

私樓租金再創歷史新高

萬五元以下租盤減 暑假在即勢加劇

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價升至頂峰之際,租金雖然升勢較緩慢,但最近亦同樣升穿歷史高峰。根據中原地產新簽租約統計,今年4月全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均呎租錄得34.3元,按月上升0.6%,連續兩個月創歷史新高,並且持續第13個月上升,累計升幅13.2%。

二手私人住宅實用面積租金按月統計



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本港首季GDP升幅顯著,反映經濟環境持續改善。根據政府日前公佈,首季本地生產總值(GDP)按年實質增長4.3%,優於市場預期的3.7%。經濟前景相對樂觀下,有助吸引外籍員工來港工作,租客亦願意增加租金支出以換取更優質的居住環境,有利租金繼續穩步上升。

升足13個月 累漲13.2%

據該行資料,4月實呎平均租金錄34.3元,較3月的34.1元上升0.6%,租金連升13個月,累升13.2%。而再之前3月份租金已升穿34元的歷史高位後,今次連續兩個月的按月升幅均為0.6%,升幅平穩而溫和。暑期傳統租賃旺季即將來臨,學生及家長對租屋需求增加,相信暑假前租金升幅有望擴大。

十大藍籌屋苑方面,8個屋苑的呎租錄得上升,當中杏花邨錄得最大按月升幅,4月錄36.5元,按月升2%。黃埔花園升1.8%、海怡半島升1.7%、太古城升1.5%、沙田第一城升1.1%、嘉湖山莊升0.9%、美孚新邨升0.6%、麗港城升0.3%。十大屋苑中,只得匯景花園及康怡花園錄得下跌,跌幅分別為0.3%及2.9%。

事實上,此前美聯的「租金走勢圖」亦得出類似結果。據美聯「租金走勢圖」資料顯示,4月

實用面積計算的平均呎租報約34.93元,連升4個月外,按月再升約1.2%,升幅為近8個月最高。租金自今年2月份破頂後,走勢持續向上,延續紀錄新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以今年首4個月累計,私樓租金已累積上升約3%,表現明顯比去去年同期下跌約1.7%為佳,而今年頭4個月升幅更是2010年後的7年同期新高。

另一方面,據美聯物業促成的租務個案分析,首季月租15,000元或以下的住宅租務個案比率高企,當中2月更曾達約4成,為8個月以來的高位。然而,該走勢隨後略為回落,連跌兩個月,至4月為約37.8%,創4個月新低。業界相信,原因是1.5萬元以下的放租盤減少,而且租金持續上升下,令相關的租務個案比率回落。

內地生年租搶沙田中心

即將踏入暑假,不少內地生已搶先租住單位。日前有消息指,沙田中心有業主今年初購入沙田中心海寧大廈高層D室後,新近租予內地生,呎租高見47元。單位面積378方呎,原則2房,業主購入後重新改裝成3房,近日以1.8萬元租出,實用呎租47.6元,租金水平與市區躉齊。租客為3名內地女生,一次過繳付一年租金,涉21.6萬元。若以業主523.8萬元購入價計,回報4厘。

十大藍籌屋苑中,以杏花邨呎租升2%最多。
資料圖片



希慎商舖續租租金減25%



左起:希慎營運總監呂幹威、主席利繼蓮及財務總監賀樹人。
香港文匯報記者周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)希慎(0014)財務總監賀樹人昨於股東會後表示,公司旗下商舖首季續租租金按年下跌25%,望今年租金可保持平穩水平;首季商戶生意額雖按年跌0.5%,但扣除Apple專門店不計,則按年升3%,反映本港零售有好轉跡象。

就首季續租租金下跌25%,賀樹人解釋,前幾年續租租金額升幅較大,2014年上升50%,2015年上升25%,去年上升3.4%,其實升幅不斷收窄,租金不會一味上升,認為已逐漸進入調整期。他承認公司也的確面臨壓力,但不會作出相關的盈利預測。

零售有好轉 珠寶正增長

零售方面,賀樹人透露,第一季旗下商戶生意額按年跌0.5%,除去Apple專門店不計,則按年升3%,自去年來首次進入正增長。他還強調,奢侈品消費如珠寶這一塊,生意額較去年同期實現

正增長,這一轉變能顯示出本港零售或有好轉跡象。

利園三期或可年底竣工

面對市場壓力,賀樹人指公司也不斷在調整租戶組合,現有樓面面積為400萬方呎,利園三期按計劃可在年底竣工,增加50萬平方呎,到2018年會為公司帶來收入。

對於上周金管局收緊發展商貸款上限的調整,賀樹人回應,公司對每個項目都秉承穩健的宗旨,作為上市公司除銀行貸款外,也有資本市場的融資,不會擔心這一變化對公司的衝擊,暫時來說見不到有什麼負面的影響。

主席利繼蓮表示,目前公司沒有計劃進軍住宅市場,去年拿下兩塊大埔住宅地皮,是因為符合公司的發展方向,令資產組合更多元化,未來會繼續留意適合的發展機會。她笑稱,仍會以銅鑼灣為公司的重心,「銅鑼灣的餅可以越做越大」。

海之戀提供逾80%一二按



長實地產郭子威(右)稱,海之戀最快明日公佈首批價單。香港文匯報記者劉國權攝



建灝地產鄭智榮表示,啟德天寰最快下周開售。



長實海之戀示範單位。
香港文匯報記者劉國權攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局收緊銀行對發展商融資比例未阻大型發展商提供一或二按。長實旗下荃灣西站海之戀第一期最快明日開價,長實地產投資董事郭子威表示,會為該期客戶提供樓價逾80%的一按加二按安排,又指大發展商融資途徑多,影響不大。此外,建灝地產於啟德天寰亦會於日內開價,計劃大手客優先揀樓時段。

首批料超過200伙

郭子威稱,海之戀第一期售樓書昨已上載一手住宅物業銷售資訊網,銷售如箭在弦,最快明日公佈首批價單,最快下周推售。首批將會超過200伙,包括1至4房戶型。他指出,由於700多方的三戶型於區內供應不多,且售價會較細,相信吸引換樓客及家庭客。

另一方面,建灝地產投資經理鄭智榮表示,啟德天寰亦會於日內開價,首批不少於165伙,戶型涵蓋開放式至3房戶,首批單位價錢將比同區新盤有一定折讓,最快下周開售,並設大手客優先揀樓時段。對金管局上周公佈收緊銀行對地產商的貸款比例,他回應指,集團財政穩健,而金管局新舉措旨在令地產市場健康,集團對此表支持。

翰林峰登記起16倍
此外,恒基地產於西營盤翰林峰首批268伙昨截票,消息指,累收4,500票,超額登記16倍,該盤於今晚開售。該盤昨推出5伙進行內部認購(只限恒地及附屬機構的員工或直系親屬購買),均為331方呎的1房戶,全部售出,成交價介乎946.8萬至967.8萬元,呎價由2.86萬到2.92萬元。

尚譽削減津貼優惠

系內於北角尚譽昨上載更新價單,11伙面積介乎167方呎至194方呎的開放式迷你戶加價2%至4%,新定價由457.6萬至491.7萬元,發展商維持提供最多2%直減折扣,原有的額外3%售價折扣作為「從價印花稅」津貼優惠取消,變相加價約5%至7%。該盤於本周五推售11伙。

合和於跑馬地樂天峯近期以限量招標形式推售餘貨,昨日售出兩伙高層戶,包括43樓A室和47樓B室,實用面積分別1,281方呎和1,279方呎,以5,394萬元和5,513萬元售出,實呎4.21萬及4.31萬元,發展商套現1.09億元。

RICS:零售租金料回落

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)皇家特許測量師學會(RICS)發表今年第一季香港商業地產市場調查報告,指出RICS商業地產租戶市場情緒指數(Occupier Sentiment Index, OSI)由上季-11升至-1,投資情緒指數(Investor Sentiment Index, ISI)則由0升至9。

寫字樓租賃續旺

報告顯示寫字樓租賃市場仍然暢旺,而工業及零售物業需求則維持平穩。RICS香港外事務及公共關注委員會會

員王飛表示,甲級寫字樓需求仍然殷切,相應的租務市場繼續保持暢旺,並屢創新高。而高級鐘錶珠寶零售戶處於整合階段,因此一線零售區的商舖仍有向下調整空間。

該會預期,來年資本值仍會受不同因素影響,優質及乙級寫字樓市場的資本值及租金於未來12個月將會超於其他市場,預計優質寫字樓租金將升5.6%。除此之外,受訪者預期一二線零售區的商舖租金將會分別回落3.6%及2.5%。

新盤細單位買少見少

1,617個、第3季1,519個、第2季185個。
銷售量逼近推盤量

截至今年第一季,一手私宅市場中,選取68個主要項目,A類單位累計有8,593個,佔各類單位總數22%,於高位徘徊。翻查資料,2015年第2季只有1,988個,佔10%,之後拾級而上,佔比例最高的為去年第一季6,546個,佔25%。換言之,七季內,A類單位累計推盤急增6,605個,累升3.7倍。

吸納量方面,今年第一季一手私人住宅市

場,A類單位累計的吸納量為7,729個,吸納比重90%,連續第3個季度錄得九成水平吸納量。此前,去年第四季吸納量累計7,365個,吸納比重90%。去年第三季吸納量累計6,803個,吸納比重90%。而去年第二季吸納量累計6,034個,吸納比例為84%。去年第一季吸納量累計4,881個,吸納比例75%。至於2015年第四季吸納量累計4,370個,吸納比例73%。第三季吸納量累計2,569個,吸納比例63%。吸納比例連續六個季度上升,本季貨尾量持續低企於一千個以下的水平。

新蒲崗工廈補2.1億建酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)牛仔褲大王劉漢松等人持有的新蒲崗彩虹道210至212號及五芳街15至17號的柏盛大廈,現為工廈。地政總署昨公佈,項目獲批契約修訂補地價2.1256億元,新用途為酒店。據項目早年向城規會的申請,業主擬重建為1幢樓高32層酒店,樓面約17萬方呎,客房數目483間,標準客房面積約188方呎。

與此同時,恒地2014年以46.88億元投得的尖沙咀中間道15號地皮,亦批出補地價3,324萬元。

上環東街翻新樓放售

另外,樓市向好,有業主趁機將全幢物業標售,其中上環東街55號現以招標形式放售,6月21日截標。土地註冊處

資料顯示,業主於2008年以約3,000萬元全幢購入。項目為1幢6層高的商住物業,總樓面約3,250方呎,地下現為商舖,樓上樓層均為住宅單位。業主用了一年時間全幢翻新,北歐風格設計糅合中式傳統。物業附近有文武廟和藝術畫廊,亦有不少新發展和活化項目,包括元創方、現正發售的鴨巴甸街28號住宅項目和未來住宅項目梯樓臺1至4號。

銅鑼灣百富中心28樓全層於上月中易手,成交價3,400萬元,以全層面積約2,839方呎計算,呎價11,976元。新買家為高京有限公司,公司董事包括亮碧思集團亞洲區總裁黃樹雄。

原業主於1994年以1,845.35萬元購入,持貨23年獲利1,554.65萬元離場,物業升值84%。

翠擁華庭呎價逼1.5萬

萬元起。

太古城租約盤先加後減

此外,中原趙鴻運透露,鯽魚涌太古城富天閣低層G室,實用面積792方呎,3房套間隔,坐擁海景。業主去年放盤,叫價1,550萬元,後見銀行估價調升,便調高叫價至1,600萬元以上,最終以1,524萬元將單位連租約易手,折合呎價19,242元。單位現時以33,000元租出,租金回報2.6厘。

原業主於2005年3月以545萬元買入單位,一直作收租用途,賬面獲利979萬元或180%。太古城5月錄得9宗成交,平均呎價17,800元。



翠擁華庭兩房單位以600萬元連租約沽出。
資料圖片