

樓市寒冬 新盤月租僅9000元 回報兩厘好過丟空 嘉熙業主鬥劈價

經濟走下坡，住宅租金低處未算低，1萬元以下的租盤急遽增加。新入伙的大埔白石角嘉熙，本月1萬元以下租賃成交佔34%，全屬開放式戶，其中2宗更低見9000元，除了創同區新低外，租值比樓齡34年的大埔翠屏花園「納米樓」還要便宜。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

白石角海日灣、雲滙及嘉熙相繼入伙，令區內租盤量增至200多個，當中以嘉熙供應量最龐大，現有最少170伙單位待租，其次是雲滙涉約70個。

33宗承租 1/3低於萬元

代理透露，白石角新入伙屋苑之中，以嘉熙較多開放式，由於此類型物業投資性質較大，所以大部分業主收樓之後會直接放租，現時該屋苑約170個放租盤中，開放式戶型佔超過30伙，比例接近20%，在激烈競爭之下，部分投資者為免單位丟空，寧願減價盡快租出。

嘉熙上月入伙至今，暫錄64宗租賃成交，佔19宗租金低於1萬元，比例約30%。而單計4月至今暫錄33宗租賃，月租低於1萬元佔11宗，比例達33%，全數屬於開放式間隔。

事實上，除競爭激烈外，最近新冠肺炎疫情重擊經濟，豪宅以至市區樓均掀剪粗潮，骨牌效應之下，新界區入伙盤租金更見壓力。消息指，嘉熙近月租金屢創新低，新近租出的6座中層H室開放式單位，實用面積262方呎的細單位，早前成交月租達9800元。

事實上，據中原地產新簽租約統計，上月私人住宅租金按月跌2.3%，平均實用呎租錄33.9元，創3年新低，租金已連跌8個月，為2008年金融海嘯後首見。今次累計跌幅為10.6%，而當年金融海嘯的7個月內，租金則急挫24.8%。

於2018年以531萬元購入，租金回報僅2厘；另同座低層H室，面積一樣，亦以9000元租出，呎租36.3元，業主於2018年以519萬元入市，同樣只有2厘租金回報。據資料，嘉熙5座高層B室開放式單位，上月曾以1.1萬元租出，按最新租金比較，大幅回落18%。

值得留意，今次嘉熙開放式單位月租僅9000元，不但創白石角新低，甚至平過大埔市中心的上車屋苑，例如主攻納米樓的翠屏花園，實用面積262方呎的細單位，早前成交月租達9800元。

私宅租金月跌2.3%三年低

同期入伙的白石角雲滙，本月暫錄15宗租賃成交，最平為5座低層B3室，實用面積284方呎，月租1.08萬元，業主於2019年以493萬元購入，租金回報約2.6厘。

事實上，據中原地產新簽租約統計，上月私人住宅租金按月跌2.3%，平均實用呎租錄33.9元，創3年新低，租金已連跌8個月，為2008年金融海嘯後首見。今次累計跌幅為10.6%，而當年金融海嘯的7個月內，租金則急挫24.8%。

事實上，據中原地產新簽租約統計，上月私人住宅租金按月跌2.3%，平均實用呎租錄33.9元，創3年新低，租金已連跌8個月，為2008年金融海嘯後首見。今次累計跌幅為10.6%，而當年金融海嘯的7個月內，租金則急挫24.8%。