

# 經濟前景「淡」風蕭瑟 多區新盤入伙減租搶客 二手樓收租跑輸銀行定期通脹率

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)中美貿易戰仍然膠着,本港社會氣氛仍不穩,評級機構惠譽預期本港下半年實質經濟或會收縮,香港文匯報記者發現,近期荃灣、上水以及啟德區都有新盤入伙影響下,近兩年入市的同區一、二手盤業主不但要減租才有承接,回報率更只能看齊甚至低於銀行大額定期息率,且跑輸通脹率3.3%。業界人士預期,8月暑假旺季過後,住宅租盤租金水平或輕微回落,但部分地區如大學附近的租盤租金仍相當硬淨。



▲萬景峯第3座高層G室業主近日狠劈約20%租金,將單位以18,300元租出,呎租僅35元。

▲上水區新盤高爾夫·御苑剛入伙,現時約有40至50個租盤放租。

## 近期二手樓減租個案

單位	實用面積	叫租	成交月租	減幅	呎租	回報率
上水高爾夫·御苑7座中層D室	375方呎	1.68萬元	1.35萬元	19.6%	36元	2.2厘
荃灣萬景峯第3座高層G室	523方呎	2.2萬元	1.83萬元	20%	35元	2.4厘
上水中心第2座低層B室	330方呎	1.25萬元	1萬元	20%	30.3元	10.6厘
長沙灣宇晴軒7座中低層B室	554方呎	2.6萬元	2.4萬元	7.7%	43.3元	8.1厘
元朗YOHO TOWN 1期2座中層F室	393方呎	1.35萬元	1.25萬元	7.4%	32元	5.6厘
啟德OASIS KAI TAK 第3座低層C室	275方呎	1.4萬元	1.35萬元	3.6%	49.1元	2.9厘
屯門麗寶大廈中層D室	238方呎	8,500元	8,000元	5.8%	33.6元	2.9厘

資料來源:中原、利嘉閣、香港置業、祥益 製表:記者 梁悅琴

## 近期入伙新盤放租情況

樓盤	放租個案	叫租
荃灣海之戀·愛炫美	約250個	月租約1.9萬元至2.2萬元(呎租約35元至40元)
啟德OASIS KAI TAK	約50個	月租約1.3萬元至1.5萬元(呎租約35至50元)
上水高爾夫·御苑	約40至50個	月租約1.1萬元起(呎租39元起)

製表:記者 梁悅琴

踏入9月多間銀行先後加入港元定存競爭奪戰,以提早鎖定資金成本應付季結因素。匯豐、渣打先後宣佈上調不同存期港元定存年息,其中渣打上調4個月及半年期存息至最高2.5厘,稍勝匯豐上調半年期存息至最高2.4厘。而今年7月本港通脹率約3.3%。

### 萬景峯減租20% 回報僅2.4厘

一向視為投資工具之一的住宅盤,面對前景未明及多個新盤開始入伙,呎租以至租金回報均見受壓。中原地產黃一鋒表示,剛入伙的荃灣海之戀·愛炫美目前有250個租盤放租,500多呎單位月租叫租約1.9萬元至2.2萬元,呎租約35元至40元。

面對政局不穩,加上中美貿易戰前景未明,同區新盤租盤湧現,區內萬景峯第3座高層G室業主放租叫價2.2

萬元,惟一直未有人問津,業主於是狠劈約20%租金,將單位以18,300元租出,呎租僅35元。

該單位實用面積523平方呎,向正東南,大兩房間隔,附裝修,相比今年6月時同一屋苑第2座中層E室兩房單位,實用面積508方呎,面積較細,以月租22,000元租出,呎租43.3元,換言之是次租金比6月時低約20%。業主於2017年12月以902.8萬元買入價計,租金回報僅約2.4厘。

### 交通未完善 OASIS 萬三元起租

同樣有新盤入伙的啟德區亦見低呎租成交。香港置業林軒霆表示,啟德區今年為入伙新盤高峰期,早前龍譽入伙,近期輪到OASIS KAI TAK入伙,加上港鐵啟德站尚未通車,對外交通變得遜色,令租金受壓,目前啟

德區平均呎租只有35元至50元。

他指,剛入伙的OASIS KAI TAK目前約有50個放租盤,月租叫價約1.3萬元至1.5萬元,當中第3座低層C室,實用面積275呎,開放式單位,業主以約1.4萬元放租1個月即吸引外區客洽詢,議價後輕微減價500元,以1.35萬元租出,呎租約49.1元,略低於市價。業主2017年9月以約545.4萬元購入該單位,回報僅2.9厘。

### 上水中心月租萬元 今年新低

上水區亦有新盤高爾夫·御苑剛入伙,中原地產賴作智表示,現時高爾夫·御苑約有40至50個租盤放租,279方呎月租叫價1.1萬元起,即呎租39元,日前該屋苑第7座中層D室,實用面積375方呎,業主減價3,300元,以月租13,500元租出,呎租36元,業

主回報僅2.2厘。

由於新盤入伙租盤湧現,區內二手樓租金亦受壓,賴作智表示,上水中心第2座低層B室,實用面積330方呎,2房間隔,業主放租叫價1.25萬元,見市況轉弱,減價至以月租1萬元租出,屬今年該屋苑新低價,呎租30.3元,原業主於2007年以113萬元購入上址,今次租出單位仍可享約10.6厘租金回報。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,隨着暑假旺季因素消退,料住宅租盤租金水平或輕微回落,但減幅不會太大,除非本港失業率大升,或個別地區出現大誇張的事件,否則他相信市場湧現零星劈租個案只是個別例子,尤其是大學附近的租盤,如沙田、將軍澳等地區,以及集中一些中小型單位,料9月後租金仍相當硬淨。

## 匯豪峰三房劈近「兩球」離場



▲北角城市花園第3座中層D室,近日獲區外換樓客以約1,200萬元承接,實用面積呎價15,326元,低市價10%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰前景未明,本港社會氣氛仍未穩,部分看淡前景的二手樓業主劈價甚至低市價止賺離場,鯉魚涌匯豪峰有業主狠劈13%出售三房套連工人房。

利嘉閣吳玉蘭指出,鯉魚涌匯豪峰

中層B室,單位實用面積約685方呎,為三房套連工人房間隔。單位原本叫價1,438萬元,近日大劈價188萬元(減幅約13%)至1,250萬元獲買家承接,呎價約18,248元。

據了解,原業主早於2005年2月份,以約520.9萬元購入上述單位。持

貨多年,現轉手賬面可獲利729.1萬元,升幅逾1.3倍。

### 城市花園3房低市價10%易手

世紀21北山地產梁淑儀表示,北角城市花園第3座中層D室,實用面積783平方呎,3房間隔,座向南面望街景,獲區外換樓客以約1,200萬元承接,實用面積呎價15,326元,低市價10%。據了解,原業主於1996年8月以451萬元購入上址自住,持貨23年至今沽售,賬面獲利749萬元,單位期內升值1.6倍。

### YOHO Midtown 2房累減逾「一球」沽

中原地產潘鈺恒指出,元朗YOHO Midtown 第3座中層D室,實用面積507方呎,兩房間隔,5月業主放盤時,開價930萬元,業主一直不肯減價,直至最近才軟化,最近4日由930萬減價至850萬元,最終以819萬元成交,累減111萬元,減幅達12%。買家買入單位作退休自住,半年前賣出舊居,靜候時機換樓,是次入市不用做按揭。原業主於2010年11月以389萬元買入,持貨至今賬面賺430萬元。紅磡都會軒第1座中層5室錄成交個

案,單位實用面積約483方呎,採兩房兩廳間隔,享開揚市景。

利嘉閣張金祥表示,原業主早於去年8月以930萬元放盤,及後累減70萬或約8%,以860萬元沽出物業,呎價約17,805元。據了解,原業主於2007年11月份,以約310萬元購入單位。持貨12年至今成功轉售,賬面獲利約550萬元,物業升值逾1.7倍。

### 嘉華星灣灣放盤兩月累減50萬

世紀21奇豐物業鄭達昌表示,馬鞍山嘉華星灣灣第1座高層C室,實用面積515平方呎,2房1廳間隔,座向西南。單位放盤2個月,原叫價850萬元,累減50萬元或5.9%,獲用家以800萬元承接,呎價15,534元。據了解,原業主於2011年12月購入上址,當時作價460萬元,持貨至今將單位轉手,賬面獲利340萬元,單位近8年升值74%。

將軍澳新都城2期8座低層G室單位錄二手成交個案,實用面積約363方呎,兩房間隔,外望享翠綠園景。利嘉閣地產黃金欽表示,單位業主於今年8月叫價668萬元放售,經議價後減價20萬元或約3%,終以648萬元以交吉形式沽出,呎價約17,851元。

## 逾二千萬元一手住宅註冊量創半年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫及本港近月來暴力示威升級,打穿豪宅買家入市意慾,逾2,000萬元一手住宅註冊量連跌3個月,創半年新低。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,8月份逾2,000萬元一手住宅註冊量錄133宗,較7月份163宗減少約18.4%,創半年新低。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張倍蕾指出,8月份整體一手住宅註冊量錄2,953宗,較7月份3,169宗回落約6.8%。

相對起來,逾2,000萬元物業按月顯著回落約18.4%,足見逾2,000萬元物業表現遜色。

### 首8月註冊量同比減逾13%

除了較大市遜色外,逾2,000萬元物業表現同樣未及其他銀碼物業。據資料顯示,8月份500萬元或以下宗數按月跌約10.8%;逾500萬元至1,000萬元物業按月則跌約2.9%;逾1,000萬元至2,000萬元物業按月跌約7.7%,相對之下,逾2,000萬元物業按月跌幅最大。

隨着近數月逾2,000萬元一手住宅註冊量持續回落,拖低今年首8個月相關銀碼的註冊個案。據資料顯示,本年首8個月逾2,000萬元一手住宅註冊量共錄1,233宗,較去年同期1,425宗減少約13.5%。

## 康城兩盤周三賣318伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟前景未明,暴力事件持續,加上多個大型新盤密謀搶攻,昨日一手盤市場竟錄得零成交。

會德豐地產夥拍港鐵合作日出康城GRAND MARINI 昨公佈於周三開售首輪182伙,大手客A組每個登記最多可買4伙,散客B組每個登記最多可買2伙,而系內同區MARINI亦於周三開售次輪136伙,每個登記最多可買2伙。換言之,兩盤於周三合共推售318伙。

另一邊廂,新地夥拍港鐵合作已可入伙的南昌站匯豐III將於日內開價,首張價單至少235伙,大部分為兩房或以下單位,市場關注其開價能否帶給市場驚喜,帶動新盤市場再掀搶購。