

內地生回歸 租金再跑贏樓價

差餉物業估價署數據顯示，6月全港私人住宅樓價指數報394.5點，與5月持平，結束連續五個月升勢；同期私人住宅租金指數報177.9點，不單按月上升0.06%，並且是連續四個月上升（詳見附圖），今年以來租金指數累積上升7.36%，與樓價指數同期升幅3.84%相比，租金明顯跑贏樓價，為何如此？

物業代理業人士表示，隨著疫情受控，本地大學恢復實體面授教學，導致內地學生於過去數月陸續回港租樓，是本地住宅租金指數跑贏樓價指數原因之一。代理業人士表示，距離9月開課約一個月，預計差餉物業估價署稍後發布的7月和8月數據中，租金指數今年累積升幅或高達10%，再次跑贏整體樓價。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇表示，中原城市租金指數CRI連升4個月，期間新界東屋苑呎租升幅明顯跑出。大圍名城呎租最新報38元，4個月累升達10.2%，升勢顯著。新界東部分二線屋苑表現同樣突出，集中來自北區，粉嶺中心累升7.1%，每呎報33.4元、花都廣場累升5.5%，每呎報28.6元。

鐵路沿線熱門之選

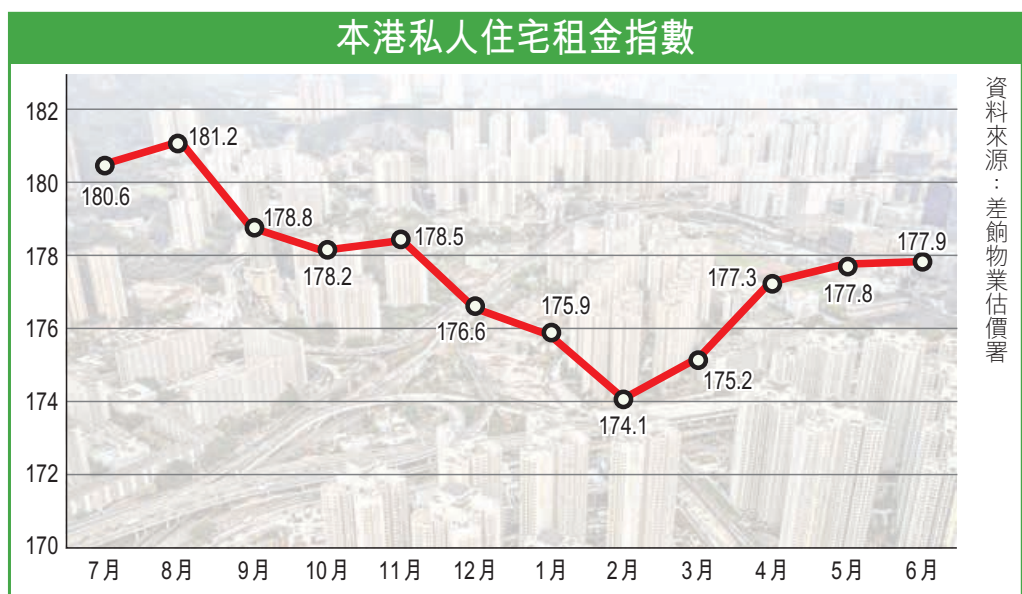
美聯物業陳國良表示，沙田鐵路沿線一帶屋苑向來是內地大學生租樓熱門之選，大圍站名城近日錄得內地生租賃。單位為2期2座高層NB室，實用面積958方呎，屬4房間隔，剛由5名來自中大、城大及理大的內地生合租，月租3.35萬元，呎租35元，屬市價水平。業主於

2011年以約997萬元購入，租金回報約4厘。

在內地學生租務帶動下，大圍區屋苑租務宗數增幅亦相當驚人。中原地产杜文俊表示，以大圍熱門租賃屋苑名城為例，6月份便錄得約60宗，而7月上旬亦錄得約40宗，幾乎追貼6月全月租務宗數，而6月至7月份短短兩個月未到已錄得100宗租賃，對比上年6月至7月份的約57宗大增至少75%，而沙田全區的租金升幅更高達10%。

杜文俊說，內地學生雖未能即時來港睇樓，但亦會憂心遲租樓難搵租盤，多數會委託在港親朋好友先行睇樓及支付訂金，最後再以找換店或其他方式把一年預繳租金轉賬到業主，因此隔離措施未有阻礙租務交投。以大圍名城來說，內地生租賃在6月至7月份便佔了大約40%至50%。

美聯物業梁葦垣透露，大埔新入伙盤天鑽目前只餘下約20多間租盤，相比收樓之初的100多間大幅減少，供內地生的選擇不多，而呎租由年初的28至29元增加至30至32元，租金升幅大約6%至7%。



■疫情受控，內地學生預計恢復來香港面授上課。

新界租盤備受追捧

過去數月，陸陸續續有內地學生承租在港住宅單位個案，從西北區的將軍澳，至東北區的大埔、粉嶺，至屯門等，租金亦由每方呎26.8元至最高45.3元（見附表）。

香港置業范文濤表示，暑假旺季錄得不少內地學生「遙距睇樓」拍板承租個案，日前促成一宗將軍澳東港城租務成交，租出單位東港城7座中層C室，兩房間隔，實用面積463方呎，原以1.68萬元放租，1個月後即獲兩名內地學生洽詢，其後業主見市況趨旺，反價至1.75萬元，租客透過睇片遙距睇樓後，追價承租，呎租37.8元。

預付一年租金

同樣遙距租樓個案是將軍澳新都城。美聯物業黃少明表示，新都城2期5座低層D室，實用面積659方呎，三房間隔，項目鄰近港鐵站和基座設購物商場，獲內地學生合租，透過「睇相、睇片、睇VR」遙距租樓，每月租金21,000元，呎租31.9元，並一次性

付足一年租金，連2個月按金合共14個月，共涉資29.4萬元。

另外，中原地产劉月華表示，屯門疊茵庭8座高層G室，實用面積381方呎，兩房間隔，獲4名嶺南大學內地生合租，每月租金1.45萬元，呎租38.1元。業主於2014年以319萬元購入單位，現可享約5.5厘租金回報。



近期內地學生租賃個案

租賃屋苑	單位面積	每月租金	每呎租金	承租客
大埔白石角海日灣5座中層	243方呎	11,000元	45.3元	1人
大埔白石角朗濤6B座中層	566方呎	17,000元	30.0元	2人
上水皇府山7座中層	616方呎	16,500元	26.8元	1人
粉嶺中心F座中層	368方呎	12,300元	33.4元	2人
粉嶺名都7座中層	399方呎	12,000元	30.1元	3人
屯門疊茵庭8座高層	381方呎	14,500元	38.1元	4人
屯門怡樂花園2座中層	414方呎	12,000元	29.0元	1人
大圍名城1期5座中層	737方呎	28,000元	38.0元	4人
將軍澳東港城7座中層	463方呎	17,500元	37.8元	1人
將軍澳新都城2期5座低層	659方呎	21,000元	31.9元	預付1年
將軍澳蔚藍灣畔2座高層	763方呎	29,000元	39.0元	預付1年

投資者：租金必升

「凶宅大王」兼資深投資者伍冠流表示，目前住宅租金升勢會持續下去。對於內地學生回港租樓，他認為，必然會對租金造成進一步推升，看沙田一帶的住宅空置率很低就知道。

他說，比較睇好交通方便的住宅區的中小型樓盤。買樓收租是好投資，因為多國政府「猛印鈔票」，後市會隨着世界性的通貨膨脹而上升。他也表示，自己想在拍賣場尋找些折扣大些的中小型銀主盤，比較不費時間和氣力。

資深投資者吳賢德認為，住宅租金急升的個案都是「特例」，而特例不應該被當成常例去參考。他說，自己名下位於將軍澳的單位也有加租，但實際上是過去租金跌得太多，所以造成部分住宅租金急升，而且不少租客都是由港島區搬去將軍澳，反映租客的實際租金支出下跌，導致住屋需求都集中在中小單位上並推高其租金，預料今年整體住宅租金都不會有顯著反彈。

全年料升10%

投資者王家安表示，過去住宅租金對經濟表現比較敏感，因此下跌及反彈幅度較大，而本港新冠肺炎疫情似在放緩，估計內地與香港兩地即將通關，商務來往有望恢復，因此對中上豪宅物業租金睇高一線，今年預計會有5%至10%升幅，而他自己也正物色這類型的物業。他也提到，料中小型住宅租金會隨失業率改善而上升，估計今年全年升幅約5%。