

# 細單位租售價跑贏大市

## 升值潛力佳 上車客投資者垂青

### 近期細面積樓盤租賃市場

地區	樓盤	近期呎租(元)*
灣仔	禧匯	74
灣仔	尚匯	63
堅尼地城	Imperial Kennedy	54
長沙灣	曉悅	50
長沙灣	曉尚	45
西營盤	曉譽	50
元朗	尚悅	28
大埔	嵐山	40至48
大角咀	形品·星寓	47.5
大角咀	I-Home	39.5
九龍城	THE AVERY	49
九龍城	曉薈	50至59

\*參考自7月以來，實用面積少於400方呎之租賃成交  
資料來源：綜合市場消息 製表：蘇洪鏘

### 今明兩年各類單位落成量

單位類別	2016年		2017年	
	落成量(伙)/比例	同比變幅	落成量(伙)/比例	同比變幅
A 430方呎以下	4,738 26%	+122%	6,979 39%	+47%
B 431至752方呎	8,544 47%	+70%	6,984 39%	-18%
C 753.5至1,075方呎	2,258 12%	+3%	2,060 12%	-9%
D 1,076至1,721方呎	1,443 8%	-2%	1,308 7%	-9%
E 1,722方呎或以上	1,220 7%	+169%	597 3%	-51%
所有類別	18,203	+61%	17,928	-2%

製表：記者 梁悅琴

樓價愈來愈貴，銀彈有限的香港人唯有「將貨就價」愈住愈細，帶動實用面積400方呎以下「迷你戶」的租金回報亦水漲船高。本報統計全港各區新入伙的細碼租盤，市區樓租租動輒由50元起跳，媲美九龍站豪宅。其回報率一般可達3厘至5厘，甚至較同一屋苑大單位一般只有2厘至3厘為高，印證着「銀紙放磚頭好過放銀行」。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

上半年樓價反彈，並以中小型住宅樓價走勢跑贏大市，細碼新盤大賣，尤以迷你戶無論租售價均備受追捧。本報搜羅自8月以來，全港各區實用面積低於400方呎的新入伙樓盤租賃個案，大部分個案業主皆可享相當可觀的回報。

### 大單位租金回報反較低

兩年前推出實用面積低於200方呎迷你戶的大埔嵐山，一度成為全港最細新盤，掀起社會熱話，該戶型在租賃市場至今仍然有價有市。8月一個實用面積195方呎的I期6座低層A室，以每月9,300元租出，呎租高達48元，與九龍站租盤睇齊。業主於2014年9月以201.4萬元購入，租金回報率逾5.5厘。以中銀香港(2388)上週收市價計算，其派息回報僅4.2厘，可見細碼盤回報高於放銀行儲蓄，甚至買銀行股息。

反觀同屋苑的大型單位，回報率則不及前者。日前一個實用面積738方呎的三房大單位，以1.55萬元獲承租，呎租只有21元，平過前者逾半；業主於2014年以近613萬元購入，回報率僅約3厘，反映大單位回報不及細單位。

### 市區細戶租金回報逾5厘

九龍單幢細碼盤近年如雨後春筍般拔地而起，當中不乏高回報租賃個案。今年初大角咀形品·星寓一個1房戶，實用面積297方呎，獲單身客以1.41萬元承租，呎租達47.5元。業主於2011年以323萬元購入，回報率高達5.2厘。同區的I-Home一個實用約392方呎的1房戶，以1.55萬元租出，呎租逾39元，業主享有5.2厘的回報。

港島的迷你戶呎租更與傳統豪宅租盤睇齊，去年初入伙的堅尼地城曉薈，上週租出一伙中層B室，實用面積僅316方呎，租金為1.6萬元，呎價高達50元，媲美半山豪宅盤，業主享3.4厘回報。至於灣仔禧匯2期一個實用面積340方呎的單位，較早前以2.5萬元租出，呎租更達74元，貼近山頂豪宅盤，業主享租金回報達3.9厘。

事實上，細碼單位依然是租務市場的火車頭。據差估署最新數據顯示，私樓租金指數連升3個月，7月最新報166.9點，按月升1.03%，與今年最低位比較，7月租金已回升2.1%。當中，實用面積低於430方呎以下的A類單位，其租金指數及樓價指數自今年低位升勢急速，升幅較所有類別大。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，A類單位租金指數7月錄得184.9點，較今年4月低位179.4點上升3.07%，升幅較整體為高；A類單位樓價指數7月錄得310.4點，較今年3月低位298.1上升4.13%，升幅同樣較所有類別3.68%高，反映小型單位極受上車客及投資者歡迎。預計小型單位租金及樓價升幅未來仍會跑贏大市，為升值投資首選。

## 規管住宅面積需三思



不論出外訪問或在辦公室工作，小記不時需要接觸在港工作的內地年輕人。與他們談到是否適應本港的居住環境時，幾乎都會不約而同表示「香港住宅太小啦」；亦有人參觀完新盤的示範單位後，認為裝潢像豪宅、「面積卻小得可憐」。事實上，本港的人均居住面積一直較其他地區小。

以鄰埠澳門為例，據澳門統計暨普查局最新資料顯示，2015年當地人均居住面積為216方呎。香港方面，官方未有為全港整體住宅進行同類調查，但據房屋委員會截至2016年3月底數字，公屋租戶人均居住面積僅141方呎，與鄰埠比較面積細三成半。年輕人上車難，早前網民曾經熱議「得公屋者得天下」，因為以公屋單位面積及其租金或售價計算，其價值明顯較同區私宅為高。公屋環境已如此，私宅或出租房更甚。

### 「割房」非本港「特產」

事實上，「住得細」、「割房」，並非本港「特產」，世界各地皆有之，且不少政府均有出招應對。2015年英國政府提出加強規管「割房」，訂明出租割房實用面積不可小於70方呎。北京於2013年亦制定出租房標準，訂定人均居住面積不可少於54方呎。台灣方面，早年亦提出一人單位至少要有141方呎。

### 面積設限或推高樓價

不過硬性規定居住面積，則隨即掀起「好心做壞事」的擔憂，比如因面積加大而撐起租金或樓價，令低收入人士更難住所。即使如台灣方面推出租金津貼，但亦引來非議，例如讓業主可趁機推高租金等。居住面積、租金及樓價、人均收入、整體經濟，環環相扣，這是港府亟待解決之議題。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

## 家庭結構趨「細」 迷你戶有增無減

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年新盤開則趨細，主要因為樓價高企，金管局收緊按揭成數後，發展商為遷就上車一族的購買力，建造新一代迷你戶，部分單位實用面積只有約160方呎。隨着樓價再度回升，新盤細則趨勢料有增無減。

過去幾年細碼樓價急升，在「雙辣招」推出前，樓市仍可依靠購買力較高的內地客支持，如今卻只能夠回歸本地客。政府收緊按揭後，400萬元以下私樓才可以承造九成按揭，在低息環境下，上車客難以負擔大銀碼單位首期，吸引發展商紛紛增建銀碼細的小型單位，以迎合市場需求。

### 2人小家庭年增1.5萬戶

同時，政府統計處預測未來住戶家庭結構亦會趨細。由2001年至2011年間，2人小家庭增加15萬至59.77萬戶，每年增長1.5萬戶。加上不少單身年輕人追求獨立生活空間，均成為「迷你戶」的潛在客戶。

新盤單位「迷你化」已是樓市趨勢。仲量聯行發表的8月《香港住宅銷售市場》報告指出，由今年至2019年間，實用面積小於431方呎的A類住宅，每年落成量將達5,000個，較過去十年每年平均1,700個高出1.94倍。

報告顯示，過去十年A類住宅及B類住宅(實用面積由431方呎至753方呎)的落成量比例平均為20:80。惟因政府收緊按揭，400萬元以下物業才有高達九成的按揭成數，發展商遂傾向興建以細單位為主的盤，把單位售價訂於較多買家可負擔水平，以及符合部分設限或限制條款的地契。因此今年至2019年期間，將有合共約2萬伙此類住宅落成，A類住宅及B類住宅的落成量比例將變成35:65。

報告指，未來以發展A類單位為主的新盤包括

### 今年推售新盤迷你戶入場費

樓盤	最細實用面積	折實入場費(元)	折實呎價(元)
西貢逸瓏海匯	378方呎	473.2萬	12,518
啓德1號(1)	367方呎	587萬	15,995
元朗映御	299方呎	約280.2萬	9,371
馬頭角喜築	294方呎	未開價	未開價
筲箕灣形薈	281方呎	500.2萬	17,801
長沙灣尚都	276方呎	358.1萬	12,974
屯門豐連	253方呎	197萬	7,786
將軍澳海翩滙	249方呎	327.5萬	13,153
元朗朗屏8號	203方呎	未開價	未開價
馬鞍山善朗	200方呎	317.79萬	15,890
北角尚譽	163方呎	371.26萬	22,777
何文田加多利軒	161方呎	未開價	未開價

製表：記者 梁悅琴

新地深水埗南昌站上蓋項目、建灝地產發展的啟德沐寧街1號項目，以及由新世界和萬科合作發展的荃灣柏傲灣。仲行香港資本市場部區域董事莫凱傑表示，要警惕上述細單位買家大多負擔能力一般，並依賴發展商提供的按揭計劃及財務安排，一旦加息，對他們影響會最大。

### 明年料6979伙細戶落成

政府預測，今明兩年落成的私樓之中，三分之一屬細單位，涉1.2萬伙，單是明年就有6,979伙細戶落成，創1999年後18年新高。當中以元朗、深水埗及九龍三區最多細單位落成。元朗區有1,819伙細單位落成，例如長實的元朗世宙，整體1,129伙之中，70%屬面積431方呎或以下的兩房戶。深

水涉區則主要是新地的南昌站項目，近80%單位為中小型戶；同系的東涌東環亦有不少細單位供應。

新地副董事總經理黃植榮表示，雖然有意見認為本港新單位愈建愈細，但政府數據指，本港單身人士及2人家庭增加，居民所需單位面積亦縮小；此外強調集團興建的細單位皆以實用的間隔為原則。

眼見細單位需求大，會德豐地產常務董事黃光耀表示，集團已於8月向屋宇署申請改則，把將軍澳唐俊街23號項目的圖則作出修改。單位數目由926伙增加5%至976伙，主要增加1房及2房戶，平均每伙單位實用面積減少5%。該盤亦正申請售樓紙，期望今年底至明年初可以推售。

## 新盤面積的毘 呎價媲美豪宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年推售的新盤「迷你戶」究竟有多細?去年10月由資深投資者盧華旗下公司發展推售的佐敦AVA62，雖然標準單位最細為173方呎，但其中一個連平台單位，實用面積僅152方呎，創一手新例後最細面積新盤。

至於今年3月推售的元朗朗屏8號，最細單位只有203方呎，應為鐵路項目史上最細單位。近月來，恒地於何文田的加多利軒開放式戶，最細面積只有161方呎，相比恒地系內於九龍城曉薈的166方呎及北角尚譽的163方呎開放戶還要細，創

一手新例後恒地系內最細面積新盤。

「迷你戶」縱然銀碼細，但不等於呎價低。位處AVA62的3樓C室，面積152方呎，折實要372萬元，剛好低於400萬元，可造九成按揭；不過呎價高達24,473元，與九龍站豪宅價看齊。

除了呎價貴外，如果伙數少，還要面對管理費貴的問題。例如恒地主席李兆基私人持有的北角尚譽，只有128伙，每呎管理費高達5.7元，以最細的163方呎開放戶為例，每月管理費要交930元。



■今年3月推售的元朗朗屏8號，最細單位僅203方呎，暫為鐵路項目史上最細單位。 資料圖片