納米樓租值升幅跑贏豪宅

十大屋苑新年度租值升5%至10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）樓價飆升，連帶應課差餉租值亦往上急升。據差估署最新資料，十大屋苑下年度差餉租值升幅約5%至10%，多個超迷你單位下年度租值大升，其中九龍城曉薈一個166方呎單位，租值大升18%，跑贏豪宅及大型屋苑的租值升幅。超級豪宅租金停滯不前，富豪梁亮勝的淺水灣道89號25,500方呎大宅雖蟬聯全港最貴租值單位，高達1,311.6萬元，但租值無升跌。

差餉物業估價署昨公佈最新應課差餉租值，十大屋苑中全數錄得升幅，升幅介乎5%至10%，升幅最勁為鴨脷洲海怡半島，主要受到南港島綫帶動，租值升幅超過10%。

曉薈166呎租值升18%

要數到市場上升幅最誇張則非迷你戶莫屬，香港文匯報翻查差估署資料，發現其中一個位於九龍城曉薈一個低層166方呎(實用面積，下同)單位，2018/19年度租值升至10.76萬元，按年大升18%。

其他迷你戶的升幅雖然不及上述曉薈，但亦非常迅猛，好像長沙灣曉悅中層一個193方呎單位，租值按年升近9%；大埔嵐山3座低層一個177呎單位，租值按年升近8%。而十大屋苑中面積較細的沙田第一城，香港文匯報以其中一個位於52座中低層一個面積304方呎單位作比較，2018/19年度的租值亦按年升9.9%，撇除基建效應，升幅於十大屋苑中亦屬佼佼者。

業界人士指，細單位租值升幅較大，反映市場對這類單位有需求，尤其一些位置方便，又或位於市區的迷你單位，這類單位租值於升市中升幅向來較其他單位更大。而且因為細單位的租值基數較大單位細得多，相對地升幅亦可以較多，但不能以此去推斷樓價升幅，個別豪宅單位屬富豪「心頭好」，即使租值不升，樓價亦可能有上升空間。

豪宅租金僅輕微升跌

反觀豪宅升幅相對落後，超級豪宅甚至沒有升跌。香港文匯報以天璽慧鑽璽一個面積1,117方呎的中高層單位為例，租值走勢反覆，2016/17年度租值65.7萬元，2017/18年度租值跌4.9%至62.46萬元，至新一年度即2018/19年度的租值再回升約4.13%至65.04萬元。

至於目前全港最貴租值則繼續為湖北富豪梁亮勝名下的淺水灣道89號大屋，最新評估租值達 1,311.6萬元，平均每月租值為109.3萬元。騰訊主席馬化騰名下的石澳大浪灣道13號大屋，租值為1,185萬元，平均每月98.75萬元。長和系主席李嘉誠住所深水灣道79號租值為939.6萬元，與去年持平。大部分超級豪宅租值按年沒有升幅。

值得留意是，山頂豪宅 MOUNT NICHOLSON 近年出現多宗造價及呎價破頂成交，租值亦屬全港排名前列，租值大概由600多萬至900多萬元，其中創亞洲分層住宅新高的第3期12D室，最新租值為616萬元，較2017/18年度的560萬元上升10%。

零售物業方面，受到早年零售業拖累，租值顯著跌幅。資料顯示，「舖王」銅鑼灣景隆街2號地下A2號，面積僅163方呎，最新租值為165.6萬元，按年跌逾兩成；同區啟超道8號地舖租值按年亦跌近兩成至1,320萬元。不過亦有多個核心區舖位租值按年持平，羅素街60號地下A舖租值約持756萬元；羅素街38號地下D舖則維持1,636.8萬元。

細單位租值升幅跑贏豪宅

單位	實用面積	17/18年度租值	18/19年度租值	按年升幅
九龍城曉薈低層C室	166方呎	9.120萬元	10.764萬元	↑18.02%
沙田第一城52座中低層D室	304方呎	10.692萬元	11.760萬元	↑9.99%
長沙灣 曉悅中層D室	193方呎	10.308萬元	11.232萬元	↑8.96%
大埔嵐山3座低層H室	177方呎	7.368萬元	7.956萬元	↑7.98%
太古城高山臺富山閣中層D室	593方呎	22.068萬元	23.616萬元	↑7.01%
天璽慧鑽璽中高層B室	1,117方呎	62.46萬元	65.04萬元	↑4.13%
淺水灣道89、91號	25,500方呎	1,311.6萬元	1,311.6萬元	0%

資料來源：差餉物業估價署 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■淺水灣道89號大屋每月租值達109萬元。 網上圖片

■九龍城曉薈一個166方呎單位，租值按年大升18%。 網上圖片

「打擊非法複印報刊及雜誌」獎賞計劃
2011年2月16日已經正式生效

獎賞計劃的基本要求：

(一) 被盜印的報刊及雜誌必須為香港複印授權協會會員之刊物；及

(二) 提供線報者並非香港海關人員或從事保護知識產權工作。

詳情請登入：www.hkcla.org.hk網站。

24小時香港海關舉報熱線：2545 6182。
提供線報人士的資料均絕對保密。

HKCLA 香港複印授權協會有限公司
The Hong Kong Copyright Licensing Association Limited

田灣新盤呎價21429元 貼近二手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國議息前夕，港島區新盤爭相出擊。恒基地產以貼近鄰盤二手呎價推出香港仔田灣南津．迎岸首張價單共50伙，平均呎價22,092元，最高折扣3%，折實平均呎價21,429元，其中15伙折實價低於400萬元，189方呎開放式戶折實入場352.692萬元，為恒地系內港島區近兩年折實入場費最平新盤。該盤今日起收票，復活節假期前開售。

恒基物業代理營業（一部）總經理林達民形容，南津．迎岸開價克制，較心目中意向價低5%，屬集團近兩年港島區折實入場費最平新盤，期望可吸納區內分支家庭、上車一族及投資者，若反應好會於本周內提價加推，加幅料約5%。他稱，該盤設於尖沙咀美麗華商場的示範單位今天開放予公眾參觀，趕在復活節假期前賣樓，會考慮大手客優先揀樓安排。

他表示，南津．迎岸首張價單包括44伙開放式戶及6伙一房戶，實用面積由189至265方呎，平均呎價22,092元，總值約2.2億元，售價363.6萬至582.7萬元，項目提供最高3%折扣優惠，最平入場單位為3樓E室，實用面積189方呎，折實價352.692萬元。

■田灣南津．迎岸。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

南津．迎岸首張價單資料

單位數目	50伙
實用面積	189至265方呎
售價	363.6萬至582.7萬元
平均呎價	22,092元
最高折扣	3%
折實價	352.7萬至565.2萬元
折實平均呎價	21,429元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

一按二按最高達九成

發展商提供一按最高85%，亦提供二按最高四成，兩者按息均為首3年P-2%，第4及5年為P-1%，其後P+1%。若用發展商提供二按，連同銀行提供的一按，一加二按合共最高可達樓價90%。

資料顯示，目前貼鄰已入伙一年多的登峰．南岸的二手呎價約1.8萬至2.15萬元，但與區內田灣畔、港麗豪園及南景花園二手呎價只約1.4萬至1.6萬元相比，南津．迎岸折實平均呎價明顯比後者高出34%至53%，不過，由於田灣畔及港麗豪園的單位面積比南津．迎岸為大，令入場費不及南津．迎岸吸引。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，南津．迎岸以小型單位為主，相信可吸引年輕上車客，以及用作收租的長線投資客，加上發展商提供的靈活付款及按揭辦法，料可滿足不同用家，尤其是上車客及長線投資客需要，將獲同區及不少外區客垂青，故市場反應料理想，並相信短期內香港仔及海怡半島一帶二手交投將因此受阻，凍結區內二手購買力。

維港頌18伙呎價4.3萬

另一邊廂，長實於北角維港頌昨盡推餘下單位，長實地產投資董事黃思聰表示，該盤昨推出6伙招標，6月29日截標，不設指引價，實用面積1,310至1,594方呎，包括第1座33樓A及B室頂樓兩伙連天台特色戶「樓王」，有望挑戰項目新高。項目至今最高成交呎價5.35萬元。

同時，他指，該盤昨亦加推18伙四房戶，實用面積1,310至1,503方呎，分佈第1、7及8座，折實價總值逾10.8億元，折實平均呎價42,723元，扣除樓層因素，與之前推售單位呎價相若，折實價5,302.9萬至7,210.1萬元，本周五以先到先得方式發售其中5伙。維港頌共有378伙，至昨晚累售345伙，套現逾117億元。

南豐新邨呎價逼1.8萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑相繼錄得破頂成交，利嘉閣吳玉蘭表示，鰂魚涌南豐新邨10座中層B室，實用面積約391方呎，以693萬元易主，折合呎價約17,724元，呎價直撲1.8萬元水平創屋苑新高。原業主於2013年底以約495萬元買入上述單位，持貨至今，現轉手賬面獲利約198萬元，物業升值約40%。

中原溫明峯表示，馬灣珀麗灣6期海珏33座地下特色戶，實用面積1,451方呎，附連大花園及私人泳池，以2,980萬元成交，折合呎價20,538元，樓價及呎價均創珀麗灣所有期數新高。原業主於2013年以2,053.76萬元一手買入單位，持貨約5年賬面升值45%。

樓齡逾30年的大圍金獅花園，造價首度升破500萬元。消息指，金富閣中層6室，實用面積336方呎，以505.5萬元售出，折合呎價15,045元，刷新屋苑歷來造價新高。原業主於2014年以308萬元買入，賬面升值64%。

沙田居屋呎價刷新

沙田居屋刷新呎價紀錄。世紀21奇豐張文鏗表示，大圍海福花園福祺閣中層C室，實用面積401方呎，獲買家零議價以600萬元(已補價)承接，折合呎價14,963元，創沙田一帶居屋呎價新高紀錄。