太古城租盤飆五成四年最勁

嘉湖放租逾60伙五年最多租金受壓

樓市逆轉，盤源囤積，令全城二手租金掉頭回落，其中天水圍嘉湖山莊有逾60伙放租，為五年來最多；鰂魚涌太古城租盤逾250伙，較農曆年激增50%，創四年新高；而內地學生熱捧的沙田第一城租盤也升穿百伙，創今年新高。地產界人士分析稱，市況轉差令業主轉賣為租，拖低租金回報，樓價難免受壓。

大公報記者　林惠芳

市況轉差，二手業主紛紛轉賣爲租，加上第四季預計有約2000伙新盤入伙，令租金持續受壓，踏入九月份傳統租賃淡季以來，傳統屋苑租盤不斷增加，無論上車盤或港島藍籌無一幸免。

中原地產分行經理馬斯力表示，嘉湖山莊全屋苑現有逾60伙放租，爲2010年後最多，受大批租盤積壓影響，該屋苑租金持續回落，九月份錄得的45宗租賃成交，平均實用呎租19元，按月回落約5%，最平單位叫租僅9200元，爲過去一年來最平。

第一城呎租按月下跌5%

因競爭激烈，有業主爲免單位丟空，大劈租18%求客，爲賞湖居1座連天台戶，實用551方呎，建築714方呎，細三房間隔，七月份租客遷出後，業主叫租11500元，近日劈價18%至9500元租出，低市價近10%，以2013年350萬元買入價計，回報只有3.3厘。

不乏日、韓租客追捧的太古城，租盤也愈積愈多。區內代理透露，由於不少業主轉賣爲租，加上港島東不乏具質素的新樓落成，搶去一批租客，導致太古城租盤累積至逾250伙，較今年農曆年約170伙激增47%，更創2011年以來新高。盤源增加，租金受壓，現時該屋苑月租最平單位爲翠湖台鄱陽閣低層C室，實用482方呎，建築585方呎，每月叫租僅18000元，屬今年新低。

至於沙田第一城方面，世紀21助理區域營業董事周淑萍透露，今年來，該屋苑的內地生數量持續減少，大批租盤難以消化，現時全屋苑放租單位多達102伙，數量爲今年來最多。然而，該屋苑九月份只有約57宗租賃成交，按月回落19%，平均實用呎租37元，按月下跌逾5%。現時最平租盤爲37座高層H室，實用304方呎，建築410方呎，採兩房間隔，每月叫租僅9500元。

此外，「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨亦不敵新樓，租盤積存量較平日增加10%。香港置業首席分區董事谷學祖透露，該屋苑現時有約70伙放租，比平時多出10%，當中交吉單位佔逾50伙，比例較以往明顯增加。

▲全城二手租盤愈積愈多，租金掉頭向下

近期二手住宅劈租個案

屋苑單位	實用面積(方呎)	叫租(元)	成交月租	減幅	低市價
天水圍嘉湖山莊賞湖居1座連天台	551	11500	9500	18%	近10%
天水圍嘉湖山莊美湖居1座中層G室	544	11000	10000	9%	9%
荃灣朗逸峰12座低層F室	1015	30000	25000	17%	17%
荃灣樂悠居高層17室	420	--	13500	--	6.9%
西半山瀚然高層A室	1306	--	85000	--	5.6%

朗逸峰租金較市價低17%

同時，劈租個案蔓延至新晉屋苑。消息指出，西半山瀚然高層A室，實用1306方呎，僅以85000元租出，實用呎租65元，較市值月租平5000元或5.6%。美聯物業營業經理柯志東亦透露，荃灣朗逸峰12座低層F室，實用1015方呎，叫租30000元，爲求加快承接，劈租5000元以25000元租出，較市價低出17%。美聯物業營業經理吳暉英謂，荃灣樂悠居高層17室，實用420方呎，以13500元租出，較市場平1000元。

地產界人士指出，環球股市走下坡，金管局預警樓價失支持，令市場充斥觀望，不少持貨能力較強的業主，寧願轉賣爲租，租盤增加拖低租金回報，料今年內租金及樓價難免持續向下。

▲黃光耀（右）指出，ISLAND RESIDENCE參觀者不少是港島東的用家及投資者，而且登記反應也理想。旁為陳惠慈　大公報記者林志光攝

ISLAND RESIDENCE 首批50伙超額逾倍

【大公報訊】記者林志光報道：最近樓市開始有放緩訊號，發展商便以貼市價開盤，增促銷推動力，以維持熱度，其中剛貼市開價的筲箕灣ISLAND RESIDENCE，便即錄得逾倍認購登記，發展商會德豐地產已明言，稍後加推時會略爲加價。另同於昨日收票的長沙灣青薈，也錄超額認購。

ISLAND RESIDENCE趁十月一日國慶假開放示範單位的，發展商估計全日應可錄約4000人次參觀。會德豐地產常務董事黃光耀指出，參觀者不少是港島東的用家及投資者，而且登記反應也理想，公司會視乎未來兩、三日的市場反應，最快本周末加推單位，而且相信售價也有略爲上調的空間。該公司市務助理總經理陳惠慈稱，買家如認購樓盤的D及E室單位，可享有Francfranc傢具禮券，分別價值8萬及10萬元。

該盤日前公布首批50伙單位的售價，由477.9萬元至1229.3萬元不等，平均呎價約2.26萬元，折實約1.84萬元。據市場透露，昨日已即錄得近110個登記，超額近1.2倍。

至於由小型發展商發展的長沙灣青薈，昨日亦開始開放示範單位及進行認購登記。負責該盤銷售的中原地產稱，昨日全日約錄逾2000參觀人次，且暫錄約40個認購登記，當中有個別人士更有意購入一全層4伙。該盤前日公布首批38伙單位的售價，由332.8萬至534.6萬元不等，折實呎價約1.5萬元。

此外，由於一衆發展商並沒有在昨日國慶節有任何大規模賣樓宣傳，及推出優惠等，一手市場多個樓盤都只錄得零星成交，全日只售出約15個一手單位，與去年同期相若。其中主打小型單位的紅磡環海・東岸佔4伙。

另外，英皇國際（00163）公布，昨日沽出筲箕灣港島・東18兩個高層單位，和西環維港峰32樓C室連車位。前者已累售107個單位，套現約8.1億元，後者則售出101個單位及25個車位，套現約27.8億元。該公司執行董事張炳強稱，上述兩盤各只三伙及八伙特色單位待售，現部署明年第二季推出屯門冠發街八號低密度住宅項目。

農地屋地特惠補償金年升15%

【大公報訊】記者林志光報道：近期本港樓價雖似有回調跡象，但政府的收地補償費用卻不斷上調，最新對於農地及屋地的每方呎特惠補償金，半年間再升約5%；而按年升幅更接近15%，幅度爲五年最大。

政府每半年檢討一次的收回土地特惠補償率，主要是對農地及屋地的持有人所作的賠償。去年曾未作任何調整的特惠補償，今年四月即出現大幅調升。據地政總署最新公布顯示，由本月起，每方呎農地及屋地的最新特惠補償爲927元及1835元；而因發展新市鎮而要收回的農地及屋地，每呎升至逾1112元及2202元。均較今年四月釐定的金額，農地上升4.98%，屋地更升約5.01%。雖然如以半年計，有關升幅有所收窄，今年4月時的升幅曾超過9%；但如相對去年同期計，兩者的升幅各約14.73%及14.69%，應是自2011年10月錄得逾25%按年升幅後的新高。

由於本港樓價已持續反覆上升十多年，在過去十年亦出現驚人升幅，以現時補償水平，相較十年前，即2006年10月時，農地及屋地的補償金上升近1.4倍。

特惠補償金主要是對農地及屋地的持有人所作的賠償，補償計算持續上升，將會加重政府投入在基建及新市鎮發展時的成本，特別現時正陸續展開或計劃多個大型基礎建設，及打造新界西北及東北新市鎮藍圖，當中包括擴大鐵路及公路網絡，和古洞北、粉嶺北，及洪水橋的三個新市鎮發展，都涉及要收購大量私人土地。其中由政府收回土地，作新市鎮的整體規劃發展，賠償便以較高的新市鎮發展區特惠補償率計算，以上述三個市鎮發展計，估計涉及金額將數以百億元計。

政府收回土地每呎特惠補償及按年升幅

	特惠補償(元)				按年升幅(%)			
此日期起	農地基本	屋地基本	新市鎮農地*	新市鎮屋地*	農地基本	屋地基本	新市鎮農地*	新市鎮屋地*
15年10月1日	927	1835.00	1112.40	2202	14.73	14.69	14.73	14.69
15年4月1日	883	1747.50	1059.60	2097	9.28	9.22	9.28	9.22
14年10月1日	808	1600.00	969.60	1920	0.00	0.00	0.00	0.00
14年4月1日	808	1600.00	969.60	1920	2.28	2.24	2.28	2.24
13年10月1日	808	1600.00	969.60	1920	13.80	13.68	13.80	13.68
13年4月1日	790	1565.00	948.00	1878	20.61	20.62	20.61	20.62
12年10月1日	710	1407.50	852.00	1689	3.35	3.49	3.35	3.49
12年4月1日	655	1297.50	786.00	1557	6.85	7.01	6.85	7.01
11年10月1日	687	1360.00	824.40	1632	25.14	25.35	25.14	25.35
11年4月1日	613	1212.50	735.60	1455	——	——	——	——
11年10月1日	549	1085.00	658.80	1302	——	——	——	——

*新市鎮屬甲區土地

尖咀西環兩酒店撤興建申請

【大公報訊】本港旅客數字正有下滑趨勢，或影響個別投資者對興建酒店的意欲，早前在尖沙咀及西環的兩個小型酒店發展規劃申請，最近同時向城規會撤回申請，未知是否跟市況有關。

由兆安地產李太或有關人士持有的尖沙咀加連威老道54及56號舊樓，地盤只約2800多方呎，數月前向城規會申請，將舊樓拆卸重建爲一幢25層高酒店，涉及約3.52萬方呎樓面，提供98間酒店房，預計2018年落成。另由一群外籍人士持有的西環爹核士街一號B及C舊樓，地盤更細至約2300方呎，今年中亦要求拆卸物業，重建作一幢26層高酒店，提供70間客房。

因爲兩者均只是極小型的酒店發展，然現時本港旅遊業正開始出現調整，遊客數字正從高位不斷回落，或令蚊型酒店受歡迎程度減低，加上兩者均屬小型發展，建築設計上或有難度，未必較易獲批。而且，西環項目更受不少區內居民反對，相信也是業主暫時撤回申請的原因之一。

此外，早前由香港青少年發展聯會和扶輪社提出建議，將旺角鴉蘭街九號物業，重建作青年宿舍的申請，由於申請人須就發展進行較詳細的環境評估，包括工業與住宅並存的影響等，故也暫時撤回申請。

申請者是響應政府之前提出青年宿舍計劃，建議將上述佔地僅約3000方呎的舊樓，拆卸重建爲一幢約22層高大廈，提供54個房宿舍單位，較原構想少20個，單位平均約100至200方呎。大廈的一至三樓會設多用途活動室、圖書館、平台花園及公共廚房等設施。

次季內地客買港樓比率微彈

【大公報訊】受政府辣招稅影響，內地客來港買樓雖持續處低位，但第二季末都有出現輕微反彈1.1個百分點，約佔整體5.8%。預計在股市持續波動及人民幣貶值風險增加下，或有內地資金轉買港樓保值，下半年內地客入市比例會續升。

據中原地產研究部統計土地註冊處資料顯示，在已知是內地個人買家登記的私人住宅買賣中，今年第二季的內地客佔整體私樓市場成交約5.8%，涉及金額約8.4%，兩者均按季升1.1個百分點。今年首季內地客入市比例是逾六年的季度新低，故即使有反彈，暫仍處於低谷位，與2011年底高峰時近15%仍相去甚遠。另外，內地客亦偏好認購一手住宅，第二季的購買一手單位比例約佔8.5%，當中價值逾1200萬元中上價一手單位，比例更高約16.1%，所涉金額更逾20%，反映來港置業的內地客，具有一定財政實力。內地客買二手單位的比例則只約4.4%。

有分析指出，今年上半年內地及本港股市一片暢旺，內地資金均投入於股海之中，令物業投資數量減少。不過，隨着上季內地股市出現大瀉，本港股市亦累積不少跌幅；加上人民銀行更將人民幣貶值，令人民幣貶值的風險大增下，相信下半年會有部分資金抽離股市，及轉投向較強勢貨幣的市場如香港或美國，並購置實物如各類樓宇作長線投資，因此，下半年內地資金來港買樓的額度會增大，令內地客在港買樓比例進一步回升。

此外，該行指出，截至上月29日止，第三季樓宇買賣合約登記暫錄17722宗，涉及金額約1322億元。預計全季將錄18030宗及1345億元，按季跌14.4%及12.1%。第三季的登記宗數，將是去年首季近1.4萬宗後的六個季度新低，所涉金額則是五個季度新低。

第一城三房低市價百萬沽

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手連環劈價，沙田第一城一個凶宅同層戶，於國慶日減價70萬元以450萬元賣出，低市價達100萬元，實呎不足一萬元；另屯門偉景花園有細單位劈價13%易手，呎價創半年新低。

美聯物業助理區域經理黃錦瀚透露，沙田第一城17座低層B室，實用451方呎，建築562方呎，細三房間隔，疑爲凶宅同層，原業主索價520萬元，昨天劈價至450萬元易手，較市價約550萬低出18%，折合實用呎價僅9978元，爲屋苑六月份以來新低。

馬鞍山天宇海有業主放盤一天即低市價沽貨。中原地產高級分行經理嚴俊禮透露，天宇海1A座低層C室，實用770方呎，建築1018方呎，前日放盤660萬元，昨天已急不及待減價至650萬元賣出，原業主於2010年以590萬元入市，持貨五年，扣除使費只賺30餘萬元。

紅磡繼海逸豪園有單位低市價逾400萬元易手後，同區細單位也腳軟，美聯區域聯席董事殷勒麟透露，紅磡海濱南岸六座中高層B室，實用593方呎，開價920萬元，近日劈價逾80萬元以838萬元沽出，實用呎價僅14132元。

祥益地產高級營業經理胡志偉指出，屯門偉景花園B座低層G室，實用408方呎，建築514方呎，今年九月中旬放盤，叫價350萬元，連減多口價，終以305萬元賣出，實用呎價僅7475元，創屋苑半年新低，據悉，原業主於2009年以83萬元入市，帳面獲利222萬元。

利嘉閣地產聯席董事梁德盈亦指，大角咀形品・星寓低層A室，實用386方呎，建築494方呎，開價550萬元，近日減價約10%，以506.8萬元賣出，實呎僅13130元。

▶沙田第一城有凶宅同層單位減價70萬元賣出，折合實用呎價僅9978元

萬達工廈19車位沽2050萬

【大公報訊】投資市場風高浪急，造就資金流入車位市場，個別工廈車位造價更媲美屋苑。消息指出，荃灣萬達來工業中心19個私家車位，新近以2050萬元獲實業家承接，平均每個車位造價約108萬元。

中原（工商舖）工商部副營業董事陳啓超表示，荃灣萬達來工業中心19個私家車位，成交價約2050萬元，平均每個車位作價約108萬元，買家將一半車位作自用，一半作長線收租之用，預料該批車位日後續租，業主可享近五厘回報率。據悉，原業主爲投資者，於2013年以1800萬元購入一籃子車位，現帳面獲利約250萬元，物業期內升值約14%。

市場消息稱，華置持有的紅磡駿昇中心一至三樓停車場共50個車位，上月以9000萬元沽出，平均每個車位作價180萬元，見市場對車位需求持續，大角咀洋松街38號ihome的1、6至10、14至15及18至19號一籃子車位也推出放售。

另方面，美聯商業營業董事黃璜表示，觀塘海濱道兆豐中心高層F室，面積約4065方呎，享郵輪碼頭維港海景，以約11萬元放租，每呎叫租27元，低於市值約10%。