及逸瓏灣II外貌。

租，即約100伙。在放盤量少的情況下，未會影響區內租金水平。

東涌昇薈 租盤抗跌力強

一向租務活躍的東涌住宅市場，最快於年底前將迎來新住宅加入戰場，說的是南豐發展的昇薈。美聯鄺啟峰表示，東涌鄰近機場，租客繁多，即使現時其他地區交

投淡靜，但該區成交量維持不俗水平，因此反映租盤的抗跌力強。他預期昇薈每月呎租約22元至29元，稍稍受入伙潮及大市下行影響，帶動區內租金下調5%。

將軍澳緻藍天 租金料跟市跌一成

生不逢時，將軍澳緻藍天在租賃市場下行時入伙，世紀21物業魏仕良接受本報訪問時表示，預計該盤租金將隨大市下跌一成。早前市場預測，一個實用面積491方呎、高層海景單位租金約1.7萬元，但估計12月入伙實際放租只能做到1.6萬元，整體平均呎租約23元。

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



■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近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個租盤同期出閣，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
Grand Austin	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、中原地产

製表：曾敏儀



最近樓市焦點集中新界西，其中元朗有兩個新盤推出。元朗四周被大嶼山、流浮山、屏山等山脈圍繞着，可謂依山而立。這樣會形成人丁興旺的格局，擇居於此，喜慶之事會較容易發生。而且，對個人名譽幫助較大，有利依靠名聲之行業。

「廉貞山」形利水客

只是，該區山形主要屬石多的「廉貞山」，而因與后海灣之間被群山所隔，山多水少，所以財聲吸納方面略為遜色，對從事高風險投資的人士助力不大。反之，如果居於此地的是個性較固執，或者是以從事區內經濟活動之人士則頗為有利。

至於地運方面，元朗的所在地未是八運大利的方位，短期發展屬於平穩。可是，當九運來臨的時候，該處地運必將乘勢而起，有十分蓬勃的發展。

元朗位於香港北面，北面屬水，帶「一白」桃花星，大利人緣情份，尤以2015年旺財星飛到正北方，此區樓宇買賣定必旺盛，亦適合一些做生意人士從事零售、自由、導遊及傳媒等人士居住。至九運時「九紫、一白、二黑」為

當旺星，料該區將旺足30年。

朗屏站位於元朗的西面，附近的世宙最近開價，以風水全局而論，世宙的坐向為四正住宅窗向正南，代表旺投資求財，防愛情厄；窗向正北則旺喜慶添丁，病痛纏身；窗向正西旺正財投資，事業不錯；窗向正東，旺工作事業，名譽亦旺。

峻巒留意電水煞氣

而元朗錦田北一帶的峻巒，坐擁逾120萬呎綠化環境，設歐陸式主題花園，媲美九龍公園，綠化之地大利事業工作。及生態保育區峻巒湖，而湖水之地可賺取本地之財。留意其中最接近架空電纜相距1B期不足100米之樓宇，因電纜之電水煞氣強勁，容易對健康有影響，特別對喉嚨、氣管、頭腦及心臟都會受到壞影響。

新界西除元朗外，屯門最近亦有新盤滿名山推出，擁有面朝湖池之地，較高層的單位，屬求財兩易得之宅。屋苑面園林樹木之地，園景戶較旺事業及人緣，園林設計，富度假風情，以風水角度而論，滿名山面朝園林人工湖、瀑布、溪澗的單位，可旺本地求財。



車位市場供不應求，並延續去年的拆售潮，雖然近月二手樓市吹淡風，不過車位成交依然頗有睇頭，今年首十個月註冊量已多於去年全年水平，成功創出三年新高。相比住宅物業，車位入場費較低，實力雄厚的買家可一次過付清，而政府收地更令車位短缺，因此吸引投資者青睞。近期新樓車位數量普遍減少，但自用需求仍強勁，令市場出現搶車位的情況。

未受住宅市況影響

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據，由於住宅交投大減，10月份整體物業註冊量按年跌43.6%至4,491宗，雖然情況未如2008年11月份的3,786宗慘淡，但較2013年10月份的4,648宗減少157宗，創10月份註冊量的歷史新低。儘管如此，今年首十個月整體物業註冊量66,129宗，同純車位註冊量8,676宗，佔比高達13.1%，而宗數更已超過去年全年的8,218宗，平均每宗金額113萬元，反映純車位買賣有價有市。

車位仍有價有市

不過，筆者在此提醒準買家，車位在承造按揭方面，與住宅物業有不同之處。若然車位是與物業一併購買，則可向銀行申請一筆過貸款，享有與住宅按揭一樣的按息優惠。反之，若純粹購買獨立車位，即使是第一次購買物業，亦會因屬於非住宅的交易，除了要付雙倍印花稅（DSD）外，只有部分銀行願意承造按揭，更只提供息口較高的P按計劃，通常介乎2.75至3厘水平。另車位還款期亦短，最長只有15年，少於住宅的30年上限。

最多借四成限制大

目前住宅物業可造按揭成數高達六成，假設車位買家主要收入來自香港及作自用的話，車位則最多只可借四成，而且如果本身已有物業按揭，再買車位時，最多只可借三成，而「供款與入息比率」（DSR）上限亦將由50%降至40%，在壓測下的上限由60%降至50%。如果買家主要收入並非來自香港及非自用，其承造按揭限制將更高。