

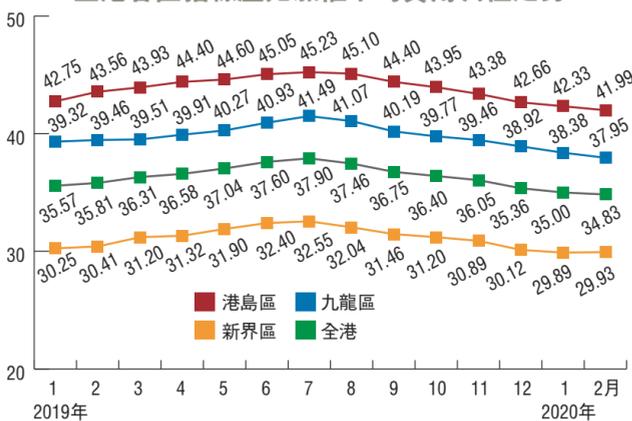
# 內地生租客消失 名城供應增一倍

# 大圍租金劈25%乏人問津

新冠肺炎疫情殺樓市一個措手不及，除了經濟活動被剝停以外，內地生租樓亦因封關措施而大受影響，內地生查詢數量近乎「歸零」。其中對內地生租賃依賴度較大的大圍屋苑，租金跌幅平均有一成以上，個別租盤即使減租2成半仍乏人問津。有學者指出，GDP與租金走勢關係較大，如今年GDP持續下跌，則本港住宅租金水平仍會隨下跌。

香港文匯報記者 黎梓田

### 全港各區指標屋苑加權平均實用呎租走勢



資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：記者 黎梓田



內地生租樓因封關措施而大受影響，依賴內地生租樓的屋苑租金跌幅平均有一成以上。資料圖片

浸大財務及決策系副教授麥萃才表示，早前內地生受修例運動影響而退租，的確對大學區附近屋苑有影響，不過如疫情情況許可，內地生仍對本地租盤有一定需求，要內地生來港租樓但又遙距上課，這是不合理的情況。相信只要大學復課，內地生租樓需求將會有一大部分回歸本港樓市。

## 今年零內地生搵盤

大圍區因細單位租盤供應多以及鄰近多間大學，向來為內地生租賃的主要地區之一。美聯物業蕭耀邦表示，惟因去年修例風波以及今年新冠肺炎隔離措施等影響，今年尚未接到任何內地生的租賃查詢，次數幾乎為零，相比前年5月時的數十宗查詢相差甚遠。

蕭耀邦指，因預期內地生租賃減少，業主亦相應下調叫租，幅度平均有一成多，而最誇張減幅單位為名城3期5座低層NC室，面積958方呎，本來予內地生合租的租值約為3.6萬元，惟今次業主睇淡市，故大減至2.7萬元，租金減近萬元，跌幅高達25%。他補充，目前該單位尚未租出，而名城的租盤共有約100個，供應量較以往增加一倍。

至於內地生「最喜愛」屋苑之一的大圍金獅花園，蕭氏指屋苑主要以280多呎的租盤為主，這些租盤租金已由1.4萬元跌至1.1萬元，而租盤數量亦由平常的10多個，急增一倍至25個。

## 細單位租金失守萬關

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，區內早前更錄得多家租穿萬元的個案，租金媲美新界西北最平之屋苑。例如沙田河畔花園D座高層1室，實用面積269方呎，原叫租1.05萬元，終以9,300元租出，呎租35元，屬近期該屋苑新低呎租。另金獅花園A座低層2室，實用面積285方呎，早前亦以月租9,500元租出，呎租33元。

中原地產伍錦基稱，將軍澳的日出康城及坑口東港城為內地生主要租樓地區，而內地生客源佔整體約一成多，故此對租金有一定影響，他直言「封關影響好大，塘水滾塘魚，現在真真正正只有香港人買香港樓，香港人租香港樓」。日前該批屋苑業主叫租有下調跡象，平均跌幅約一成。例如東港城6座高層B室，面積466方呎2房，原叫租1.7萬元減價至1.6萬元。隨著普海入伙，大量租盤釋出，日出康城1-4期共約263間放租盤，而東港城則共33伙，數量上同樣比起去年5月增加了一倍。

## 劏房都減租 6000元變5500元

此外，由於部分院校位置偏遠，不少內地生為方便上學而租住附近單位，靠近大學的村屋近年成為搶手貨。有村屋代理指，位於科技大學旁邊的大埔仔村，本來4月起已有內地生租賃，但今年肺炎疫情下實施的隔離措施影響，連一個內地生查詢也沒有。其中較受歡迎的80至120方呎房間去年叫租約6,000元，今年跌至5,500元。

## 十大屋苑呎租走勢

屋苑	2019年												2020年			
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
太古城	41	42	42	43	43	44	42	44	42	44	42	42	41	40	39	46
康怡花園	40	41	40	41	41	41	41	42	41	42	40	39	40	39	39	38
海怡半島	40	39	40	42	40	41	40	41	40	41	40	39	37	40	38	36
美孚新邨	35	34	34	35	36	36	36	37	36	37	35	34	34	33	32	32
麗港城	31	31	31	32	33	34	34	34	34	34	32	32	32	30	32	32
黃埔花園	37	39	40	40	40	40	41	41	41	41	40	39	39	39	36	37
沙田第一城	38	38	40	40	40	41	42	42	42	42	40	38	39	39	39	37
嘉湖山莊	41.8	40.3	41.8	43	43.2	46	41	44	41	44	42	40.3	40.2	40.6	40	40.2
映灣園	22.4	22.6	23.1	41	24	25	23.3	24.6	23.3	24.6	23.3	23.4	23	22.7	22.4	22
新都城	28	28	27	42	28.2	29	28.7	27	28.7	27	26	27	27	24.9	28	25

資料來源：中原地產

製表：記者 黎梓田

## 租金普遍跌 新界區跌一成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市區屋苑租金大致跟隨市況調整，有代理稱2月份更一度跌至谷底，現時有少許回升現象，但仍有部分租盤租值較市旺時低近兩成。據中原地產及利嘉閣地產提供各大屋苑呎租走勢顯示，各大屋苑的呎租由去年6-7月份修例運動開始時走向下坡，適逢今年初的新冠肺炎爆發，呎租於1-2月份進一步下跌。以中原十大屋苑呎租走勢為例，全部屋苑皆有跌幅，不過當中以新界區主要屋苑租金跌幅最多，對比去年6月高位跌幅介乎9.8%至13.7%，其中以嘉湖山莊跌幅最多。

## 嘉湖租金較高位低13%

祥益地產高級區域經理黃肇雯表示，天水圍嘉湖山莊最近錄得樂湖居4座低層F室租賃個案，實用面積449方呎，屬2房。業主願減價300元，以9,500元租出，實

用呎租為21.2元。黃肇雯透露，去年同類單位租值大約1.1萬元，故最新租金下跌約13.6%。黃肇雯表示，屋苑放租盤因有居住需求支撐，故放租盤未有大幅增加，數量維持在60間左右。

市區方面，黃埔花園呎租價近月相對較穩定，但4月份平均實用呎租仍較去年6月份低約9.8%，而首季則保持平穩，1月至4月均維持在37至39元水平。美聯物業股勸麟表示，黃埔花園成交呎租最近有回升跡象，不過仍較去年下跌，以389方呎的13座中低層A室為例，最近以1.5萬元租出，較早前同類最低點的1.4萬元上升7.1%，不過仍較去年高位的1.85

萬低18.9%。

## 麥萃才：租金或未見底

浸大財務及決策系副教授麥萃才稱，差估署住宅租金指數今年首季下跌4.1%，相比GDP跌幅來說已經是「跌少啲」。麥萃才指出，GDP下跌反映經濟活動下行，而租賃市場是實實在在的用



浸大教授麥萃才稱，如經濟繼續差，租金會繼續跌。資料圖片

家需求，沒有任何投資成分，因此與經濟的相關度比樓價還高，理論上GDP上落幅度應與租金上落幅度相若。

不過，麥萃才又指，租金指數存在滯後效應，本港首季GDP按季下跌5.3%，而相對市民的收入下跌、分配在租金上的預算會減少，續租時會要求業主減租，轉租或續租時的租金才會反映在租金指數上；如GDP下跌的情況持續，則租金下跌的情況會持續一段時間。

麥萃才舉例，經濟活動減弱，市民收入減少，租賃市場會出現3種情況，第一就是大屋換細屋，第二是細屋搬更平的屋，第三就是企業老闆搬離豪宅，由此可出現豪宅租金跌得急、中小型單位租金跌得少的情況。另由於住宅買賣存在投資需求，業主可選擇丟空單位或轉賣為租，因此買賣價跌幅有可能細於租金跌幅。

## 特稿

## 樓市好友：租金跌或因悲情因素

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市因疫情緩和而復甦，中小單位開始受捧，惟租金水平仍在低位徘徊，疫市下租金回報率減少，令物業投資價值下跌。不過，自己同為投資者的「樓市大好友」祥益地產總裁汪敦敬卻有一套看法，他向記者表示，租金升跌的確是投資者是否入市其中一個考慮因素，而且還要考慮其租金升跌的理由。汪敦敬笑言自己同樣作為「收租佬」，稱認為住宅租金下跌有包含一個特殊原因，那就是「悲情因素」。

「悲情因素」是什麼？就是當業主看見租客處境很可憐，對租客產生同理

心，從而減租或保持租金不變，但並非來自「市場因素」。

## 要分辨「真跌」「假跌」

汪敦敬指，現在有不少投資者正吸納平價貨，但與此同時，不能單單因為租金和回報率下跌便拒絕入市，原因是租金跟樓價一樣，同樣有「真跌」和「假跌」。至於如何分辨租金「真跌」和「假跌」，就要看租盤供應，假如租金下跌，但租盤供應量同樣下跌，反映市場對租盤仍有需求，而租金下跌應該就是來自「悲情因素」的下調，因此屬於「假跌」。如果是租金下跌，但租盤供應量卻上升，就是市場因素令租金下

跌，屬於「真跌」，有此類情況就要「睇定啲」。

## 豪宅租金震盪期較長

汪敦敬認為，租金不會長時間下跌，而且會跟隨經濟復甦而上升，2-3房的中單位租金表現會較理想，豪宅租金會有一股震盪，至於納米盤則視乎當區是否有足夠的「草根需求」支持，而納米盤租金將會因為這些差異而「榮辱互見」，回報率如能有3%或以上就最理想。他坦言自己早前購入的天鑄，首看重是它日後的升值能力，對其租金回報並不抱期望，只期望能找到一个好租客。

## 珺瓏灣II僅售出一成單位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫情緩和後多個新盤列陣登場，並陸續出現多區混戰，其中新界西北率先開打，昨日中國恆大旗下屯門掃管笏恆大·珺瓏灣II期昨日早上起推售，推售伙數達335間，不過卻「雷聲大雨點小」，現場僅有約30組準買家到場。市場消息指，截至昨下午5時半，該盤有約39伙被揀選，僅佔推售量11.6%。

## 雲匯1期近沽清

根據一手住宅物業銷售資訊網，恆大·珺瓏灣II期曾於3月時修改價單，將折扣優惠增加至14%，變相減價4%，折實呎價為16,304元。至於發售的335伙單位亦包括3號價單的

單位，維持原有折扣優惠，以先到先得形式發售。

另一邊廂，由新地發展的大埔白石角雲匯1期於昨日發售30伙，另推出26伙招標。市場消息指，截至昨下午5時半該盤有約29伙被揀選，近乎全數售罄。雲匯1期早前亦曾更新價單，把其中12伙單位提價，面積介乎455方呎至477方呎，價單定價726.53萬至764.95萬元，提價至750.59萬至795.54萬元，加幅約4%。

昨日其餘新盤也錄得成交，截至昨日傍晚，共有約100伙新盤單位被揀選，較對上周末(2日)的大約51宗增加近一倍。昨日錄得成交新盤包括大埔天鑽(4伙)、屯門御半山II期(5伙)、日出康城Malibu(8伙)等。