房租升到爆 愈細愈癲

樓價高企帶動 差估署4月指數勢破頂

樓市狂潮

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署本周末或下周初將公佈最新4月份樓價及租金數據，3月份的租金指數已攀升至177.1點的高位，距離2015年9月歷史紀錄177.5點只差0.4點。香港文匯報訪問多位業界人士及學者都預測最新租金指數將打破紀錄，原因是在樓價高企下，更多人買不起樓而被迫租樓推高租金，同時工資升幅落後，越租越細下細單位的租金升幅更大，令手緊的租樓一族生活更見艱難。

租金由於不涉及投資成份，是用家負擔能力的體現，故租金的高低又被視為是檢驗樓市走勢的最準確指標。翻查資料，差估署3月份的租金指數雖然未創出歷史新高，但距離2015年9月的歷史紀錄177.5點只差0.4點，香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量接受香港文匯報訪問時表示：「加埋個通脹因素，4月份租金指數一定破頂㗎喇。」

莊太量說，租金反映用家的實質承租能力，故一般升勢會滯後於樓價，升幅亦會較小：「樓價仲升緊，半年後都會貴過嘛家，所以租金都最少會再升半年。」

他又指出，現時租金上升，不少原因是因為樓價太貴，將一批人「焗」去租樓：「好多人都係買唔到樓所以要租，租賃市場係因為這個需求而谷上去。所以樓價反彈，連帶個租金亦會由低位反彈。」

細單位租金指數率先破頂

他直言：「租金升到咁爆，當然係唔健康，政府打擊樓價的同時，又唔畀人買第二層，令放租盤源減少，大家見到樓價升，叫租亦跟住升，買唔起樓又要住的人，唯有捱貴租，所以到租金都升到爆時，個市一定係唔健康。」他認為未來一段時間租金還會再升，「土地係咁少，政府政策又解決唔到個問題，你好難透過其他方法去解決，現時看來都只能由調控樓價着手。現在GDP又反彈返，租金都仲有一段時間高企。」

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文亦說：「我諗租金指數還會繼續升，但可以租到的面積就越來越細。因為工資係有極限㗎嘛，當租金一直升上去，市民的承租能力變弱，租到的面積就越來越細。」

事實上，差估署早前公佈2月份租金指數時，實用431方呎以下的A類細單位租金指數報192.9點，已率先升穿歷史高位，為各類戶型中最快打破紀錄，印證市民工資升幅落後租金升幅，市民在越租越細下，細單位的租金升幅會更快。

樓價升得快拖低租金回報

林浩文表示，現在租金升幅慢過樓價，原因是租約通常兩年才重新簽訂，而且屬實質用家的承接力，沒有投資因素摻和在其中，故相較樓價有所滯後。另從投資者的角度看，樓價高企下，買樓收租的回報率亦變得不夠吸引，中小型單位更見歷史新低。

差估署3月份私人住宅租金回報率回落，當中實用面積1,075方呎以下的3類中小型單位齊齊下跌0.1個百分點，實用面積介乎431至752方呎中型單位回報率僅2.5厘，創歷史新低，相較去年同期回報率下跌0.2個百分點。

他說：「投資者現時有3厘回報已經覺得好好，豪宅回報更加低，只得2厘，於是大家就湧去買中小型單位，令到中小型單位的樓價及租金都係升得更快。」他預料，未來1至2年，租金都會跟隨樓價指數繼續上升。他語帶無奈：「個租金一直咁升上去，但如果香港有班人一直買唔起樓，都唯有繼續租囉。」

■樓價不斷升，市民置業難，不少人被迫捱貴租。 資料圖片

二手住宅呎租變化

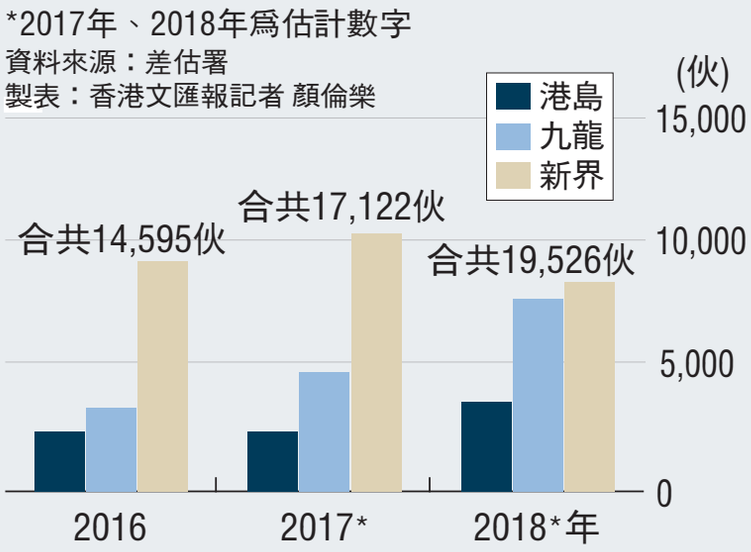
年/月	租金(元/方呎)	按月變幅(%)
2016/1	31.3	−1.9
2	30.4	−2.9
3	30.3	−0.3
4	30.4	0.3
5	30.8	1.3
6	31.2	1.3
7	31.6	1.3
8	32.1	1.6
9	32.4	0.9
10	32.6	0.6
11	33	1.2
12	33.3	0.9
2017/1	33.9	1.8
2	33.9	0
3	34.1	0.6
4	34.3	0.6
	一年升幅：13.2%	

註：以實用面積計 資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂

■港鐵南港島綫通車，刺激海怡半島租金在過去一年大升。 資料圖片

三區新盤落成量

*2017年、2018年爲估計數字
資料來源：差估署
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



十大藍籌屋苑一年租金升幅

屋苑名稱	2017/4 平均呎租(元)	2016/3 平均呎租(元)	變幅(%)
海怡半島	36.6	29.9	22.4
嘉湖山莊	21.4	18	18.9
麗港城	31.6	27.2	16.2
杏花村	36.5	31.4	16.2
太古城	40.8	35.5	14.9
匯景花園	32.6	28.4	14.8
黃埔花園	34	29.8	14.1
沙田第一城	37.8	33.2	13.9
康怡花園	37	32.6	13.5
美孚新邨	32.1	29	10.7

註：以實用面積計 資料來源：中原地產 製表：顏倫樂

新盤落成大增 難紓加租壓力

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤落成量被認為是影響租金表現的主要因素之一。根據差估署預測，未來數年的私人住宅落成量將高企，今年落成量有17,122伙，明年更會有19,526伙，而政府截至2016年12月底就熟地已開展或將會開展的私人住宅項目之初步估算，2019至2021年的總落成量預計約6.47萬伙，較過去5年年均落成量1.2萬伙增70%。

新界今明年萬八伙落成

香港、九龍及新界的落成量中，新界區未來的新盤落成量最多，今明兩年預測共有18,646伙，佔總落成量約50.9%；其次為九龍區，落成量亦不少，兩年共有12,313伙，佔總落成量的33.6%；港島區為各區中落成量最少，兩年才5,689伙落成，佔總落成量的15.5%。

而細分18區，今明兩年的「重災區」包括九龍城(包括何文田、啟德等)、西貢(包括將軍澳)、元朗、港島東區，今明兩年的落成量分別有8,627伙、4,843伙、4,531伙、3,213伙。以將軍澳為例，目前該區二手樓呎租介乎25多元至35多元之間，新樓呎租亦大概介乎30元至45多元，近年升勢與外區睇齊，但業界料隨着將來租盤上升，會較外區升得慢。

新盤落成後放租會滯後

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，一般而言，新盤推出及落成，會令區內的租金受壓，但不會影響太長時間。

賣樓時一般會用樓花方式，市場未有新盤實質落成，對租客只有心理影響，而新盤的投資者大概佔三成，用家佔七成，並視乎各樓盤的收樓進度，待落成放租都會有一至兩年的滯後。他認為，現時市況下，相信租盤會很快被吸納。

107屋苑呎租破頂 海怡年升22%最誇

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月租金持續攀升，兩間龍頭代理行中原及美聯早前公佈的研究數據，都顯示租金水平已連續多個月破頂，當中美聯的統計資料更顯示，4月實用面積計算的平均呎租約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。而中原統計全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均呎租，4月錄得34.3元，按月亦升0.6%。

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%。

暑期傳統租賃旺季即將來臨，學生及家長對租屋需求增加，該行相信暑假前租金升幅有望擴大。

該行數據顯示，十大屋苑近一年的租金升幅相當明顯，尤其是鴨脷洲海怡半島，隨着南港島線通車後，該區的每月實用面積計呎租由去年3月時僅29.9元，到今年4月已升至36.6元，升幅高達22.4%，為十大屋苑之冠。新界西的租金水平亦同樣急速上升，其中藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊由去年3月的18元，升至今年4月的21.4元，升幅18.9%。其餘八個屋苑一年間都有雙位數升幅，介乎10.7%至16.2%。

租金升幅7年最大

此外，本港各項經濟數據亦向好，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，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%，數據反映經濟環境持續改善。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。

事實上，5月租金升勢加速，市場出現多宗租賃破頂交易，其中沙田中心海寧大廈一個378方呎單位，早前獲內地學生以月租1.8萬元預租，呎租47.6元，不但貴絕區內市中心屋苑，也與港島區或九龍區大型屋苑租金水平相若。

另外，將軍澳天晉亦有一個實用面積約1,713方呎的複式戶以每月8.3萬元租出，創全區住宅月租新高，實用呎租直逼50元。

美聯物業統計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%，表現明顯比起去年同期下跌約1.7%迥異，而今年頭4個月升幅更是2010年後的7年同期新高。

工資升幅跑輸 租客要節衣縮食

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本報早前就樓市的各項剛性需求做了一次匯總，發現8項「剛性需求指標」數據全部高企或上升，在樓價高企下，租金亦水漲船高。值得留意的是，本港的個人入息中位數去年全年升幅只得5.3%，但最新3月的租金指數較去年已升逾8%，租金越升越快的同時，人工升幅明顯落後，往後差距更會越來越大，租樓人士的租金支出在月薪的佔比將擴大，難免要節衣縮食。

政府統計處資料顯示，截至去年第4季，撇除外籍家庭傭工後就業人士每月就業收入中位數為1.6萬元，與2016年首季1.52萬元相比，一年間升了5.3%，但差估署最新3月的租金指數與去年最低位4月份相比，已升了逾8.3%，升勢明顯較人工加幅更快，業界預料往後升勢只快不慢。

租樓家庭增13%

美聯集團副主席黃靜怡早前於公佈全年業績的同時，亦曾提到受樓價上升及收緊按揭等因素影響，令市場上「轉買為租」個案增加，去年全租家庭數目比2011年顯著上升約12.9%至逾117萬個，同期自置家庭卻不升反跌約1.3%。

而更令市場擔心的是，供樓及租樓負擔上升、而人工升幅緩慢的現實下，已導致港人消費意慾下降。今年首季零售業銷貨值跌幅達1.3%，銷貨量亦有1.7%跌幅。零售業數據下跌，除了因訪港旅客消費模式出現結構性轉變，港人消費力不足亦是原因之一。

近半年股市與樓市都向好，但產生的財富增值刺激作用有限，不排除與樓價高昂、供樓負擔沉重有關，影響市民消費力。金管局《貨幣與金融穩定情況半年度報告》顯示，市民置業負擔能力依然偏緊，樓價與收入比率於去年第4季上升至15.9，高於1997年的高峰值14.6。收入槓桿比率亦攀升至72%，遠高於約50%的長期平均值。在樓價上升的同時，本港家庭的債務增長於去年下半年加快至4.3%，而上半年則為0.5%。

金管局資料另顯示，在家庭債務中，住宅按揭貸款增長加快至3.1%。因此，家庭債務佔本地生產總值的比率亦由2016年第2季的65.8%上升至第4季的67.2%，為歷史新高。

■港人住屋成本繼續上升，大大打擊消費意慾。 資料圖片