

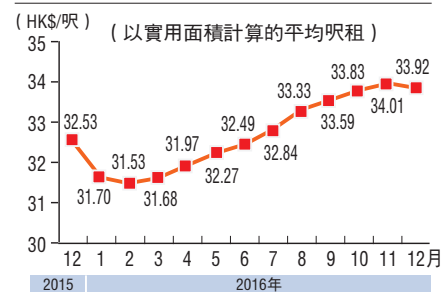
# 港島新盤租賃金雞報「起」

## 中小型單位受捧 料升一成贏豪宅

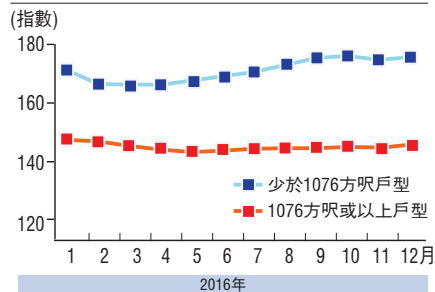
丁酉雞年伊始，金雞報喜，可入伙的新盤陸續推出市場，勢為同區租金添壓。港九新界三區近年入伙的新盤，追蹤其最新租盤動向作為覓租客的盲公竹。當中，近年供應湧現的將軍澳區三盤，準備出租單位或逾千伙。代理預計今年將平穩走向，二手租務更加「貴客自理」（見另稿）。至於租盤一向搶手的港島東及灣仔一帶，個別入伙新盤去年租金已勁升三成，預計今年區內仍有10%的升幅。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

### 美聯「租金走勢圖」



### 差估署去年租金指數



據差餉物業估價署最新數字顯示，年底12月樓價指數再創歷史新高，報306.8點，總計2016全年累計升7.65%，較2015年全年2.41%升幅為多。同期租金指數升勢平平，最新報172.3點，總結全年累計升0.64%，升幅較2015年的1.56%升幅為少。然而，隨着新一批住宅單位陸續入伙，各區租金在供應變動下勢將出現分歧。

### 長沙灣「大四喜」企穩

在九龍區，近期陸續入伙樓盤，要數由房協發展、位於長沙灣的「大四喜」，即喜蒼、喜韻、喜漾、喜盈，共涉及約930伙。以喜蒼規模最大，佔350伙，目前租盤約有40多伙放盤，叫租每方呎約36元起步，而其餘「姊妹盤」較早前錄得呎租約33元至35元水平。代理指，區內業主讓價空間不大。

### 二萬五搶租灣仔一房戶

反觀港島區，灣仔新晉屋苑租盤稀缺，盤源搶手。利嘉閣梁浩賢指出，灣仔舖位由本月初至今暫時錄得8宗二手租賃成交，平均實用面積呎租62.6元。而現時屋苑備有鎖匙的租盤極少，只有約15個提供，開放式單位「入場費」月租由約22,000元起。新近屋苑完成5座低層G室一房戶

租賃成交，單位面積440方呎，最終以25,000元全包價形式成功租出，折合呎租56.8元，享租金回報率約4厘。

### 北角柏傲山揀剩大單位

新盤供應量有限，住宅租賃仍持續受支持，以大坑一帶新盤為例，租盤吸納迅速，一般呎租介乎55元至80元不等。中原高級分行經理李嘉寶表示，近期陸續入伙的北角柏傲山，實用約600至700方呎的兩房戶型最受歡迎，大部分已租出，入場租金由最初約2.7萬元漲至最近3.6萬元，租金勁升三成。目前約有20宗租賃放盤，以逾千方呎的大單位為主，叫租由6萬元至10萬元不等。

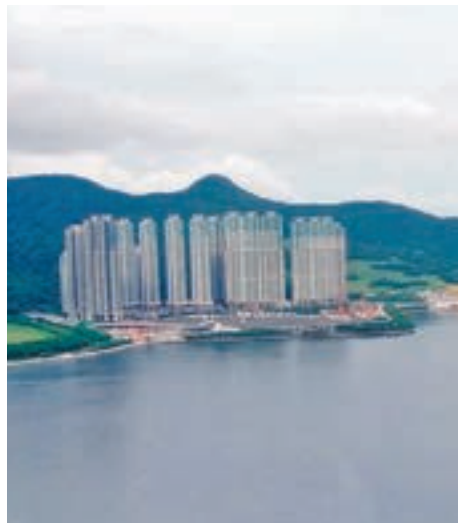
此外，已屆入伙的大坑尚巒目前租盤尚餘3伙至4伙，實用逾380方呎的一房戶入場價約2.3萬元至3.3萬元起；同區理華亦剩約6伙租盤。展望今年，李嘉寶預計大坑一帶中小型單位繼續受租客追捧，料整體租金有8%至10%增長；至於豪宅物業有5%升幅。

即使港島南區及東區部分藍籌屋苑租金近期造好，據利嘉閣地產研究部最新資料顯示，鴨洲洲海怡半島去年12月實用呎租按月升5.6%，達35.6元，明顯受南港島線通車帶動。西灣河嘉亨灣亦按月升6.3%錄50.3元。



■有代理表示，近期陸續入伙的北角柏傲山以兩房戶型受歡迎，入場租金勁升三成。

資料圖片



■在將軍澳區，單計日出康城料已有3個供應項目。

資料圖片

## 將軍澳供應多「租住先」有得諗

香港文匯報訊 樓價持續攀升，教不少人對入市卻步，「租住先」是不少觀望者的選擇，而近年為香港住宅供應重鎮的將軍澳或是他們尋覓「筍盤」的理想地。

### 盤源多添壓 呎租差距大

提起住宅供應，將軍澳近年無疑肩負起相當大比重，雖然樓價節節攀升，租金則持續受壓。美聯區域聯席董事馬立成表示，早年將軍澳推售的新盤陸續入伙，包括日出康城、帝景灣及嘉悅，涉及單位近2,600伙，為區內提供海量租盤，相信短期內同區住宅租金難免受壓。據估計，今年區內日出康城4、5期，以及唐俊街項目正蓄勢待發，3盤已涉及逾4,700伙供應。

不過，馬立成續指，隨着將軍澳區配套逐漸成熟，加上東九龍一帶陸續有新寫字樓落成，有助帶動將軍澳區住屋需求，相信租金調幅不會太大。綜合市場資料顯示，日出康城藍天、領峯近期實用呎租徘徊在約25元水平。新近入伙的帝景灣、嘉悅等，呎租則介乎33元至40元之間。

此外，東涌新盤也逐步入伙，東環入伙不久提供大量租盤，利嘉閣劉景駿表示，東環2月至今暫錄約有1宗租賃成交，屋苑目前約有200多個單位放租，平均實用呎價為26元，一房單位月租11,000元起。新錄1期3B座低層5室租出，單位面積412方呎，業主開價11,000元，零議價下獲承租，折合呎租約27元，享租金回報逾3.3厘。

## 近日半新盤租賃個案

地區	樓盤	單位	面積(方呎)	租金(元)	呎租(元)
灣仔	靚滙	5座低層G室	440	25,000	56.8
牛池灣	峻弦	6座高層B室	1,405	45,000	32
元朗	Yoho Midtown	3座中層G室	475	16,000	33.7
沙田	玫瑰山	月瓏閣1座中層A室	961	33,000	34.3
馬鞍山	迎海·駿岸	7座高層B室	565	17,500	31
將軍澳	日出康城2B期領峯	7座左翼中層A室	680	17,000	25
將軍澳	峻瀝II	1座中層E室	511	13,800	27
將軍澳	帝景灣	3座中層B室	957	37,000	38.7

資料來源：各大代理行

製表：記者 蘇洪鏞

## 柏傲灣加推 貴首批12%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）農曆新年長假結束不久，發展商加緊推盤步伐。今年起已作三度推售的荃灣樓盤柏傲灣在昨日加推109伙，折實平均呎價17,093元，較該盤首批單位貴12%，即日起接受認購，市傳已收逾40票，而銷售安排有待公佈。同時，發展商又將早前搵訂戶提價重推，幅度高達12%。

由新世界及萬科合作的柏傲灣，經過三輪銷售後累沽約687伙，套現逾64億元，佔可售單位98%。發展商昨食髓知味，加推第6張價單共109伙，實用面積介乎306方呎至1,252方呎，定價由最低560萬元至最高2,859萬元不等，呎價介乎17,635元至23,255元。

### 5搵訂單位提價重推

計盡所有折扣後，折實入場價由479.4萬元起，折實平均呎價達17,093元，較首批單位折實均價15,183元高逾12%。發展商同時亦將早前搵訂單位提價重推，涉及5個單位，加幅由2%至12%不等。

其他新盤錄得零星成交，消息指，大角咀浪澄灣、何文田皓畝、馬鞍山迎海·御峰及大坑崗瑤昨均獲1宗承接，而屯門NAPA則有2宗。



■荃灣柏傲灣加推109伙，銷售安排有待公佈。

資料圖片

## 細銀碼租盤持續減少

香港文匯報訊 去年大市波動下，差餉物業估價署數字顯示，去年12月樓價指數再創歷史新高，報306.8點，總計全年累計升7.65%，較2015年的2.41%為多。不過，同期租金指數升勢平平，最新報172.3點，全年累計升0.64%，升幅較2015年的1.56%升幅為少。反映租賃市場道較買賣市場相對平穩。惟值得留意是，中小型單位租金仍錄升勢，實用面積1,076方呎以下的戶型，較2015年底升0.7%。同期，面積在1,076方呎以上的戶型則較前年底跌1.5%。反映大碼單位租金稍為跑輸大市。

此外，據美聯編制的「租金走勢圖」顯示，去年12月以實用面積計算的平均呎租為33.92元，按月輕微回落約0.3%，為連升9個月後首次。總結2016年，全年租金累積上升4.3%。

去年12月租金僅稍為輕微回軟，同期第四季細價租務比率走勢未有改變，依然持續減少。據美聯物業促成的租務個案分析，第四季月租15,000元或以下的住宅租務個案比率錄35.8%，連跌3季，比起去年首季約47%下挫11.2個百分點；至於月租逾20,000元的租務個案比率則連升3季，第

四季錄37.4%；至於月租介乎15,001元至20,000元的比率走勢平穩，維持26.8%水平橫行。

### 大單位租金倒跌輸大市

以美聯物業於去年12月促成的租務個案計算，大型屋苑租務個案仍有低於1.5萬元月租單位，如沙田第一城20座高層G室單位（12,200元）、天水圍嘉湖山莊翠湖居5座中層C室（11,500元）、荃灣中心廣州樓高層A室（11,000元）及粉嶺花都廣場6座低層D室（10,500元）。

# 年內萬八伙新盤迎買家

## 季內有機會發售之新盤

香港文匯報訊 港府去年底忽然對住宅「加辣」，加上美國加息，本港一眾發展商頓時放緩推盤步伐，令滯落至本季可望推出的樓盤累積近萬伙，扣除已推出的啟德和荃灣兩盤，仍有逾8,300伙正排隊登場。地產業界估算，今年將有91個全新盤正蓄勢待發，全年實際推盤量亦達1.85萬伙。

### 避「辣」貨源季內待售

今年已有兩大新盤搶先「解船纜」，並取得不俗銷情，包括啟德「港人港地」項目啟德1號(II)，涉及624伙，以及已進行多輪推售的荃灣柏傲灣，涉及983伙。據本報統計，本季市場上至少仍有15個全新盤蓄勢待發，涉及逾8,300伙，不少屬近千伙的大盤。

### 啟德荃灣南昌供應各千

當中，啟德、荃灣、南昌站、元朗及將軍澳成為本季的供應「重災區」，連同已推售的兩項目，本季分別有2,346伙、1,953伙、1,050伙、944伙及926伙壓陣。

另據利嘉閣統計，今年將有多達91個全新盤，合共33,891伙可供發售，數量較去年初所作的預測30,220伙，按年增加12.1%，創12年新高。不過，實際推出數量則視乎市況及發展商的部署，初步估計較貼近實際的推盤量約為18,500伙。

事實上，在現屆政府積極推出住宅地之下，私人住宅總潛在供應截至去年12月底止，預計未來三年至四年的一手住宅總潛在供應量達9.4萬伙，較本屆政府2012年上任時高出約45%，亦是12年前政府開始定期公佈供應數字以來的新高。

位置	樓盤	單位(伙)	發展商	最新進度
南昌站	匯璽1期	1,050	新地	待批預售
荃灣	海之戀1期	970	長實	待批預售
將軍澳	唐俊街23號項目	926	會德豐	待批預售
啟德	嘉匯	900	嘉華	已批預售
元朗	Grand YOHO 2期	826	新地	已批預售及上載樓書，周內開價
啟德	沐寧街1號項目	822	建源地產	待批預售
西貢	傲瀧	680	新世界	待批預售
粉嶺	高爾夫·御苑	590	恒地	待批預售
馬鞍山	星連海	454	長實	待批預售
屯門	菁雋	356	俊和	待批預售
沙頭角	尚澄	261	遠東發展	待批預售
西營盤	ARTISAN HOUSE	250	新世界	舊樓契
九龍塘	賢文禮仕	134	華懋	待批滿意紙
元朗	意花園	67	長實	已批預售
元朗	柏巒1期	51	新世界	已屆現樓，已上載樓書

總數8,337

製表：記者 蘇洪鏞