

內地生搶盤 沙田租賃月飆30%

偉華租金暴漲近8% 料升勢持續

內地生租樓潮提早來臨！向來受學生熱捧的沙田市中心，五月份共錄55宗租賃成交，按月飆升31%，當中佔30%為內地生租樓個案，最受學生歡迎的沙田中心、好運中心和偉華中心，實用呎租分別按月急漲4.8至7.8%。地產界人士預料，隨着租賃高峰期來臨，區內內地生比例料增至80%，至七月底租金料看升最少10%。

追蹤專題 >>>

大公報記者 林惠芳

沙田市中心的屋苑，鄰近港鐵沙田站，各屋苑有行人天橋互相串連，往來沙田中文大學、九龍塘城市大學和浸會大學，以及紅磡理工大學均非常便捷，代理指區內的「包租公」可謂不愁租客。

免遲來捱貴租遂提早下手

由於暑假傳統租賃旺季將至，為免遲來捱貴租，今年內地學生紛紛提早來港覓心水租盤，本地客也早着先機，提早加入搶盤行列，帶挈沙田市中心八大屋苑，於五月中旬驚現單日十宗租賃個案，佔三宗為內地生，可見租樓高峰期已提早來臨。

《大公報》追蹤沙田市中心八大屋苑，發現五月份全月合共錄得55宗租賃成交，比四月份的42宗急升31%。美聯物業聯席區域經理陳國良透露，今年四月份，沙田市中心並無出現內地生新增租樓個案，但五月份已錄得約15宗，比例達30%，意味內地生已提早「殺到」。

八大屋苑中，以偉華中心的租金表現最強勁，該屋苑五月份共錄九宗租賃成交，平均實用呎租達36.1元，按月爆升7.8%，升幅跑贏市中心。區內代理表示，偉華

中心向來備受內地學生追捧，原因是屋苑的原則兩房間隔較為實用，若是缺盤，租客便會轉租盤源較多的沙田中心。他稱，偉華中心上月錄得的內地生租樓個案，包括1座低層C室，實用面積308方呎，月租12500元，實用呎租40.6元，租客一筆過支付一年的租金。

事實上，盤源充裕的沙田中心租賃成交的確最旺，五月份合共錄得16宗，平均實用呎租39.1元，按月上升4.8%。據悉，該屋苑廣寧大廈低層A室，實用面積288方呎，內地生以12500元租用，實用呎租約43.4元，比市價高5%。

至於追蹤的八大屋苑之一蔚景園則租金按月升幅達到32.8%，唯是僅有一宗成交，可比性並不太高。

沙中租金兩月最少升10%

陳國良表示，傳統租賃高峰期為六月底至七月份，隨着這段租賃旺季來臨，他相信區內屋苑租賃成交中，「十居其八」會來自內地生租客，租金方面，他估計沙田市中心屋苑本月及下月平均呎租將分別上升5%，即兩個月累計升幅最少10%。



▲沙田中心上月共錄16宗租賃成交

大公報攝

太古城 新租客撬盤

【大公報訊】租樓旺季飄至，內地生及港人傾巢搶盤，個別屋苑出現租盤供應緊張現象，藍籌王太古城出現舊租客未走，單位竟被新租客撬走。

中原地產太古城區區域營業經理趙鴻運透露，屋苑租盤緊張，只有125個租盤，租盤爭崩頭，部分單位租客未走已預先租出。

單位為太古城衛星閣低層C室，實用面積582方呎，建築面積675方呎，原則二房後改成三房間隔，附有全屋家電，向南，景觀開揚。業主上月尾放租，叫租2.45萬元，最終願減1500元以2.3萬元租出，實用呎租39.5元。原業主2014年1月以715萬元買入單位，持貨兩年，租金回報3.9厘。太古城五月錄得57宗租賃成交，平均實用呎租37.8元。

沙田市中心八大屋苑租賃成交

屋苑	4月租賃(宗)	5月租賃(宗)	4月平均呎租(元)*	5月平均呎租(元)*	租金升跌幅
蔚景園	2	1	30.5	40.5	+32.8%
偉華中心	9	9	36.1	38.9	+7.8%
好運中心	2	6	32.6	35.1	+7.7%
濠岸8號	10	6	34.9	36.6	+4.9%
沙田中心	12	16	37.3	39.1	+4.8%
希爾頓中心	5	3	36.1	33.5	-7.2%
新城市廣場	2	6	34.6	31.8	-8.0%
沙田廣場	0	4	--	30.1	--

*平均呎租以實用面積計算

囍逸12人爭一伙 日內或加推

【大公報訊】上車盤大收旺場，信置(00083)標榜三球有找平絕全區的粉嶺囍逸越戰越勇，市場消息截至昨午六時累收逾1600票，超額11倍，平均十二人爭一伙，有機會日內再加推應市。

信置營業部聯席董事田兆源表示，囍逸認購反應踴躍，至昨午三時許已收近1400票，登記人士佔約70%為年齡40歲以下的年輕人；代理入票佔24張，日內公布



銷售安排，最快下周中開售，開售前有機會再加推應市。

田澄清，該盤暫推出的136伙，包括37伙一房、75伙兩房及8伙三房。價格高低有別純反映景觀及樓層分野，全部屬原價加推，價單市值約6.6億元，整批單位平均呎價11,842元，折實平均呎價10,388元。

另邊廂，會德豐地產何文田豪宅ONE HOMANTIN，有見市場不少年輕家庭鍾情何文田區內名校網，剛於本周二為項目準買家及貴賓舉辦了專題升學諮詢講座。

是次活動特別誠邀多位教育界知名人士、名校代表及升學專家，當中包括英皇佐治五世學校校長、聖保羅羅女中學升學及就業顧問等，與父母們分享如何為子女選擇適當的升學途徑，反應相當熱烈。

當晚到場賓客亦非常踴躍發問，把握良機向專家們請教升學資訊及心得，令大家獲益良多。

▲田兆源(右)稱囍逸銷售安排將於日內公布，旁為營業部助理總經理郭允文

帝滙豪庭引入白金管家服務

【大公報訊】恒地(00012)旗下西半山帝滙豪庭為突顯樓盤的高貴，邀得英國白金漢宮皇室管家培訓導師Patricia Paskins，培訓旗下豪宅的物業管理公司，向住戶提供專業的白金管家服務。

恒地執行董事孫國林稱，其實集團過去亦有邀請該培訓導師，來港為旗下物業管理公司的逾百名員工提供培訓，每次費用高達數十萬元。為提升及強化旗下員工的顧客服務技巧，集團未來將致力發展專業管家的軟性服務。

Patricia Paskins稱，專業管家課程內容包括九項重點，計有何謂專業管家、客戶服務定義、食物安全及衛生常識、餐桌與宴會服務及安排、內務管理、餐飲常識、插花、禮物包裝、酒和雪茄等，以提升個人涵養。

▲孫國林(中)與林達民(右)表示，帝滙豪庭特別聘請英國白金漢宮皇室管家培訓導師Patricia Paskins，向管理公司提供專業管家證書課程，從而為住戶提供英式管理服務，給予住戶無可比擬的生活體驗

恒地營業(一)部總經理林達民表示，帝滙豪庭新增95%按揭計劃後，共賣4伙，有三名買家選用有關計劃。所售單位的平均成交呎價約2.4萬元，其中成交金額最高一伙來自五樓D室，以4100萬元售出，該盤累賣21伙，套現6.4億元。林補充說，第三季有機會推售尖沙咀山道及北角月園街項目。

另據同系灣仔尚匯成交紀錄冊顯示，五樓D室連一車位以3050萬元賣出，實用978方呎，連945方呎平台，呎價31186元。



林孝華沽貝沙灣洋房賺1.18億

【大公報訊】豪宅樓價走下坡，富通保險前高層林孝華積極散貨套現，繼去年底賣出薄扶林貝沙灣連車位後，新近以1.78億元沽出貝沙灣單號屋，八年勁賺1.18億元，若連同已賣的連車位，估計短短八個月勁賺逾1.6億元，賺幅達2.5倍。

市場消息指出，林孝華持有的貝沙灣三期單號屋，實用面積3308方呎，花園面

積達1977呎，原本叫價1.9億元，新近劈價1200萬元以1.78億元賣出，減幅約6%，折合實用呎價53808元。據悉，林孝華於2007年4月斥資6003.8萬元二手買入上址，現沽出帳面勁賺約1.18億元，升幅近兩倍。

林持有不少貝沙灣物業投資，善於把握時機套現，例如去年十月份劈價10%以9000萬元賣出貝沙灣一期八座高層A及B室



▲薄扶林貝沙灣三期單號屋傳以1.78億元沽出

相連戶連五個車位，以其2007年以4190萬元購入物業連兩個車位，以及另外增持三個車位的購入價計算，估計帳面勁賺約4500萬元。

事實上，經濟前景未明朗，豪宅不斷出現蝕讓，豪宅樓價不斷尋底，消息指出，貝沙灣六期一座高層C室，實用面積463方呎，僅以854萬元沽，實呎18445元，創屋苑逾一年成交價新低。另消息指出，薄扶林寶翠園一期三座中層高層C室，實用面積665方呎，原本叫價1400萬元，近日狂劈200萬以1200萬元沽出，實用呎價18045元，成交價返回2014年水平。資料顯示，同座的高層C室於2014年7月份造價為1198萬元，而同座的極低層C室，去年五月份以1165萬元易手，意味若價錢如今足以購買較高層單位。

一城凶宅下層戶呎價不足萬元

【大公報訊】與凶宅為鄰的單位，造價多會被拖累，沙田第一城繼早前一宗跌破萬元關口後，又錄得一宗低市價約一成半的凶宅「鄰居」成交個案，呎價同樣不足萬元，成交價約318萬元。

迎海高層平手離場

市場消息透露，沙田第一城三座中低層C室，實用面積327方呎，因為其上層單位曾於逾十年前發生紅衣女子自殺案，令不少買家有陰影，業主見近期樓市略有反彈，日前即以318萬元售出，實用呎價約9725元。去年中該凶宅上層單位也曾錄得成交，當時雖要低市價約一成多，但成交價也高達380萬元，而且，該類單位現時市值也值380萬元計，剛成交的單位，造價低市價約16%。原業主於2012年初以227萬元購入，現帳面獲利約91萬元。

該屋苑月前一個42座高層H室，實用面積304方呎，同樣因其同層及上層皆有凶宅，導致業主最終以300萬元沽出，呎價9868元。

此外，世紀21奇豐分行經理莊瑞生表示，受一手市場搶客影響，二手成交放緩，日前馬鞍山迎海三座一個高層B室，實用面積473方呎，以598萬元成交，實用呎價約12643元，屬市價水平。原業主於2012年9月以568.8萬元購入單位，持貨至今逾

三年半，帳面獲利29.2萬元，賺幅僅5.1%。市場估計，連同成本及利息等，相信業主僅平手離場。

荃灣千里台獲利112萬

中原地產資深分區經理柳發利表示，同區天宇海1A座中層C室，建築面積1018方呎，實用770方呎，剛以845萬元售出，實用呎價約10974元。原業主於前年初以716萬元購入單位，故是次賣樓需支付樓價

10%的額外印花稅(SSD)約84.5萬元，扣除此稅後，帳面獲利44.5萬元。

另美聯營業經理鍾家豪表示，荃灣千里台一個中層A室，實用面積605方呎，建築760方呎，剛以490萬元成交，實用呎價8099元。買家是區內換樓客，因仍持有其他單位作出租用途，今次入市需支付約29.4萬元的雙倍印花稅(DSD)。原業主於2012年中以約378萬元購入，現帳面獲利約112萬元。



▲沙田第一城錄得一宗低市價約一成半的凶宅「鄰居」成交個案