



Facebook



P.4 英國置業有伏
搵笨三大陷阱

P.16 新股退潮
百度明賺「暗」蝕



新冠肺炎疫情影響下，全港住宅租值大跌。差餉物業估價署昨更新下年度的重估應課差餉租值，十大屋苑租值全線下跌，綜合市場資料，跌幅介乎3至9%。惟相比下，超級豪宅跌幅更大，遠遠高於大市，個別山頂區的超級豪宅，租值按年竟大跌15%。而全港最貴租值的位置則被新加入的恒地創辦人李兆基（四叔）的白加道大宅取代，總租值為每年2,646萬元，以差餉徵收率5%計算，每季應課差餉約33萬元。

十大屋苑疫下全跌 星爺山頂屋瀉15%

四叔大宅 貴絕全港 租值2646萬

部分豪宅差餉租值

資料來源：差餉物業估價署



山頂白加道35號大宅
首度顯示租值，全港最貴豪宅
李兆基 最新租值每年2,646萬元



渣甸山高士美道2號大屋
▼ 跌逾10%

劉鑾雄
最新租值每年約739萬元



深水灣道79號家族大宅
▼ 跌7.8%

李嘉誠 最新租值每年約855.6萬元



山頂普樂道10號
▼ 跌約15%

周星馳 最新租值每年654.84萬元

業界指，由於上年更新年度租值冊時，仍未反映疫情的衝擊，今次更新租值才充分反映疫情對樓市的影響有多大。

今年新冒起的超級豪宅為四叔旗下的山頂白加道35號大宅，最新租值高達每年2,646.24萬元，超越絲寶集團梁亮勝的淺水灣道89號獨立屋，成為全港最貴租值的物業，冠絕全港富豪。據了解，白加道大宅是四叔在2010年中以18.2億元購入，再補地價建成3間洋房。項目在2018年已獲批入伙紙，但直到今次更新才終於顯示其驚人租值。

超級富豪住宅表現分歧

據差估署資料，白加道35號的3幢洋房，面積8,124至8,788方呎，全部附天台，天台面積介乎1,660至2,511方呎。3幢屋應課差餉租值分別由816萬至924萬元，換算每月租值為68萬至77萬元，每月呎租約介乎84至88元。項目另

設16個車位，應課差餉租值則為42.24萬元。

至於連續多年為全港最貴豪宅租值的淺水灣道89號獨立屋，最新租值為1,265.4萬元，按年跌2.77%。而由長實創辦人李嘉誠持有的深水灣道79號家族大宅，最新租值亦跌至約855.6萬元，按年跌7.8%。另一受市場注意的超級豪宅，由騰訊控股主席馬化騰持有的大浪灣道13號，最新租值為1,245萬元，連續兩年未有變化。

不過，超級豪宅跌幅低處未算低，其中「星爺」周星馳所持、位於山頂普樂道10號的知名豪宅，新一年度租值僅654.84萬元，按年度大跌近15%，對比2013/14年度高峰期的903萬元，差距27%。「大劉」劉鑾雄的渣甸山高士美道2號大屋，最新租值約739萬元，按年度跌幅亦逾10%。

被稱為「亞洲樓王」的山頂MOUNT NICHOLSON，其中的2號洋房

最新租值為658.08萬元，按年大跌14.9%，為首次錄得跌幅。其1號洋房最新租值為812.88萬元，按年同樣下跌14.9%。不過，項目的分層物業租值按年則變化不大。

太古城個別單位跌9%

事實上，據差估署及市場資訊，全港大部分住宅的租值均出現下跌，其中最有代表性的十大屋苑，最新2021/22年度租值跌幅介乎約3%至9%。其中跌幅較大的是港島區及九龍的大型屋苑，普遍跌幅有5%至6%，太古城個別單位的跌幅更約9%。

至於跌幅較細的大型屋苑是天水圍嘉湖山莊，一般單位租值跌幅只約3%。而麗港城及新都城等，租值跌幅亦約在3%左右。居屋方面，市場指鯉魚涌的康山花園、大角咀富榮花園以及黃竹坑雅濤閣等較知名屋苑，最新租值按年下跌3%至5%不等，跌幅略小於私樓。

政府2019年10月宣布為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬增至800萬元；承造最高八成按揭貸款就由樓價上限600萬增至1,000萬元。由於上車客可選擇單位增多，間接打擊納米樓租售價，最新差估署資料顯示，納米單位普遍租值跌幅約一成。

「納米樓」由於入場銀碼細，收租回報高，在高樓價持續的大環境下，早年成為不少投資者寵兒，而發展商亦積極推出這類單位應市，令納米樓供應逐年上升，可謂曾風光一時。

西營盤AVA 128大跌14%

然而，知名納米盤西營盤AVA 128一個227方呎中層C室單位，新一年度最新租值為12.6萬元，較去年的14.65萬元大跌14%，是自項目2016年入伙後最低的一年。另外，大埔嵐山2期一個低層單位，面積165方呎，最新租值為6.132萬元，按年亦跌約10%。至於有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，其中一個128方呎單位，最新租值5.856萬元，按年維持不變。

納米樓租值 普遍跌一成



今日天氣 早晚多雲 一兩陣雨 17-21°C 濕度65-95%

爆料專線：(852)6066 8769 每人限取一份