

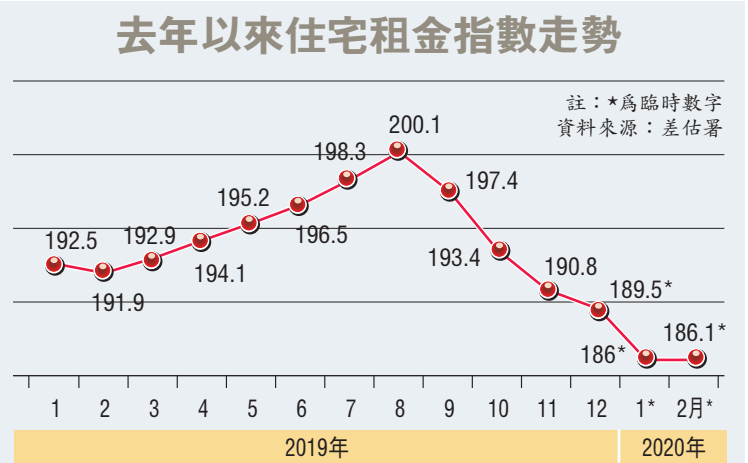
九龍站租盤3個月增60個 見證經濟差 公司高管減薪 豪宅爆退租潮



「凱旋門的小套間以往(月租)有3萬元,現在2萬元不到,還不一定有人租,可能要等兩三個月。」上海籍的業主陳太這天來找地產代理放盤,她的租客因為公司裁員而提早解約。距凱旋門不遠,是已經停駛了個半月的高鐵站,廣場上冷冷清清。九龍站的豪宅盤由於鄰近高鐵站,過去無論租售都很受內地客及香港內地兩邊走的商家歡迎,但今年來隨着經濟轉差,租務急轉直下,租客退租激增,租盤月月增,現時租盤約460個,3個月增加了60個,租金大降兩三成,部分單位丟空半年也乏人問津。

香港文匯報記者 梁悅琴

隨着今年本港經濟轉差,九龍站租務急轉直下,現時租盤增至約460個,租金大降兩三成,部分單位丟空半年也乏人問津。資料圖片



近期部分公司高層減薪情況

◆ 港鐵	主席及董事會捐1個月董事袍金;行政總裁及其他總監由今年4月至9月,每月捐出20%薪酬
◆ 國泰航空	主席及行政總裁減薪30%,其他執行董事減薪25%
◆ 周大福	全體執行董事由2月至4月減薪30%
◆ 迪生創建	執董減薪70%,為期三個月,其他各級員工減薪10%至30%
◆ 莎莎國際	執行董事減薪75%,高級管理層減薪40%
◆ 翠華控股	執行董事及高級管理層減薪30%
◆ 富臨集團	執行董事減薪50%,高級管理層減薪20%
◆ 敘福樓	主席及副主席減薪50%
◆ 太興集團	執行董事及高級管理層減薪20%
◆ 佐丹奴	主席減薪50%,執行董事及香港高管減薪30%

租客提早解約,地產代理提醒陳太可以追租,但她體諒租客的苦況,不想落井下石。地產代理介紹,近期西九龍不少業主都遇上和陳太一樣的情況,「她們最驚是見到租客打電話來,很多租客受到公司生意轉差,減薪或削減房屋津貼,有的要求減租,甚至想提早解約。其實在今年初之後,有些租客在租約到期後,就轉租其他樓盤,那些新入伙的樓盤,租金更便宜,又或者由大單位轉去租細單位。」

放盤半年無客租

今年黑暴尚未平息,新冠肺炎疫情又肆虐,令本港已陷入衰退的經濟進一步惡化,不少行業出現蝕本、暫停營業,甚至結業潮。首當其衝的,除了一批從事零售餐飲的低收入員工,被裁、減薪或放無薪假外,還有一批企業的高層,普遍都減薪三四成,有的更減薪75%,甚至被裁。這些高收入的一群以前是豪宅盤的穩定客源,因為有公司提供的充足房屋津貼,但現在卻是高危一族。種種負面因素影響下,九龍站上蓋住宅物業近月來放租盤源月月升3%至5%,現時有約有460個放租盤,過去3個月多約60個放租盤,有單位放租半年仍找不到租客,能夠租出單位的租金則要比市價平兩成才有人承租。

經濟差抑租樓需求

九龍站只是冰山一角。各區以至山頂,自去年底已出現劈租潮。美聯物業住宅部行政總裁布少明說,新冠肺炎疫情的確加劇住宅租金跌勢,主要因為本港經濟陷入衰退,失業率持續上升,小市民租樓預算額會比以往經濟好景時減少,而收租業主面對經濟低迷,只要租客肯續租,一般都不會加租,

如果知道租客可能受收入減少等困擾,更會略為減租協助渡難關。

「內地生、海外企業高管來港租樓的需求亦大減,加上不少近兩三年入市業主不肯平賣,令賣轉租的盤源增加,今年又有近19,000伙新盤入伙,以當中約三成會放租計,都有逾5,700伙租盤供應。大埔白石角,將軍澳日出康城、元朗及屯門的新盤入伙最多,會是重災區,租金一定受壓。」布少明預料,如果第二季疫情持續未減退,住宅租金會再下調3%。

差估署數據顯示,自2008年以來本港私人住宅租金曾連升十年,惟去年下半年修例風波引發持續的暴力衝突,驅使本港經濟自去年第三季陷入技術性衰退,住宅租金亦自去年第三季末開始調整。去年12月租金指數已連跌4個月,全年累跌近1.8%,打斷持續十年的租金升勢。

九龍灣月租9000元

第一太平戴維斯的住宅租賃報告指,今年首季度港島、九龍和新界的豪華公寓租金分別下跌6.1%、7.4%和4.5%,均錄得2010年以來最差的季度表現,而首季豪宅租金更下降約10%或以上。

面對失業率持續上升,小市民租樓預算及需求也在減少,近月來新界西以至市區,月租一萬元或以下的租盤明顯增多。祥益地產提供的數據顯示,屯門區現時有約149個1萬元或以下放租盤,私樓約佔108個,如屯門豐景園4座低層4室,實用面積341方呎,月租叫價僅8,900元,呎租約26元。另如元朗尚悅第10座低層,實用面積356方呎,月租為9,500元,呎租26.7元。市區亦有低於月租一萬元的單位,上月初九龍灣得寶花園H座中層6室,實用面積282方呎,月租9,000元。

近月來九龍站住宅物業減租個案

單位	實用面積(方呎)	原本叫租(元)	承租(元)	減幅	呎租(元)
凱旋門朝日閣(1A座)中層C室	420	28,000	19,000	↓32%	45.2
漾日居第2座中層D室	934	40,000	32,000	↓20%	34.3
凱旋門觀星閣(2座)低層E室	533	33,000	30,800	↓6.7%	57.8

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

內地客海外僱員鍾情九龍站

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一向受內地客及海外企業高管垂青的九龍站上蓋住宅,今年以來放租盤月月增加約3%至5%。據主攻九龍站區的地產代理表示,當中三分之一放租單位來自內地客或公司客,相信是經濟轉差,部分租客租約到期後,或受到生意轉差、減薪或公司削減房屋津貼等影響,而放棄續租單位。

凱旋門呎租較高峰低42%

他指,其實有不少這類租客轉租剛入伙的新盤,租金相對較平,如兩站之隔的南昌站匯豐呎租比九龍站天璽或者凱旋門平至少一成;又或是由大單位轉為租用細單位,甚至有個別租

客索性向業主要求提早解約,或者再簽新租約時已向業主講明因自己經濟狀況轉差,只能簽半年至8個月租約,不會簽一年租約。種種負面因素影響下,九龍站上蓋住宅物業租金每況愈下,部分單位獲承租的租金已比市價平兩成。

區內代理指出,上月九龍站凱旋門出現一個一房戶大幅劈租三成,月租不用2萬元。單位為凱旋門朝日閣中層C室,實用面積420方呎,業主去年底以28,000元放租,經多次下調叫價後,最終於上月以19,000元獲承租,平均呎租約45元,減租幅度達32%。參考凱旋門同類單位,去年4月同類單位曾錄月租3.3萬元,即現時租金較一年前大跌42%。

同樣位處九龍站的漾日居一個3房單位上月僅以呎租34元租出,為屋苑近3年來新低呎租。該單位為第2座中層D室,實用面積934方呎,原叫租4萬元,但一直未獲承接,最終獲同區租客以每月3.2萬元承租,呎租不但低市價約15%,更較去年同期單位高峰呎租大跌約25%至30%,為屋苑3年來同類新低。

山頂加列山道減租23%

即使山頂區亦出現減租情況,其中加列山道7至15號單號屋,面積5,700方呎,另有1,524呎花園及630呎天台,內籠為7房6套間隔,業主原本叫租65萬元,近期減租至約50萬元租出,減幅達23%。

租市今年料添5700新單位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年市場上有約19,000個新盤單位入伙,與去年相若,主要集中在將軍澳、大埔白石角、屯門等區域,美聯物業住宅部行政總裁布少明相信,由於疫情令經濟進一步惡化,這批入伙新盤中的投資者,料會以放租為主,即使以有約三成單位放租計,至少有逾5,700伙租盤供應。面對租盤供應增加,業主為求盡快租出物業,只好劈租搶客,以致住宅租金進一步受壓。

日出康城今年入伙最多

若按地區劃分,今年入伙新盤以將軍澳日出康城數量最多,包括LP6(2,392伙)、MALIBU(1,600伙)及晉海II(1,132伙)合共提供5,124伙,佔整體27%。由於該批單位推售時吸引不少投資者入市,以LP6為例有台資商人大手掃貨13伙,故預期入伙時有大量單位放租。除了日出康城外,大埔白石角今年有5個項目共4,697伙入伙,佔整體25%,屬於另一個供應重鎮。

由於新入伙新盤租盤供應增加,加上今年入伙新盤單位以細單位為主,月租萬

近期月租萬元或以下二手單位

單位	實用面積(方呎)	月租(元)	呎租(元)
天水圍嘉湖山莊景湖居14座中層H室	546	10,000	18.3
天水圍嘉湖山莊美湖居7座中層E室	445	10,000	22.5
屯門綠怡居9座中層A室	482	9,700	20.1
大圍金獅花園A座低層2室	285	9,500	33.3
元朗尚悅第10座低層	356	9,500	26.7
屯門兆禧苑D座中層8室	363	9,500	26.2
沙田河畔花園D座高層1室	269	9,300	34.6
九龍灣得寶花園H座中層6室	282	9,000	31.9

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

元或以下租盤同樣不少,亦拉低同區其他二手盤呎租。以白石角為例,區內雲匯及嘉熙已於今年首季相繼入伙,區內代理表示,該區放租盤量已大增至約300伙,不少業主都肯減租求去貨。其中今年2月開始入伙的嘉熙現月租一萬元以下成交,如第10座高層B室,實用面積249方呎,開放式間隔,業主原叫租10,800元,終減價1,600元,上月底以

9,200元租出,創白石角月租新低,業主於2018年以約545萬元購入單位,以承租租金計,回報率僅約2厘。另外第10座中層10室,實用面積249方呎,原叫價11,000元放租,終以9,500元租出,呎租僅38元。

細單位供應多 拖低租金

屯門區方面,隨着城、點於今年初陸



今年日出康城入伙新盤合共提供5,124伙。資料圖片

續入伙,其中20樓的高層C室,實用面積217方呎,開放式戶,業主原本叫價9,500元放租,議價後以8,700元租出,呎租約40元,屬於屋苑首個月租跌穿9,000元的單位。由於城、點租盤減價求租,帶動屯門市中心傳統屋苑租金下跌,如屯門市廣場1座中層F室,實用面積337方呎,以9,000元租出,呎租約26.7元。

內地學生減搶租潮不再

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地生一向都是租賃市場的一大客源,主要是大學位位的增幅,遠遠不上本地及內地學生人數的增長,令不少來港的內地大學生,都要選擇轉攻私人屋苑租樓,並在每年的4、5月份就開始搶租,不少更是「一炮過」付一年租金,十分討香港業主喜歡。由於每年均有數萬位內地生在港讀書,傳統上,沙田、大圍、北區、紅磡等區業主不愁無租客,因鄰近大學,有一定客源。

不過,去年下半年修例風波引發多家大專院校遭破壞,一眾在港讀大學的內地生,紛紛返回內地,退租個案頻頻發生。今年新冠肺炎疫情肆虐,學校停課,再令部分內地學生退租,以致區內租盤急增,租金亦因此下跌,尤其是主打細單位的屋苑。如沙田河畔花園D座高層1室,實用面積269方呎,原叫租10,500萬元,終以9,300元租出,呎租35元,屬近期該屋苑新低呎租。另外,大圍金獅花園A座低層2室,實用面積285方呎,近日亦以月租9,500元租出,呎租33元。