

弦海開放式叫租8000元 好過租劏房

新冠疫情下經濟陷入低谷，不少打工仔無奈減薪或轉行，部分連飯碗都不保。為了減輕家庭的開支，不少月租兩萬元住宅已經難以讓年輕人或新婚夫婦負擔。不過，最近的住宅租金議價幅度可達約一成，意味着可以更低價租樓。鐵路沿線項目一向受打工族歡迎，當中屯門有新盤入伙，開放式入場叫租8,000元也是不錯的選擇，好過搵劏房。有學者認為，現在的租金表現正在與經濟表現掛鉤，估計今年住宅租金還會有額外一成跌幅。

香港文匯報記者 黎梓田

新界區陸續有新盤入伙，而且價錢與舊屋苑相若，並且對區內租金產生一定壓力，目前最低租金大約7,000多元，業主議價空間擴闊，洽租時可能額外有多於一成左右的議幅。目前屯門區最近有兩個新盤陸續入伙，其中新入伙盤弦海更成為近期熱門。利嘉閣地產莊國寶解釋，弦海收樓質素不俗，加上約200方呎開放式租金僅8,000元起，故吸引不少年輕夫婦入住。

置樂三寶租金跌一成

莊國寶透露，弦海有約40間租盤，開放式單位租金介乎8,000至9,000元左右。樓齡舊一點的同區「置樂三寶」（萬寶大廈、麗寶大廈及利寶大廈）則有十數間租盤，250方呎單位叫租介乎8,500至9,000元。莊氏指，有部分租客會因為租金相差較小，寧願租住較簇新但面積較細的弦海，故對租金有一定壓力，估計舊屋苑如「置樂三寶」等會有1,000元或一成議幅，殺價至7,000元也有可能。

美聯物業梁浩文表示，屯門租金跌幅較大的租盤主要集中在10年以上樓齡的單幢樓，例如「置樂三寶」或其他舊樓，租金大約7,800至8,000元，較以往租金下跌約一成至一成半；至於較大型屋苑租盤，租金因應新入伙盤以及區內需求得到支持，下跌幅度僅3%。

第一城月租9000元起

內地生租賃需求消失，鄰近多間大學的沙田第一城首當其衝。美聯物業翁凱傑表示，最近出現兩宗低於1萬元的承租個案，原因都是「業主急售」。他指，因為新入伙盤搶客加上內地生減少，現在租務成交明顯下跌，8月份錄得約40宗租賃，較往年同期下跌一半。

翁氏指，屋苑目前放租盤高達100多間，都是「消化唔晒」，所以業主叫價不太進取，目前最平有凶宅同層單位，面積304方呎，叫租9,000元，已有客預約睇樓。其餘同類單位叫租1.05萬至1.1萬元，相信洽租時可減至9,000元附近。屋苑鄰近港鐵站上社區配套齊全，是少數租金低於1萬的港鐵沿線租盤。

經濟惡化 薪水下降 覓平租盤 減開支

家庭客捧場 MALIBU入場月租1.7萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）至於出現大量新盤供應的將軍澳日出康城，最近因為區內十年來首個商場開幕，購物消費更加不用外求，故吸引不少家庭客到此覓租，即使內地生需求消失，亦未有令區內租金出現太大調整，有代理稱，由於供應有限加上有新客湧入，故日出康城較舊期數的租金仍能保持一定水平。

計MALIBU入場費會升至1.8萬1.9萬元。至於內地生租賃需求消失的影響。林明輝指，區內全新商場啟用令配套大幅改善，日出康城不再「落後」，不少外區租客湧現，估計增加約兩成，所以抵消內地生租賃消失的影響，而目前日出康城2房租金仍比起將軍澳市中心屋苑的2萬元平得多。

新商場吸外區租客

康城物業林明輝表示，日出康城MALIBU入伙釋出大量新盤供應，現已租出約150個單位，尚有約160至170個待租，2房入場大約1.7萬元，呎租約30多元。林明輝指，其他期數例如首都、領都等呎租約28元29元，2房入場大約1.5萬至1.6萬元。

啓德一號呎租32.4元

另一新盤集中地啟德區，中原地產陳智欣表示，該區租盤供應不算多，平均每個屋苑20個左右，所以租金水平只是稍稍下跌。陳智欣解釋，沙中錢一期通車加上附近商舖開幕，而且位處名校網，所以吸引家庭客前來租樓，而8月份租賃錄得約50宗，與7月相若。

林明輝透露，雖然MALIBU租金較貴，但畢竟是新樓，而且位置非常近港鐵站出入口，所以不少租客寧願多花2,000元住入MALIBU。他補充，隨着租盤減少，估

陳智欣透露，啟德一號近期錄得1座高層J室租賃個案，面積約833方呎，屬3房設計，以月租2.7萬元租出，較同類租金2.9萬至3萬元平近一成，實用呎租32.4元。

詹Sir：留意單位損耗情況

香港文匯報訊（記者 黎梓田）住宅租金回調，吸引不少有意成家立室或想搬出來的年輕租客，他們無非都是想慳錢。但是，租金平亦未必「大晒」，驗樓師詹濟南（詹Sir）提醒，舊樓平租盤多數已「霉霉爛爛」，需注意單位內物品的損耗情況，以免因賠償按金令支出增加。

需還原單位至交吉時的狀況，其中一項常見的爭議就是鑽牆，有部分租客暗自鑽牆改裝，最後收樓時被扣按金。因此最好在租樓前先詢問業主意願，以免業主收樓驗樓時出現爭拗。

鑽牆前務先詢問業主意願

詹濟南指，租樓但求「住得舒服」，但租屋住最麻煩就是涉及維修，特別是易壞的部分，例如電器、潔具、窗台石等等，所以睇樓時應先檢查它們的狀態是否良好，確保它們不是「霉霉爛爛」，以免中途損壞招致損失，最好入伙前對每一項「影多幾張相」，保障自己權益。簽訂租約時，亦需與業主確認及訂明維修責任。

簽約前查冊確認出租人

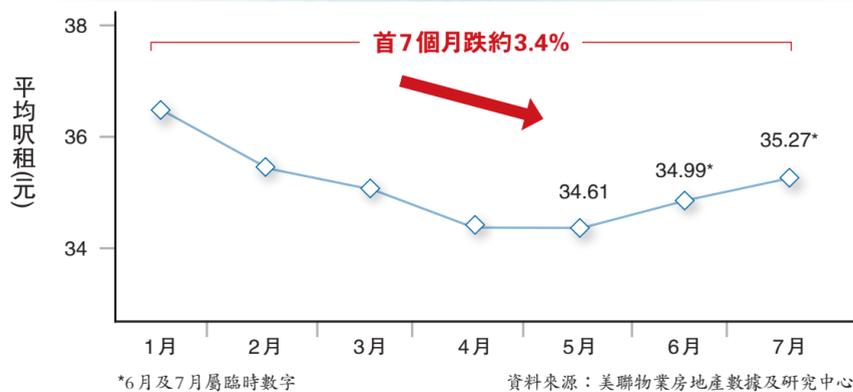
再者，詹濟南認為，租客亦應留意租盤的上下左右鄰居，例如留意他們從事的職業或背景，如情況許可，最好向樓下看更（管理員）「傾吓偈」打聽情況，以免受到「問題鄰居」困擾。另外，租客在簽訂租約前，建議首先進行物業查冊，確認單位出租人是否真實的業主、確認業權是否完整，為

詹濟南指租屋最麻煩就是涉及維修，特別是易壞的部分。資料圖片



屯門「置樂三寶」近期租金約7,800至8,000元，較以往跌約一成至一成半。左為萬寶大廈。資料圖片

今年租金走勢圖(以實用面積計算)



今年十大屋苑平均呎租走勢(元)

屋苑	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	對比年初調整
香港								
太古城	41	40	39	46	39	39	40	↓2.4%
康怡花園	40	39	39	38	38	39	39	↓2.5%
海怡半島	37	40	38	36	36	37	38	↑2.7%
九龍								
美孚新邨	34	33	32	32	33	33	32	↓5.9%
麗港城	32	30	32	32	32	30	31	↓3.1%
黃埔花園	39	39	36	37	35	38	40.5	↑3.8%
新都城	39	39	39	37	37	37	37	↓5.1%
新界								
沙田第一城	40.2	40.6	40	40.2	40	40	41.9	↑4.2%
嘉湖山莊	23	22.7	22.4	22	22	23	23.6	↑2.6%
映灣園	27	24.9	28	25	25	25.3	28	↑3.7%

資料來源：中原地產

1.5萬元以下租盤成交續升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）暑假租務旺季帶動，私人住宅租金連升2個月。美聯「租金走勢圖」7月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約35.27元，按月續升約0.8%，連升兩個月，累積上升約1.9%，但仍較年初累跌3.4%。該行指，1.5萬元以下租務個案明顯上升，料租金升勢或會有所放慢。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然7月份租金創5個月新高，但以今年首7個月累計仍跌約3.4%。隨着第三波疫情爆發，樓價輕微調整，料租金升勢或會有所放慢。

比率創4年同期新高

若以不同月租的租務個案比率劃分，今年首7個月月租1.5萬元或以下租務個案比率較去年同期明顯上升。以美聯物業促成的住宅租務個案計算，今年首7個月月租1.5萬元或以下比率達約39.6%，較去年同期約31.8%增7.8個百分點，並創4年同期新高。

事實上，年內有不少大型屋苑均錄得月租1.5萬元或以下的租務個案。以美聯物業促成的住宅租務個案計算，今年首7個月沙田中心及大興花園悉數為



年內不少大屋苑均錄得月租1.5萬元或以下的租務個案。圖為淘大花園。

月租1.5萬元或以下。淘大花園、嘉湖山莊、栢慧豪園、花都廣場及牽晴間亦有超過九成租務個案為1.5萬元或以下。值得留意，除了傳統屋苑外，新晉物業如屯門城、點全數為月租1.5萬元或以下的租務個案，而大埔嘉熙及荃灣映日灣亦有不少相關租務個案。

反觀，月租逾2萬元的住宅租務比率明顯減少，今年首7個月跌至約34%，較去年同期約39.2%，減少約5.2個百分點，為4年同期最少；至於月租逾1.5萬元至2萬元的租務個案比率錄約26.4%，較去年同期約29%減少約2.6個百分點，則為3年同期新低。

專家解讀 新盤配套齊全 租金相對靠穩

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據中原統計所得的十大屋苑平均實用呎租按月走勢，部分屋苑租金走勢出現調整，其中太古城、康怡花園、美孚新邨、麗港城及新都城都出現跌幅，對比年初調整介乎2.4%至5.8%。

觀乎近期個案，屯門區屋苑租務市場屢現低於1萬元的個案，而其他地區也有零星低於1萬元的個案，例如受到內地生退租影響的粉嶺和沙田區屋苑，不少都是鄰近港鐵站或有成熟配套的屋苑，租金水平回到2年前。

香港理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，住宅租金的調整與經濟、就業以及工資水平掛鉤，萬元以下租務成交增加，由此看近期的住宅租金確實已出現下調趨勢。至於為什麼新盤密集的地區租務成交量較多，原因是簇新以及配套齊全，有租客願意出較高租金租住單位。

內地生減 下半年或再跌租10%

不過，一般舊樓內籠甚至配套都較差，會有較多租客流走，因為他們現在有較多選擇，近期出現的新入伙盤亦是他們的選擇之一，所以亦是近期出現較多8,000元至9,000元低價租賃

個案的原因。至於內地生租賃需求消失，許智文認為會有影響，不過主要集中在靠近大專學院的地區，例如紅磡和沙田的屋苑等，料下半年會有額外10%左右的調整，甚至更多。由於租金與經濟表現掛鉤，所以租金變化會與GDP的變化相若，而整體租金則會有額外5%至10%的下調空間。

許智文稱，租樓支出至少一兩年起跳，而且未來變化不可預見。如剛踏出社會，想租樓住的年輕人，如從事高危險行業工作，例如零售、飲食及旅遊，不應急於租樓，應待市況好轉才覓租。

疫情拖累打工仔租樓預算

香港嶺南大學潘蘇瀅滙港經濟政策研究所高級研究員何灝生表示，經濟活動影響打工仔租樓預算，所以租金與經濟有着絕對的關係，近來住宅租金跌幅明顯，租金已出現下降軌道。

何灝生又稱，雖然失業率略為回落，但不能作準，其數字可能只是反映政府的保就業措施，但未必直接反映經濟真實情況。如疫情未能在短期內好轉，則租金會保持下跌，即使政府推出第三輪防疫抗疫基金也只能暫時應付，不會改變真實經濟情況。