

內地生大減 熱門屋苑租金創四年低

盤量逾500按年倍增 價價求客好過丟空

受疫情影響，新學年授課改以網上進行，來港內地學生人數減少，大學校園鄰近地區的私樓，出現大量單位丟空情況，租金顯著回落。《大公報》綜合各代理行最新統計，八大鐵路沿線熱門學生屋苑，最新待租單位逾500伙，按年急增逾1倍，其中被喻為理工大學「宿舍」的紅磡海濱南岸放租盤達120伙，平均呎租僅37元，比去年分別增加50%與下調20%，為4年來首次失守40元關口。

新聞追蹤

大公報記者 林惠芳

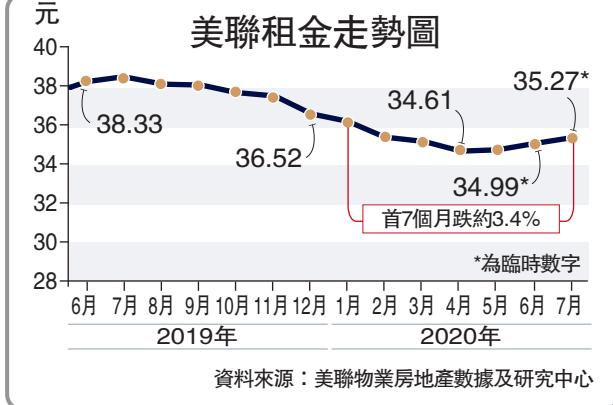
被喻為理大「學生宿舍」的紅磡海濱南岸，今年8月份共錄25宗租賃成交，較去年8月份減少2宗，平均實用呎租37元，比去年8月份錄得的46元大幅回落20%，並為屋苑平均呎租近4年來首次失守40元關口。

海濱南岸呎租37元 按年跌兩成

美聯物業首席高級營業經理易秉中表示，海濱南岸屬區內樓齡較新的私人屋苑，距理大只數分鐘步程，鄰近港鐵站，而且設有住客會所，一向備受內地來港大學生歡迎。美聯物業區域聯席董事殷勤麟說，前年暑假高峰期，海濱南岸有超過一半租賃個案是來自內地學生。不過，受到去年的修例風波影響，加上今年新冠肺炎疫情肆虐，影響內地生來港升學計劃，即使繼續在港的課程亦改為網上進行，目前內地生租客比例跌至不足20%，主要是計劃留港發展的畢業生續租。目前海濱南岸有約120伙單位放租，比去年同期約80伙增加50%，若與2018年正常市道時僅30伙租盤比較，目前滾存放租單位大幅飆升3倍。

三房戶減至2.1萬元 本地家庭承租

業主為免單位長期丟空，願意主動調整租金，只要租客有固定收入，業主不介意減租。易秉中表示，海濱南岸2座中層B室，實用593方呎，3房戶型，2年前獲內地生合組，月租2.6萬元，今年約滿後業主因應市況降租，減價至2.1萬元獲本地客租用，實用呎租35.4元，比舊租減約20%。此外該屋苑1座中層J室，實用589方呎，3房間隔，原本由內地生以2.6萬元合租，他們遷出後一直丟空，業主減價20%終以2.1萬元租予本地家庭。他續說，海濱南岸個別單位租金叫價已貼近5年前水平，如3座低層F室，實用432方呎，2房戶望園景，於2015年曾以1.7萬元租出，現以1.8萬元放租，貼近5年前價位。



資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心

沙田中心減至9000元 低舊租33%

鄰近東鐵沙田站的沙田中心，曾經是內地生至愛。美聯物業首席助理聯席董事陳國良表示，沙田中心於3至4年前租賃高峰期，內地生租客比例達8成，即是每10間租出的單位，就有8間由內地學生租用。

然而，受到去年修例風波的影響，沙田是重災區之一，導致內地生租客減少，沙田市中心一帶屋苑租賃大受影響，沙田中心去年8月只錄17宗租賃成交，比2018年8月錄得的40宗大跌58%。今年受疫情影響，內地生客源持續流失，該屋苑8月租賃成交跌至15宗，平均實用呎租38.7元，比去年45.9元回落15.7%。內地學生近絕跡，投資者唯有接受現實減租。陳國良透露，沙田中心東寧大廈高層A室，實用面積288方呎，單位曾獲內地學生以1.35萬元合組，今年交吉後一直乏人問津，業主一減再減終以9000元租出，比舊租大跌，重返4年前租金水平，實用呎租31.3元。



► 紅磡海濱南岸現有約120個單位放租，比2018年大幅飆升3倍

大學鄰近八大熱門屋苑上月租金走勢

屋苑名稱	平均呎租(元)	按年變化	租賃成交(宗)	按年變化	放租量(伙)	按年變化(伙)
紅磡海濱南岸	37	-19.6%	25	-7.4%	120伙	+40
大圍名城	32.5	-16.7%	24	+50%	150伙	+90
沙田中心	38.7	-15.7%	15	-11.8%	46伙	+38
粉嶺名都	27	-15.6%	13	-56.7%	15伙	+10
沙田第一城	38	-13.6%	68	+58%	120伙	+50
屯門疊茵庭	29.2	-12.0%	8	-50%	11伙	+5
大埔太湖花園	32	-10.9%	5	-16.7%	23伙	+13
大埔中心	37	-10.0%	13	+30%	20伙	+12

註：八大屋苑上月放租盤505伙，按年增258伙或104%

大公報製表

租盤東進



新裝直擊

美聯陳國良表示，沙田中心東寧大廈高層C室，實用面積297方呎，業主變陣轉攻本地客，最近斥資將單位翻新裝修，月租叫價1.3萬元。

名城741呎月租兩萬有找

大圍名城是內地生租客熱門選擇之一，因大圍站往大學站及九龍塘站只消10分鐘車程，所以屋苑受到中文大學、城市大學及浸會大學的內地生歡迎，惟今年缺乏內地學生支撐，個別單位租金即時大跌近4成。

中原地產分行經理趙國華表示，今年暑假內地生近乎絕跡，名城現有逾150伙放租，比去年8月不足60伙大增1.5倍。不少原本租予內地生的單位，最近轉租予本地客，但租金大幅下調，例如名城2期2座37SA室，實用面積741方呎，去年曾獲內地學生以3.2萬元租住，惟今年遲遲未見學生租客，業主於8月底轉租予本地客，月租減至1.98萬元，租金短短1年大跌38%。

中原地產大圍站分行分區營業經理吳嘉權表示，該行今年未接觸過內地學生租客，市場

待租盤增加，名城今年8月平均實用呎租32.5元，按年下調16.7%。目前，名城業主普遍的租金叫價已回落15%至20%，以吸引本地租客納入，上月名城共錄24宗租賃成交，比去年修例風波期間錄得的16宗增加50%。



▲ 名城是內地生租客熱門選擇，但今年暑假幾乎零成交



世紀21奇豐李仕明表示，名城2期盛薈1座低層SD室，屬3房戶，實用686方呎，望開揚山景，單位有裝修，連部分傢俬及電器，業主叫租2.1萬元，比舊租2.4萬元下調12.5%。

疊茵庭內地生租客絕跡

屯門疊茵庭與嶺南大學近在咫尺，吸引不少該校學生租住。美聯物業區域聯席董事梁浩文指出，去年暑假疊茵庭的內地生租客比例達30%，惟今年該行錄得數字是零。他稱，疊茵庭上月平均實用呎租失守30元，錄29.2元，比去年8月約33.2元回落12%。

綜合各主要代理數字，疊茵庭今年8月只錄約8宗租賃成交，比去年約16宗減少一半。該屋苑現時2房單位月租已跌至1萬元邊緣，比去年最少約1.2萬元挫17%。



▲ 疊茵庭與嶺大近在咫尺，深受內地生歡迎

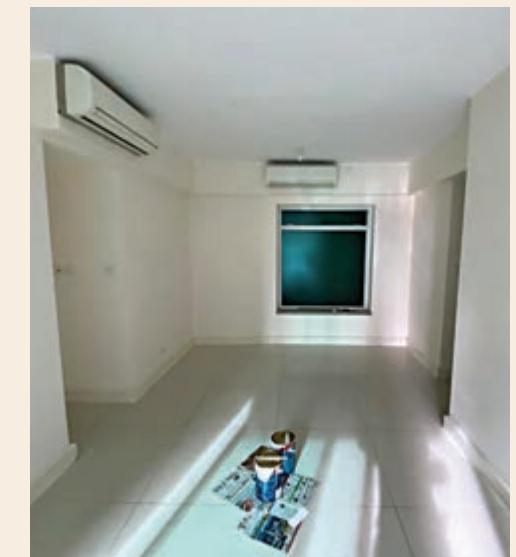
粉嶺名都租賃大跌六成

新界東鐵路沿線屋苑之一的粉嶺名都，去年租賃熱鬧，不少單位暑假前已獲內地生預租，惟今年氣氛南轔北轍。利嘉閣地產高級經理郭敏輝表示，粉嶺名都上月僅13宗租賃成交，比去年8月大跌近6成，平均實用呎租約27元，按年回落約16%。

中原地產區域營業經理陳變佳表示，粉嶺名都租金失守1萬元，例如5座低層A室2房戶，實用面積399方呎，原叫租1.05萬元，議價後以9800元獲本地家庭承租，實用呎租24.6元。



▲ 粉嶺名都租賃市道淡靜



美聯羅敬業指出，日出康城10座高層RB室，實用面積684方呎，採3房間隔，單位今年7月交吉，現以1.77萬元放租，租金叫價貼近3年前水平。

配套趨完善 康城呎租逆市升

將軍澳日出康城租金低水，與毗連的將軍澳站呎租相差近10元，一直備受租客歡迎，尤其鄰近的科技大學內地學生喜歡在此租樓。惟今年疫情影響，代理指內地生幾乎絕跡，現時康城放租盤達540伙，比去年增加80%。

美聯物業助理聯席董事羅敬業指出，隨着日出康城晉海及MALIBU於去年底及今年8月相繼入伙，日出康城的私人屋苑選擇增加，吸引不少

本地租客進駐，部分抵銷了大批內地生流失的影響。今年8月康城區租賃成交量達220宗，比去年100宗增加1.2倍，最新平均實用呎租32元，比去年27元升18.5%。

羅敬業表示，日出康城商場剛啟用，區內生活更趨方便，加上2個全新屋苑入伙，吸引更多外區租客進駐，令康城平均呎租不跌反升。他續稱，由於晉海及MALIBU入伙，日出康城目前總放租量約540伙，比去年8月約300伙增加80%。

代理：業主降低要求唔揀客

今年內地大學生租客幾乎消失，投資者唯有變陣，除了減租之外，還主動全屋裝修翻新單位，甚至降低要求冀成功租出單位。

美聯物業首席助理聯席董事陳國良表示，以前業主對租客背景有一定要求，例如希望租給教職員、公務員等，但今年可能「餓咗太耐」，個別單位丟空近3個月都未租出，部分業主對租客的職業背景要求也降低了，只要有客租住便可。

美聯物業區域聯席董事梁浩文稱，現在租賃競爭加劇，業主普遍選擇調低租金吸引租客，同時如果租客能夠一筆過支付一季、半年或全年租金，業主租金之商議幅度會更多，最多減幅達15%。美聯物業黃埔區區域聯席董事殷勤麟說，市場上滾存的待租盤愈來愈多，業主為提升競爭力，除減租外，也願意花錢將單位翻新，更換冷氣，希望吸引優質租客，以及盡快將單位租出，所以現時不少租盤的質素都比以往提升不少。