

新盤落成高企 4地區最重貨

首季租金料受壓 下半年有望回穩

樓市大變局



有片睇！
樓市大變局視頻

政府早前表示會逐步減少私樓供應量，將公私營房屋比例由之前六四比改為七三比，不少評論都認為供應減少必然會推高樓價或租金等等，但必須留意，過去三年的房屋施工量均保持高水平。運房局資料顯示，2018年新屋施工量18,400個，2017年有17,000個，2016年有25,500個，換言之，平均每年20,300個，按照樓宇建築進度約三至四年，亦即往後每年平均有近2萬伙落成，對於租金的衝擊值得留意。

將軍澳白石角各逾3000伙

根據業界預測，今年或將會有接近2萬伙落成，香港文匯報根據新盤預計關鍵日期推算，推算有四個地區屬於新盤落成量重災區，分別

去年新盤落成量已重上逾2萬伙水平，今年估計亦不會相差多少。業界初步估計，今年落成量或會接近2萬伙水平，當中以啟德、將軍澳、大埔白石角及屯門等屬於落成重災區。連續兩年有大量新盤落成，業界相信租金勢必受壓，而因為落成量集中於近月湧現，加上市況仍未明朗，相信首季租金水平將續跌2.5%，至下半年視乎外圍經濟事件走向，租金才有望回復平穩。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

為啟德、將軍澳、大埔白石角及屯門，當中以將軍澳及大埔白石角最為嚴峻，將軍澳三個新盤MALIBU、晉海及晉海II，合共有3,772個單位落成，大埔白石角雲滙、嘉熙、海日灣三個新盤，合共有多達3,233伙落成。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，新盤落成量較多的地區，對於該區租金將形成一定壓力。好像將軍澳，今年內預計有幾個新盤在接近時間內落成，樓盤伙數動輒過千伙，假設當中有兩至三成用作放租，該區便多了近千個租盤，租客選擇多，業主自不願面對壓力，如果提早租出，則租金無可避免要作出下調。

全年租金料錄2%跌幅

他預計，今年全年租金走勢會是「先跌後回升」的格局，首季屬傳統租賃淡季，加上租金

受壓於大市氣氛低迷，落成量亦持續上升，預計續跌2.5%，承接去年第四季租金下跌3%的跌勢，但踏入年中租賃旺季，因應租客需求增加，租賃市場可望有轉機，下半年或止跌回升，令全年租金走勢得以平穩過渡。

然而，一些供應較多地區，因為供過於求影響，今年租金或落後於大市，全年仍錄約2%跌幅，須待新盤落成潮過後才會回升。業內人士指，最近市場上出現的情況是供應及需求都上升，不少業主因為樓市下跌而轉賣為租，但同時亦有買家等待樓價下跌或政府居屋供應等而轉入租市，兩者互相抵消影響，令租金跌幅相對於樓價跌幅較細。雖然如此，但一些供應重災區由於供應量於短時間內急升，必然會出現「人踩人」效應，租金水平拾級而下無法避免。

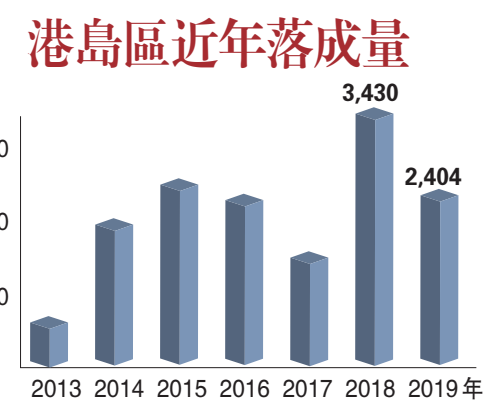


大埔白石角是今年新盤落成量重災區之一，區內雲滙、嘉熙、海日灣3個新盤，共有約3,233伙落成。 資料圖片



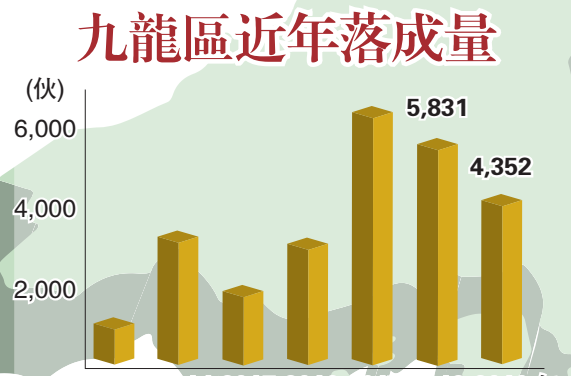
港島部分落成私人住宅

預計關鍵日期	地區	項目	單位數量(伙)
31/3/2019	北角	維港頌	378
31/3/2019	上環	My Central	185
30/4/2019	鰗魚涌	君豪峰	464
16/9/2019	西營盤	翰林峰	645
1/12/2019	西營盤	63 POKFULAM	350
31/8/2019	西營盤	藝里坊·1號	240
31/10/2019	田灣	南津·迎岸	142
總數			2,404

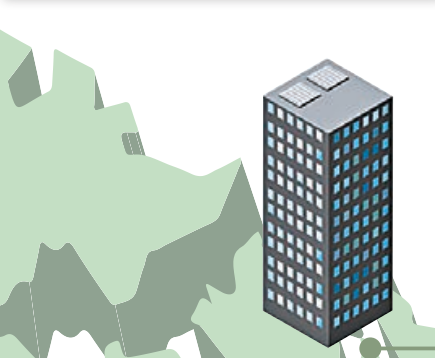


九龍部分落成私人住宅

預計關鍵日期	地區	項目	單位數量(伙)
31/12/2018	紅磡	環海·東岸	1,008
31/12/2018	啟德	天寰	822
31/5/2019	啟德	OASIS KAI TAK	648
30/9/2019	油塘	海傲灣	646
31/10/2019	大角咀	利奧坊·凱岸	514
31/10/2019	大角咀	尚璽	76
28/2/2019	長沙灣	南昌一號	129
31/7/2019	長沙灣	悅雅	104
1/3/2019	長沙灣	傲凱	87
31/12/2019	旺角	逸新	138
13/3/2019	馬頭角	翰啟	92
31/7/2019	馬頭角	AVA 55	88
總數			4,352



北角維港頌



屯門菁雋

新界部分落成私人住宅

預計關鍵日期	地區	項目	單位數量(伙)
31/5/2020	將軍澳	MALIBU	1,600
31/12/2019	將軍澳	晉海II	1,132
31/10/2019	將軍澳	晉海	1,040
28/2/2020	大埔	雲滙	1,444
29/2/2020	大埔	嘉熙	1,122
31/12/2019	大埔	海日灣	667
29/2/2020	屯門	上源	1,154
30/9/2019	屯門	菁雋	356
29/9/2019	屯門	城·點	204
30/4/2019	大圍	薈薈	336
29/3/2019	大圍	珀玥	118
15/6/2019	馬鞍山	雲海	353
15/6/2019	馬鞍山	雲海2期	67
30/4/2019	元朗	尚悅·方	63
30/4/2019	粉嶺	高爾夫·御苑	590
總數			10,246



註：1) 落成時間以屋宇署發出佔用許可證或樓盤的預計關鍵日期為準。
2) 資料截至屋宇署11月份月報，以上預計項目有機會延遲或提早。
3) 2019年落成量為截至現時已數目。
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

新盤平租搶客 打擊同區二手租賃

最近多個新盤落成，對租金造成壓力之餘，新盤較多的地區影響尤其大。好像近月落成的紅磡環海、東岸，合計1,008個單位中，目前約有200個租盤，佔全盤近兩成，反映投資者持貨量較多，令租金下調壓力更大。最近屋苑錄得減租成交個案，業主放租約一個星期後，叫租由15,000元減至13,800元才得以租出，減幅約8%。利嘉閣地產黃詠思透露，環海·東岸1A座中層A室，實用面積約296方呎，為一房連開放式廚房間隔，外望池景。業主放租約一個星期後，叫租由原先15,000元減至13,800元租出，折合實用呎租約46.6元。環海·東岸於本月截至13日，共錄約13宗租賃成交，平均實用呎租約46元，現時屋苑叫租由約11,000元起。業內人士指，由於新盤配套完善，基本上只要配置基本傢俬便可入住，加上因為一開入伙供應較多，業主普遍於租金上有所折讓，因此對於不少租客有吸引力，故雖然新盤供應多，但往往一開始都會

吸引不少租客青睞，令新盤的租盤較二手市場更快被消化。 **寶怡兩房月租9700元** 然而，當新盤租賃成交上升，卻意味同區二手租賃被拖低。好像屯門良德街一帶，最近接連有豐連及珀御落成，區內租盤一下子大增，以致租金回落。祥益地產黃文樂表示，區內寶怡花園去年底錄得一宗租賃成交，為2座中層A室，實用面積480方呎，兩房兩廳，業主將原來叫價由11,000元調低11.8%至9,700元，才成功租出單位，按單位估價計算，回報率僅2.2厘。至於豐連及珀御的租金水平亦偏低，近月更頻頻錄得減租成交，好像豐連1座低層F室，實用面積339方呎，一房一廳，最近業主減租1,500元或11.1%至1.2萬元租出，租客鍾情屋苑剛入伙，可即租即住決定承租，單位實用呎租為35.4元。鄰近的珀御低層C室，實用面積472方呎，業主最近亦下調租金1,500元或9%，以月租14,500元租出，實用呎租為30.7元。

啟德為另一個有較多新盤落成的地區，最近租盤上下，亦令區內新盤租金持續受壓。香港置業徐永全表示，區內嘉匯近月入伙，新近錄得一宗減租成交，位於2座中層E室，2房間隔，實用面積約490方呎，業主原本以約20,000元放租，經買家議價後減價3,000元至17,000元租出，減幅高達15%，實用呎租約34.7元。 **海翩匯租金急跌一成** 將軍澳南面一帶亦面對同樣窘局，香港置業黃家迎表示，將軍澳海翩匯去年底入伙，受當時樓市低迷氣氛影響，加上區內新盤供應多，租盤供應足夠，去年11月該屋苑租賃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，短短一個月已急跌約一成。當時海翩匯3座中層A室錄得租賃成交，實用面積約863方呎，業主以約30,000元放租約1個月後吸引外區家庭客洽詢，雙方議價後大減4,000元至26,000元租出，減幅約13.3%，實用呎租約30.1元。

租金4個月累挫5%

近月樓價下跌，租金亦不遑多讓。中原地產研究部統計，2018年12月全港107個大型私人住宅平均實用呎租錄得35.9元，按月下跌1.9%，重返2017年12月水平，租金沒收全年升幅。業內人士指出，去年底正值傳統租務淡季，加上部分新入伙盤加入競爭，亦有部分業主因應市況回落而轉賣為租，令租金持續回落。 **樓價續調整 轉售為租增** 中原地產研究部指，去年8月全港租金創下每方呎37.8元歷史高位後，隨著暑期旺季隨即結束，加上樓價進入調整階段，租金結束連續4個月創新高，展開連跌的局面，短短4個月累跌5%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，受中美貿易戰及環球經濟不穩影響，預期2019年首季租金調整幅度同樣少於半成，而今年1月，租金最新報35.8元，按月再微跌0.3%。至於利嘉閣地產研究部的數據顯示，2018年12月全港50個指標屋苑的平均實用呎租報35.9元，按月再跌1%，連跌四個月。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，去年底正值傳統租務淡季，加上部分新入伙盤加入競爭，令租金持續回落。此外，過去數月樓價轉勢，受部分業主轉售為租影響，租金亦緊隨回落，自去年8月高位跌至去年底，累跌約3.9%。展望今年第1季，租金水平料將承接去年第

全港107個大型私宅呎租走勢



4季的淡勢持續向下，惟跌幅可望稍為收窄，料首季累積跌幅約2.5%，其中較多新盤入伙的地區，如啟德、荃灣及屯門等區份，租金料尤為受壓。 **九龍屋苑呎租月跌1.3%** 按地區劃分，利嘉閣地產資料指，九龍區21個屋苑的平均實用呎租按月跌1.3%，報39.75元，其中以維港灣、柏景灣及麗港城的實質跌幅較大，分別按月跌7.9%、6.3%及5%；港島區8個屋苑的平均實用呎租按月跌1.1%，報43.39元；新界區方面，21個屋苑的平均實用呎租則報30.46元，按月跌0.7%。除了坊間統計的租金水平，去年12月差估署統計的私宅租金指數亦同樣錄得跌幅，按月跌1.3%至193.3點，連跌第二個月。