■萬家燈火的獅 子山下,有多少戶 樓奴和上車無望的

租樓戶?果眞有苦

自己知,認眞諷

租金借勢反彈 小市民越住越細

香港文匯報訊(記者 黎梓田)買樓時難租亦 難,蝸居何堪身心殘, 正正道出港人的心聲。 香港樓價飛升,準備超 越歷史高位。即使政府 放寬申請居屋門檻,市 民欲做納米「蝸居族」 也只能望門興嘆,唯有 暫時租樓住。令人傷感 是, 樓價上升令單位放 租回報下跌,迫使業主 加租,小市民也焗住捱 貴租,並且越租越細。 有專家分析指出,3月份 二手私宅平均每呎租金 35.7 元 , 按 月 微 升 0.3%,已經止跌,第二 季和金料持續上升,加 上暑期傳統租賃旺季因 素,第三季租金將會重 返調整前水平。

中 原地產研究部高級聯席董事黃良昇 表示,樓市去年第四季調整 4.5%,隨即出現形勢逆轉,租金跟隨樓 價回穩並已見反彈,今年首季跌幅僅錄 0.8%,顯示租金跌勢進入尾聲。3月份 租金錄 35.7 元,按月微升 0.3%,中止 6 個月連跌,成功止跌回穩。農曆年後, 租賃市場開始轉旺,加上樓市率先結束 調整兼轉勢向上,租金走勢亦隨大市穩 步向上。2018年8月份租金創下37.8元 歷史新高後,調整近8個月後,現時租 金已跟調整前水平相差約半成,估計今 年第三季又會重返去年歷史高位。

暑期旺季將至 租金勢上揚

根據該行新簽租約統計,3月份全港 107個大型私人住宅屋苑的實用面積平 均租金每平方呎錄得35.7元,較2月份 35.6元微升0.3%。租金連跌6個月共 5.6%,但近3個月跌幅明顯收窄,並持 續於36元附近窄幅徘徊,開始出現止跌 回穩的跡象。

0.8%。2018年第四季租金進入調整期, 按季大幅下跌 4.5%。而 2019 年首季僅 跌0.8%,跌幅顯著收窄,顯示調整期進 入尾聲。展望第二季租金持續上升,隨 着暑期傳統租賃旺季,第三季租金有望 則由1.4萬元起,該戶型每方呎叫租為 重返調整前水平。

大,3月份升2.5%。海怡半島按月升 0.8%、沙田第一城升0.7%、美孚新邨升 0.3%、太古城升0.2%。杏花邨按月沒有 升跌,黄埔花園按月微跌0.3%、嘉湖山 莊跌 0.4%、康怡花園跌 0.5%及匯景花 園按月跌1.5%。

美孚交投加快 供應減兩成

美聯物業林海成表示,近日美孚新邨 租務交投加快,3月錄得30宗,較2月 微升3宗,實用呎租維持在34元左右。 不過近日租盤消化速度加快,相信是與 樓價急升,有部分人由租轉賣有關。現 時租盤約60個,較月初減少一至兩成。

林海成透露,新近錄得7期萬事達廣 場5號中層C室租務個案,單位實用面 積658方呎,採3房間隔,業主於3月20 日放租,近日議租後減至2.35萬元租 出,實用呎租為35.7元。

中原地產伍耀祖表示,嘉湖山莊租務 市況平穩,3月份錄得47宗租賃,較2 月份微跌3宗,3月平均呎租為22.8元, 按季方面,2019年第一季租金為35.7 較上月上升約數個百分點。伍耀祖指, 元,較2018年第四季的36.0元下跌 呎租上升是因為嘉湖山莊近月樓價上升 所致,估計本月會繼續攀升

伍耀祖透露,屋苑現有租盤約80個, 2房入場為1.1萬元,每方呎叫租約25至 26元,而純3房最平1.25萬元,3房套 23元,屬最抵租之戶型。另外,新近錄 十大藍籌屋苑方面,5個成份屋苑租 得樂湖居3座F室租賃,面積449方呎, 金開始錄得按月微升。麗港城升幅最 以1.1萬元租出,實用呎租24.5元。

十大屋苑近半年呎租走勢

	屋苑名稱	10/2018	11/2018	12/2018	1/2019	2/2019	3/2019	
	麗港城	37.6	41.5	34.9	38.7	32.2	33	
	海怡半島	41.5	34	40.9	39.0	39.2	39.5	
	沙田第一城	33.1	35.1	41.3	22.8	40.8	41.1	
	美孚新邨	39.4	39.5	39.1	39.1	34.5	34.6	
	太古城	35.4	42.5	42.2	42	41.8	41.9	
	杏花邨	42.6	42.1	38.9	41.3	38.9	38.9	
	黃埔花園	43.3	40.5	22.9	35.3	39.4	39.3	
	嘉湖山莊	40.7	39.1	33.8	34.9	22.9	22.8	
	康怡花園	40.1	36.3	39.7	33.3	39.3	39.1	
	匯景花園	23.6	22	36	40.9	34.1	33.6	

■資料來源:中原地產硏究部 ■製表:記者 黎梓田

全港大型私人屋苑平均租金走勢



現實版大富翁 長期租樓上車更難



負擔能力脱軌,情況令人懊 半才可成事

惱又無奈。情況就如香港人在玩現實版的 「大富翁」遊戲,物業資產就如遊戲結尾 般「歸邊」,不論是苟活下來的還是新生 一代,「踩中」任何一格物業,即使租 樓,均要支付昂貴的租金,經濟能力不高 的年輕人也難以有錢剩,變相幫人供樓, 加上業主不斷加租,令年輕人的上車難度 往都是「萬中無一」的幸運兒。這批低收 幾何級上升。

一位九十後的大男孩,在機場上班任職 物流業,月入大約1.8萬元,屬典型靠勞力 賺錢的職業,現時與女友共住在屯門一個

外乎都是靠「買磚頭」和 水,若扣除衣食住行以及每月家用,每月 「炒股」,可是樓價近年來 大約可儲6,000元,如要有足夠首期購買一

> 不過,有理財顧問就建議,樓價升跌幅 如過山車般刺激,如果不租樓,每月至少 可儲起1萬元,那麼首期累積時間便由5年 半縮短至3年多點,但並未計算金管局壓力 測試的條件。如果真的要保證成功上車, 就只有抽新居屋的方法可行,但中籤者往 入青年只有繼續徘徊於捱貴租的幽谷中。

「窮鬼無有怕」 平租凶宅

「劏房」單位,面積大約80-90方呎,原爲 經驗或看法,其中有網友於連登討論區發 在等什麼。

香港要致富的主流途徑不 廚房位置,月租4,800元。他向朋友吐苦 文,指在荃灣區租住了一間700方呎的唐樓 凶宅,稱沒有宗教信仰,希望住得安心求教 入住前有何注意事項,引起熱烈討論。該網 走勢完全失控,樓價與市民 個屯門400萬元上車單位的話,至少要5年 民表示,「其實我一開始自己一個人租咁大 個單位,都係該住有時可以同 friend 上嚟一 齊打機同睇波。」有網民笑指「窮鬼」最可 怕,冀該租客以輕鬆心情入住。

申請公屋邊緣戶焗住劏房

有位屈先生一家三口與父母入住元朗100多 呎劏房,月租4,500元。由於屈先生任職「12 碼」(即每天工作12小時)保安員,收入僅僅超 過申請公屋上限,無法申請公屋,居屋亦負擔 不起,惟有住劏房,一直等待。屈先生深信, 樓市不會只升不跌,由2014年睇淡至今,仍 另外,近期亦有不少網民分享自己的租屋 然堅持信念,但觀現今樓市形勢,他也不知道 ■文:記者 黎梓田

大衛地雷斯:「要 租過樓先明有幾 慘,之前租過一段 時間,根本好難儲 錢,無可能追到樓 價,租同供其實眞 係差唔遠。」

轉圈轉圈哈姆共 你:「咁冇樓住唔 租可以住邊?」

> ProudOfHSU:「個個 月畀萬幾出去幫人供 樓,業主資產不斷增 加,你就資產不斷流

網友租樓心聲 華府消息人士:「見到最

近好多post講傻仔先租 屋,真係得啖笑,個市 好快就嚟爆, 揸住一堆 cash嘅去旅行仲好。」

> 人生交叉點:「班友有 錢唔想買樓咩,唯有睇 淡望下樓爆(樓價大 跌)啦。」

> > 一杯水:「租樓好多 都月光族,叫佢地忍 手唔買嘢儲錢買樓 慘過死老豆。」

資料來源:網上討論區

個月租務交投維持平穩,中原地產陳智 欣表示,3月份錄得140宗租賃個案,全 數為嘉匯,平均呎租33至35元,呎租與 2月份相若,每宗個案租金回報為2.2-2.3 厘,比起現行物業按揭介乎2.375至2.875 厘的按息為低。換言之把物業放租也未 必夠供樓支出。

積377方呎,採1房設計,以月租1.4萬 元租出,實用呎租37元,業主以737萬 元一手買入,現租務回報率為2.2厘。

啓德區重災 租盤達250個

較多「一約多伙」的情況,有不少業主 買入兩個單位,為「自住加放租」的組 合,亦有業主全數放租,不過新入伙租 盤供應多令租金受壓,回報不及其他地 區新盤。現時啟德區共約250個放租盤,

即將入伙的天寰亦有約90個預租盤。 啟德龍譽近日陸續入伙,吸引租客進 駐,本月暫錄10宗租務成交,平均呎租 達 41 元, 遠高於同區其他新晉屋苑租 金。另外,龍譽也錄得IA座中低層E室 租出,單位實用面積349方呎,屬1房,

40.1元,業主以699.4萬元一手買入,現 租務回報率為2.4厘。

海之戀放租少 自住佔七成

荃灣區亦相繼有新盤入伙,惟收租比 例低,因此未有大量租盤釋出。美聯物 業鍾家豪指,去年底入伙的荃灣西站上 新近錄得個案為9座高層C室,實用面 蓋海之戀租賃氣氛不俗,本月暫錄26宗 租賃,而3月則錄得68宗,平均呎租由3 月的39元微升至40元, 呎租亦較年初上 升約5-8%。鍾家豪透露,每周末均有約 20組睇租客,各類戶型均有捧場客。

鍾家豪指,由於辣招關係,該盤多數 陳智欣指,受政府出招所限,嘉匯有 買家均買來自住,變相令收租比例不 高,大約只有三成,現時租盤數量為50 間左右,相比年初的70-80間減少約四 成,而租務回報則大約3厘,現時最平1 房叫租為1.7萬元,至於2房及3房分別 由 2.2 萬元及 2.68 萬元起,議幅僅有 1% 左右。

> 鍾家豪稱,新近錄得7座中層E室租賃 個案,單位實用面積773方呎,採3房間 隔,獲同區租客以2.65萬元租入,實用 呎租34.3元。據悉,該租客原於同區有 自住物業,放售後轉為租入上址。

家庭客宜租傳統屋苑 呎租更划算

物業住宅部行政總裁布少明表示,根據 統計資料,的確觀察到租金水平有見底 跡象,而部分屋苑更錄得升幅,原因在 於新入伙盤及平租盤被市場消化,至於 傳統屋苑的租盤供應向來有限, 所以租 金開始觸底回升,例如新入伙盤集中地 荃灣,個別新入伙單位呎租已由入伙時 的30元回升至39元左右,更高於同區二 手租盤的30多元水平。

布少明建議,剛畢業出來工作的年輕 人,可考慮於市區租入迷你盤,因該地 區交通方便,例如深水埗及大角咀等, 預計月租9,000至11,000元有交易;至於 家庭客,則可考慮租入傳統屋苑的大碼 單位,呎租會比較划算。例如沙田第一 城的2房單位,月租大約1.1萬至1.2萬 元,市區的話,則可以1.5萬至1.6萬元 難以執行。 租入400至500方呎的單位。

全年租金料升5%

平正隨着樓價上升,不過租金變化與樓價 變化的時間差距並沒有規律,這需視乎需 求,如樓價升勢較急,則會有較多人租 樓,那麼租金水平便有可能緊貼樓價而變 希望搬離原有家庭,迷你盤仍有一定市 場。租金走勢方面,廖氏指,由於入伙盤 供應仍然較多,因此不會升太多,預計今 年全年租金升幅約5%。

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常 務所長莊太量表示,租金水平經過多次 的調整,直至現今已經「無乜點跌」, 反映租金開始跟隨樓價反彈,不過上落 會較樓價少,今年升幅需視乎打工仔的 加薪幅度,今年香港經濟基本面沒有什 麼大問題,預計可有4-5%的租金升幅。

另外,市場人士認為開徵二手空置税 可令市場的放賣及放租盤增加,從而對 樓價及租金有穩定作用,但莊太量認為 政府開徵二手空置税機會不大,因為要 所有業主自律上報物業, 在現行資源上

學者批政府亂出招

不過莊太量仍認為,政府應開徵二手 利嘉閣地產總裁廖偉強也表示,租金水 物業空置税,逼使業主出租,從而令租 盤增加,租金下跌,才是幫到真正有需 要的香港人。他補充,政府政策目標不 清晰,受輿論壓力,就這裡出一招,那 裡出一招,結果「越出樓價就越升」。