



# 平租鐵路盤靜觀後市變 愈跌愈狠 半年最多28%

今年本港樓價較去年歷史高位跌逾一成，唇亡齒寒，住宅租金亦愈跌愈急。本報追蹤全港鐵路沿線租盤，發現與去年9月比較，今年3月大部分租盤均錄得逾一成跌幅，其中大埔新達廣場跌勢最驚人，每呎租金平均大跌27.6%至27.3元，以其489方呎單位為例，月租平逾5,000元。有專家預期，由於放租量大增，料今年整體住宅租金再下調約5%。

■記者 曾敏儀

去年樓價高企之下，住宅租金亦受支持，港島區租盤貴上加貴。不過據本報統計，港島鐵路沿線不少屋苑現時平均呎租已較去年9月大跌10%至13%，最多更跌逾21%。目前區內呎租水平已低於50元，以港島東區指標屋苑太古城為例，租個500方呎的單位由以往最少2萬元，下調至約1.8萬元，平均每呎租金較半年前跌10.5%，跌穿40元水平。太古城則單位近日更有租盤以呎租25.9元租出，較市價低近35%。

## 港九藍籌無一倖免

九龍區方面，現時區內鐵路沿線租盤的平均呎租已較去年9月大跌3%至18.5%。以九龍區指標屋苑美孚新邨、德福花園及麗港城為例，目前平均呎租已分別跌至28.4元、28.1元及26.2元。以上述屋苑約500方呎的

單位計算，每月租金已回落至約1.5萬元。

## 新界北屋苑跌勢大

至於入場門檻一向相對較低的新界區，租金平上加平，有逾六成鐵路沿線租盤平均呎租半年跌幅多於一成。跌幅最多的是大埔新達廣場，平均每呎租金由去年9月的37元跌至27.3元，大跌27.6%。而一直被視為「上車天堂」的指標屋苑天水圍嘉湖山莊，目前其平均每呎租金低至17.5元，較半年前下跌10.7%。換言之，一個兩房350方呎的單位，每月的租金僅約6,000元，500方呎的三房單位，不需1萬元已可承租。

事實上，在股市波動、樓市下滑及加息臨近的陰霾下，租樓或不再是「準業主」上不到車的權宜之計，而是避險及最着數的精明之選。

## 供應急升 整體租金未跌完



第一太平戴維斯王麗文預期，今年整體住宅租金會下調約5%。

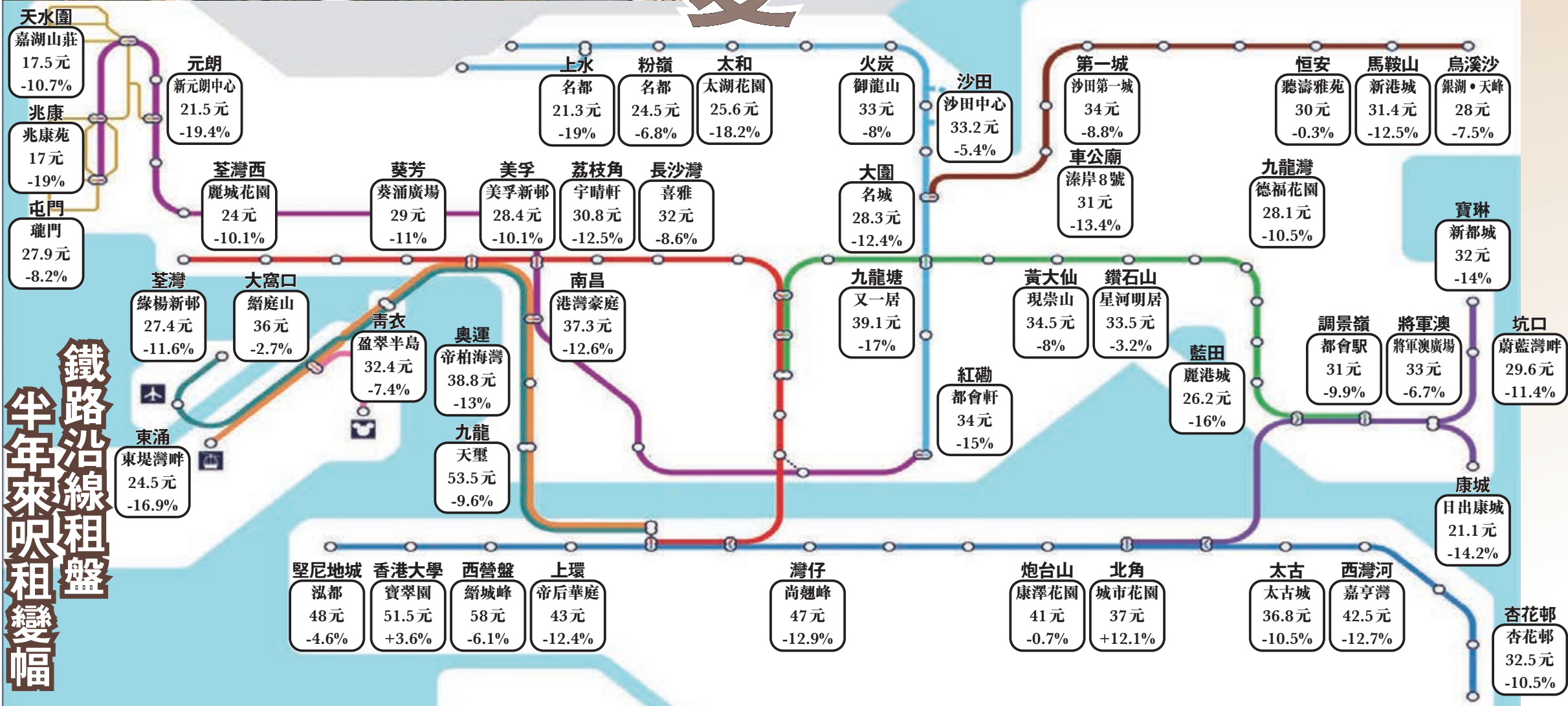
盤陸續入伙，市場競爭倍增，如要吸引租客，除本身單位質素外，減租亦是必然。另外，現時樓價經已下調，但仍存下行壓力，她個人看淡後市，故建議或可暫且租住物業。

## 一太：減租是必然

事實上，近日市場繼續錄得大宗轉租成交。太古城海閣中層D室，實用922方呎，去年11月放盤，叫租3.8萬元，大幅減租13,500元，僅以24,500元租出，呎租26.6元，較同類去年高位跌租約42%，低市價30%。

## 嘉湖呎租低至14.5元

房協旗下長沙灣喜字系列之一的喜韻，入伙約一個月，租樓越趨平。1座低層C室，實用506方呎，僅以1.38萬元租出，租金創喜字系列以來新低。天水圍嘉湖山莊麗湖居7座低層H室三房戶，月租僅8,000元，呎租14.5元再創新低。



## 樓市八卦陣

## 次季地產未能樂觀

本期宏觀一點，談一談之後的股樓發展。第二季，預測股市將會反覆回落，因為第二季的地支屬於庚寅，庚屬金，寅屬木，所以第二季將會出現「金木刑戰」，而在地產市道來說，由於金洩土，木又剋土，故此樓市表現並不樂觀，將會相當波動，或者有人會選擇這個波動時期入場買樓，但如果要說今年最佳的買樓日子，當數第四季，因為屆時為今年樓市最差的時期。

最近各區都分別有不少新盤登場，包括何文田、馬鞍山等，剛才已提到馬鞍山，那麼何文田又如何呢？何文田原來食正畢架山的龍脈，雖然中部位於玄空飛星上並非最好的地運，但在龍脈帶動下，其地運一直表現理想。

## 按揭熱線

## 新居屋上會風險要留意

新居屋已於3月中旬截止申請，樓市下行，反應一如預期般不及往年。早前筆者曾撰文提及，樓價經過多月的下跌後，銀行已就最新市況對估價作出調整，相信對現時新造按揭業主的影響有限，惟新居屋買家則要考慮，是次房委會及房協推出的近3,700伙資助單位之售價會否下調，因當中涉及樓花期逾兩年的項目，若樓價於未來進一步向下，銀行估價或會不足。

表客的按揭成數最高分別可達9成及9成半，超越私樓市場的6成按揭，以及按揭保險的9成上限。可是，銀行只為資助房屋提供最優惠利率為基準的P按計劃，買家不能享受私樓現時按揭產品最主流之同業拆息掛鈎的H按計劃，最多只有存款掛鈎按揭戶口。基於現時P按計劃實際按息較H按計劃實際按息高出0.32厘，資助房屋的按揭息率優惠較私樓遜色，而且沒有定息按揭計劃可選。同時，新居屋的按揭年期最長只有25年，與私樓最長的30年比較亦遜色，兩者相差達5年。