

租潮現 十大屋苑八個跌

租盤供應增 明春前租金或再挫15%



二手樓劈價沽貨，連帶二手租金也現租價潮。

十大屋苑今年首9月平均呎租變化

屋苑名稱	1月(變幅)	2月(變幅)	3月(變幅)	4月(變幅)	5月(變幅)	6月(變幅)	7月(變幅)	8月(變幅)	9月(變幅)
太古城	42.5元 (+0.9%)	43.1元 (+1.5%)	41.8元 (-2.9%)	42.1元 (+0.5%)	42.2元 (+0.3%)	43.6元 (+3.2%)	43.6元 (0.0%)	43.7元 (+0.3%)	42.3元 (-3.1%)
康怡花園	40.3元 (+6.5%)	38.4元 (-4.8%)	39.4元 (+2.6%)	38.8元 (-1.5%)	39.9元 (+2.9%)	40.5元 (+1.6%)	40.6元 (0.0%)	40.4元 (-0.3%)	41元 (+1.4%)
杏花邨	37.3元 (-1.6%)	37.2元 (-0.3%)	37.4元 (+0.6%)	39.2元 (+4.6%)	38.9元 (-0.6%)	39.9元 (+2.5%)	39.6元 (-0.9%)	40.7元 (+2.8%)	38.4元 (-5.6%)
黃埔花園	37元 (+0.7%)	37.3元 (+0.9%)	38.6元 (+3.4%)	38.8元 (+0.6%)	38.9元 (+0.1%)	40.9元 (+5.3%)	40.7元 (-0.7%)	41.2元 (+1.2%)	39.3元 (-4.4%)
麗港城	32.8元 (+2.4%)	32.8元 (0.0%)	32元 (-2.3%)	32.3元 (+0.8%)	32.3元 (+0.1%)	33.5元 (+3.6%)	33.3元 (-0.5%)	33.9元 (+1.9%)	33.5元 (-1.2%)
新都城	39.7元 (+8.0%)	37.1元 (-6.4%)	38.2元 (+3.0%)	38.9元 (+1.8%)	39.9元 (+2.7%)	40.8元 (+2.1%)	40.2元 (-1.3%)	41.3元 (+2.6%)	39.1元 (-5.4%)
美孚新邨	34.5元 (+0.4%)	33.8元 (-2.0%)	34.3元 (+1.5%)	34.3元 (-0.1%)	34.3元 (+0.1%)	36元 (+4.8%)	36.1元 (+0.4%)	36.7元 (+1.5%)	34.8元 (-5.1%)
沙田第一城	40.6元 (-0.6%)	40.3元 (-0.9%)	39.5元 (-1.8%)	40.8元 (+3.2%)	41.5元 (+1.7%)	42元 (+1.1%)	43.8元 (+4.3%)	44元 (+0.4%)	44.3元 (+0.7%)
嘉湖山莊	22.4元 (+0.1%)	22.6元 (+0.8%)	22.6元 (+0.1%)	22.9元 (+1.2%)	23.4元 (+2.4%)	23.6元 (+0.8%)	24.3元 (+3.0%)	23.9元 (-2.0%)	23元 (-3.5%)
映灣園	26.1元 (-1.4%)	26.4元 (+0.9%)	26.7元 (+1.2%)	26.8元 (+0.5%)	27.8元 (+3.5%)	27.9元 (+0.4%)	28.5元 (+2.4%)	28.2元 (-1.2%)	28元 (-0.6%)

資料來源：利嘉閣地產研究部

製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰持續加劇，「習特會」結果難料，美股調整拖累全球股市，本港樓市遇上一而再、再而三的衝擊，買樓收租也未必有好價錢。在9月後二手樓出現大幅劈價沽貨，連帶二手租金也現租價潮。香港文匯報追蹤十大屋苑今年來每月租金表現，發現於十個屋苑有八個出現租金回調，港、九、新界個別跌幅達半成，租務成交見萎縮。業界人士認為，臨近年尾非租務旺季，租金跌勢料加劇，明春前租金仍有10%至15%跌幅。

樓市回軟，各大屋苑放盤價出現「斷崖式下跌」，但有持貨能力強的業主不願賤價放售，於是紛紛「轉賣為租」，個別屋苑更有多達兩成業主把手上單位轉為放租。租盤供應增加，亦造成部分屋苑租金水平出現下調，9月份個別屋苑更按月下調逾半成，但亦有區內代理指，樓市受負面情緒影響導致向下，最近樓價下滑亦是造成租金水平下跌的原因之一。

二手劈價 部分業主轉售為租

根據利嘉閣研究部的十大屋苑每月平均租金表，今年大部分屋苑租金水平均由1月份起穩步上揚，其中有7個屋苑升勢更持續至8月份。而貿易戰自7月底起正式爆發，加上多個負面因素影響，拖累樓價掉頭向下，同時亦令普遍租金水平自9月份起出現下調。

其中，9月份平均租金跌幅最多的屋苑為杏花邨，按月跌5.6%。Q房網張維緯表示，港島區的杏花邨11月至12月的租務交投向來不多，加上有近一成業主轉賣為

租或同時放租。現時在租盤增加下，11月租金水平比10月減3%至5%，但該屋苑向來有穩定客源，因此業主會視乎租客背景而調整叫租，未必會有太大的租金跌幅。

杏花邨入場月租1.8萬 可減5%

張維緯指，杏花邨23座低層單位業主，以1,700萬元放售，業主見市況不景難以好價放售，故同時以月租3.8萬元招租。另外，屋苑共有約60間租盤，入場月租由1.8萬元起，現時放租業主議價普遍為3%至5%。

九龍區方面，荔枝角美孚新邨9月份平均呎租按月下跌約5.1%，同屬跌幅較大的屋苑之一。美聯物業林海成指，有部分業主不甘心平賣單位，於是改為放租或同時放租，亦令租盤供應增加約一成，「賣轉租」單位以3房為主，普通叫租較3個月前下調約數個百分點。不過，租客以九龍區上班族為主，多數租2房單位，在3房單位供應增加的情況下，3房議價空間也比2房

大。林海成指，細單位通常可減500元，而大單位則可減1,000元。

新盤劈租10% 搶客 新都城租跌

新界東方面，將軍澳新都城9月份錄得平均呎租按月跌幅為5.4%。中原地產伍錦基表示，屋苑租客源以夫婦客為主，惟近月將軍澳新樓租盤供應增加，而且均願意下調租金，平均減幅高達一成，因此吸去不少新都城的租客客源，而該屋苑對比9月時的租金回調約5%。

另一邊廂的新界西，有地產代理認為，租金下跌與「賣轉租」關係不大，而天水圍嘉湖山莊租金跌幅相對輕微，9月份按月平均呎租跌幅為3.5%。中原地產伍耀祖指，嘉湖山莊租客以家庭客為主，而租務交投一直保持平穩。但由於樓市出現負面情緒，放租業主開始下調叫租，故現時租金水平較7月高位錄得下跌。現時共有約兩成放盤業主轉賣為租或同時放租，現約有100個放租盤供應，惟議租空間一直維持在500元，與市旺時相若。

業界觀點

下月租金再跌可確認樓市轉勢



關焯照

經濟學家關焯照表示，租金下跌，邏輯上應與樓價表現掛鉤，主要是樓價下跌令單位「賣唔出」，業主才轉為放租，從而推跌租金水平。關焯照又指，一般在樓價開始跌勢後2至3個月，租金水平才會開始下跌，若租金跌勢一直維持至12月或以後，便幾乎可確認樓市正式進入下行周期。關焯照指，租金走勢的主導因素包括經濟表現以及政府政策，前者需視乎中美貿易戰表現以及未來息口走勢，這兩者均可決定租金跌幅的長度及深度；而政府推行的辣稅及按揭成數限制，大大縮減了買賣成交的活躍度，亦令業主放租意慾增加，租盤選擇增加，業主便需要減租吸客。

非傳統租季 業主需減價求租



許智文

理工大學建築及房地產學系教授許智文則認為，租金下跌與業主「轉賣為租」的舉措有直接關係，現時成交價錢不理想，特別是細單位樓價下跌一

成以上，便促使業主轉以放租，減少損失，加上現時並非傳統租季，缺乏新客源支撐下，業主便需要減價求租。許智文又指，租金水平與收入掛鉤，因此跌幅有限，料短期內會保持平穩。

租金過往升幅溫和 料跌幅不大



湯文亮

紀惠集團行政總裁湯文亮指，從新盤角度來說，以往許多人買樓均不屬於剛性需求，都與家人同住老家，入市新單位多以家人名義，最後會變成

一項收租物業。當買賣變成租盤，租盤增加，租金就會跌，估計都會跌10%至15%，但跌幅會較樓價低，因為過往租金升幅較樓價升幅溫和，而且租盤理論上「唔會太多」。

■記者 黎梓田

中原：本季私宅租金料續回軟

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據中原地產新簽租約統計，全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎最新錄得37.3元，按月下跌1.1%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受中美貿易戰不斷升級影響，樓市買賣進入調整階段。租賃市場亦隨其後，10月份租金輕微回軟，並重返今年6月水平附近。相信今年第四季租金將持續高位回軟，但不會急挫。

黃良昇又表示，上一次租金向下調整，是由2015年10月份開始。當時香港經濟增長放緩，以致10月份單月租金下跌1.8%，結束連續4個月創歷史新高的局面。其後租金連跌6個月，累跌共10.9%。今年10月份租金單月下跌僅1.1%，跌幅明顯較少，相信11月租金繼續向下，但跌幅不會擴大。

匯景海怡上月租金逆市上升

十大藍籌屋苑方面，10月份匯景花園錄37.6元，按月升2.2%。其次為海怡半島，按月升0.5%。其餘屋苑均錄得按月跌幅，麗港城跌0.6%、杏花邨及美孚新邨同樣跌0.8%、太古城跌1.8%、沙田第一城跌2.3%、黃埔花園跌2.4%、康怡花園跌2.7%及嘉湖山莊跌2.9%。

美聯：首9月租金仍累升5.2%

據美聯「租金走勢圖」資料顯示，9月份以實用面積計算的平均呎租約38.24元，按月跌約0.2%，連升4個月後回落。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以季度計算，今年第三季租金累積上升約1.4%，與去年同期約0.2%升幅相比明顯為高。若以今年首9個月累計，租金則累升約5.2%。

月租1.5萬或以下租務比率升

隨著9月份租金回落，導致上月月租1.5萬元或以下的租務個案比率增加，並令第三季此類租務比率回升至逾三成水平。以美聯物業促成的住宅租務個案計算，月租15,000元或以下的比率由第二季約29.2%回升至第三季約30.6%；月租逾2萬元的租務比率持續攀升，由第二季約40.3%升至第三季約40.8%，連升4季；至於月租15,001元至20,000元的住宅租務個案比率於第二季衝破3成後，第三季回落至約28.6%。

海怡3房套月租3.05萬減15%



海怡半島3房套以3.05萬元租出，減幅半，實用呎租約39.6元。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市現跌勢下多方好淡爭持，前有看好後市的業主紛紛「轉賣為租」，後有入伙新盤供應到，推高整體租盤供應，業主不願「丟空」單位，故近期不斷有大幅減價求租個案，例如鴨洲海怡半島有3房海景戶業主大減逾一成半租金，以月租3.05萬元租予

家庭客；而新入伙不久的將軍澳海匯，亦有3房業主放租一個月後才獲問津，最終減價4,000元以月租2.6萬元租出單位。

香港置業業梁國輝表示，鴨洲海怡半島日前錄得23座高層G室租務成交，採3房套間隔，向東南海景觀，實用面積約771方呎。梁國輝指，業主以約3.6萬元放租2日，即吸引區內家庭客洽詢，雙方議價後減價5,500元，以3.05萬元租出，減幅15.3%，實用呎租約39.6元。據悉，新租客心儀屋苑鄰近港鐵站，加上位處高層，故睇樓數次便決定承租。

海匯3房減4千 月租2.6萬

受將軍澳海匯新盤入伙帶動，該區租務活躍。香港置業黃家迎表示，根據香港置業分行統計，本月截至21日，市場已錄約49宗海匯租務成交，與10月全月數字相若。11月該屋苑租務成交平均實呎租約為34元，對比10月全月平均實呎租約38元回落約1成，吸引租客承租。而新近也錄得一宗海匯租務成交，新租客斥2.6萬元承

租3房戶，實用呎租約30.1元。

上述租出單位為3座中層A室，3房連多用途房間隔，望開揚景，實用面積約863方呎。黃家迎指，業主以約3萬元放租約1個月後吸引外區家庭客洽詢，雙方議價後減價4,000元，以2.6萬元租出，減幅約13.3%，實用呎租約30.1元。據悉，新租客心儀單位全新，故睇樓2次即決定承租。目前市場海匯放租盤量約有109個。

牽晴間3房套呎租跌破30元

利嘉閣地產羅富欽透露，粉嶺牽晴間最新錄得5座低層C室單位的租賃個案，實用面積約570方呎，採3房1套設計。單位月初時放租2萬元，於日前在還價一口後，以1.7萬元租出，實用呎租約29.8元。

羅富欽補充，該名租客原本租住於牽晴間，惟舊單位的業主改變心意，寧賣不租。於是開始四出覓盤，而由於上址附有裝修，且齊備傢俬電器，故即以預繳一年租金形式動業主，最終單位在減租15%下成功租出。