

半年10迷你盤入伙 493個租盤湧至

納米樓3大困境

- 1 空間狹小，無論出租還是出售，客源較窄
- 2 多個納米樓落成，類近租賃及二手盤供應大增，市場吸納放緩
- 3 樓價及租金正回落，需減租劈價吸客

納米戶

叫租平過二手 易買難賣

特稿

可自住放租不宜炒

納米樓業主如何保證回報？浸大財務及決策系副教授麥萃才表示，持有納米戶的業主主要分為兩部分，第一是買來自住，第二是用作投資，先講用來自住的業主，該批業主有最壞打算，應有心理準備要長期居住在狹小的納米戶內，料短期內不會出現太大問題。

不過，麥萃才續指，如當初入市納米盤時，是打算「細屋換大屋」的話，這個如意算盤便可能打不響，因為現時買家不是供不起，只是首期不足，加上有發展商提供高成數按揭補救，有400萬元至600萬元預算的買家也寧願買大1房或細2房單位自住，而近期發展商申請興建納米盤的佔比也大幅減少，料未來買家購買這類單位的意願不會太大。

至於用作投資賺錢的納米戶，麥萃才認為納米戶的投資回報不會太差，特別是市區納米盤，因此放租不是問題，但由於該類單位的客源較窄，較少人願意承接此類二手單位，故有「賺價」想法的業主或會達不到目標。如果是持有新界納米單位的投資者，就會「弊响啦」，除非該盤接近大學，有固定學生客源可承租單位，但預計租值不會太高，最多也是七、八千元。

麥萃才提醒，除非打算一世自住，否則購買細單位時應考慮下手承接的客源，而現時大部分納米新盤仍未落成，其影響仍需等待供應釋出時才可作定論。

■香港文匯報記者 黎梓田

對納米樓業主的三個建議

- 做好心理準備長期自住
- 繼續長線放租
- 勿以「賺價」為目標炒賣

近半年可供出租納米新盤表

紅磡環海·東岸 入伙月份：19年1月 伙數：1,008 放租盤量：210 最平叫租：9,500	大角咀利奧坊·曉岸 入伙月份：18年11月 伙數：448 放租盤量：14 最平叫租：13,000
北角尚譽 入伙月份：18年11月 伙數：128 放租盤量：21 最平叫租：12,000	筲箕灣形著 入伙月份：19年1月 伙數：650 放租盤量：50 最平叫租：16,000
粉嶺蕙逸 入伙月份：18年11月 伙數：296 放租盤量：33 最平叫租：9,500	馬鞍山蒼明 入伙月份：18年8月 伙數：640 放租盤量：3 最平叫租：13,400
將軍澳 MONTEREY 入伙月份：18年12月 伙數：926 放租盤量：15 最平叫租：15,000	荃灣柏傲灣 入伙月份：18年10月 伙數：983 放租盤量：25 最平叫租：13,500
屯門珀御 入伙月份：18年12月 伙數：321 放租盤量：57 最平叫租：9,000	屯門豐連 入伙月份：19年1月 伙數：370 放租盤量：65 最平叫租：8,500

合共伙數 / 放租盤量：5,770 / 493
■資料來源：各大地產代理 ■製表：記者 黎梓田

樓市大變局

香港文匯報訊（記者黎梓田）「納米樓」一詞

讓一眾港人又愛又恨，愛

它價碼低、易入場，恨它狹

小空間，難搵租客，要沽貨也

不容易。在數年後的今日終於大量

出現在租賃市場，近期出現大幅減租個

案，現時開放式單位入場叫租已跌穿一萬

大關，有學者更批評此類納米樓難以找下

手買家承接，「買得就預吃要長住」。

有片睇！
樓市大變局視頻



過去年至至少10個迷

你新盤落成入伙，涉及

逾5,000個單位，除了紅磡環海·

東岸、大角咀利奧坊·曉岸之外，還有

粉嶺蕙逸、北角尚譽、筲箕灣形著，以及

屯門的珀御、豐連等，現時共有493個租

盤，開放式戶普遍叫租低於1萬元，一般

平同區二手至少一成方有交易。

供應大增 需平租吸客

被指是「劏房之城」的紅磡環海·東

岸。中原地產葉文浩表示，樓盤自1月起

入伙，不久便有大量租盤供應，現有約

210個放租盤供應，但由於供應較多，業

主需以較低價錢吸引租客，因此平均成交

呎租亦較同區二手屋苑平一至兩成。屋苑

新近錄得1A座高層N室承租個案，單位實

用面積194方呎，屬開放式戶，業主原以

1.35萬元放租，其後大減3,000元，以1.05

萬元租出，實用呎租54.1元。

置高物業林巍指，環海·東岸租金水平

出現受壓，最近成交平均呎租為45元，較

同區開放式戶每呎平2至3元，屋苑現時最

平開放式叫租由9,500元起，屬近半年來

少有低於1萬元的放租盤。樓盤自12月起

便錄得預租個案，該月份錄得20宗預租，

平均呎租為43元，至於1月份則錄得25

宗，平均呎租為45元。

利奧坊·曉岸錄減租個案

另外，香港置業李品良表示，大角咀利

奧坊·曉岸自去年暑假起入伙，高峰期曾

有逾百間放租盤，不少業主於過年前為把

手頭上單位租出。屋苑於過年前錄得減租

成交，單位為1座低層L室，面積194方

呎，業主原叫租為1.25萬元，議價後減價

500元，以1.2萬元將單位租出，實用呎租

61.9元。

至於，啟德區今年同時有多個新盤入

伙，同樣成為租盤重災區。中原地產陳智

欣表示，啟德區今年有頗多供應，現時放

租盤以1月份入伙的嘉匯佔大部分，佔約

200多伙，1房入場租金由1.3萬元起，2房由1.7萬元起，而啟德區合共有約300伙放租盤，叫租平均呎租為33至40元不等，較同區熱門租賃屋苑營·港灣的50元平均呎租平最多三成四。今年3月有龍譽入伙，之後4月有天寰，6月又有OASIS KAI TAK，放租業主基本上「任人割」，只要租客還價不太離譜，有八、九成業主也會接受，不過成交呎租仍未見跌穿30元。

置高物業林巍表示，市場最近錄得紅磡環海·東岸自入伙後的首宗二手成交個案，單位為1A座低層G室，實用面積約325方呎，為1房間隔。原業主叫價580萬元，經議價後減價42萬，以538萬元沽出物業，折合呎價約16,554元。據了解，原業主於2015年10月，以約521.2萬元購入上述單位，持貨約4年，現轉售賬面僅獲利約16.8萬元。若扣除代理佣金及稅項，料業主是次轉讓讓「明賺暗蝕」，估計實際蝕約4.2萬元。



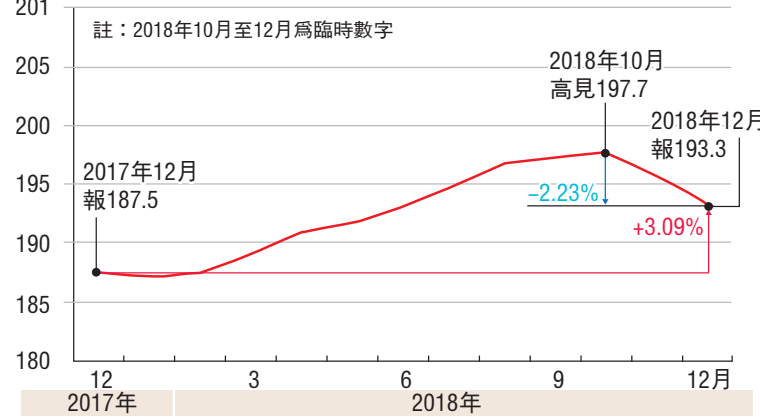
利奧坊·曉岸

同區新舊樓盤租金對照

	新入伙納米盤	二手納米盤
紅磡/土瓜灣	環海·東岸	傲形
1月呎租	45元	48元
北角	尚譽	莊士維港軒
去年11月呎租	88元	50元
今年1月呎租	80元	50元
啟德/新蒲崗	啟德1號	譽港灣
去年10月呎租	36元	50元
今年1月呎租	33元	50元

■資料來源：各大代理行 製表：記者 黎梓田

差估署私樓租金指數走勢



逾5000伙納米新盤 近半年入伙

香港文匯報訊（記者黎梓田）過去樓價不斷飛升，發展商「越起越勤」以迎合市民上車首期需求，故此造就大量納米樓出現，而近年新落成的迷你戶亦有增加的趨勢，其中有不少單位均屬少於200呎的納米樓。香港文匯報翻查資料發現，過去數月有至少10個迷你新盤落成入伙，涉及逾5,000個單位，除了紅磡環海·東岸、大角咀利奧坊·曉岸之外，還有粉嶺蕙逸、北角尚譽、筲箕灣形著，以及屯門的珀御、豐連等，現時共有493個租盤，開放式戶叫租更低至8,500元。

有57個放租盤，開放式戶叫租由9,000元起，叫價呎租36.5元，1月份錄得8宗租賃，2月份則暫錄3宗，呎租由1月的31.2元微跌至2月的30元，其中該盤中層J室，實用面積310方呎，採1房，以9,000元獲承租，實用呎租29元，略低於平均成交呎租。

豐連開放式叫租低見8500

鍾正輝補充，毗鄰的豐連更有開放式戶叫租低見8,500元，現時屋苑有65間放租盤，叫價呎租33.6元，1月份錄得7宗租務個案，2月暫錄11宗，呎租由1月的35元跌至2月的33元。而該盤2座高層G室，單位實用面積275方呎，屬開放

式，目前以8,800元租出，實用呎租32元。

至於去年11月入伙的粉嶺蕙逸，其開放式租盤月租最低見9,500元，平均成交呎租為36元，近期錄得1座中層D室租賃，實用面積235方呎，屬開放式間隔，開價約1萬元，議價後以9,200元獲承租，實用呎租39.1元。利嘉閣地產李建禧表示，現時屋苑有約33個放租盤。

港島東區亦同樣不乏新入伙納米樓供應，Q房網陳謙東表示，筲箕灣形著1B座中層H室錄得租出，單位實用面積290方呎，屬開放式，獲租客以1.52萬元租入，折合呎租約為52元。據了解，業主於2017年3月以610萬元購入上述單位，按買入價計算，租金回報為3厘。