

私樓租金月升近1% 年半最勁

市區樓漲幅跑贏大市 專家料下季再升半成

受惠於全面通關復常，本港失業率持續改善，經濟呈復甦勢頭，樓市亦一洗頹氣，繼樓價谷底反彈後，私樓租金跟隨上揚。反映屋苑租金走勢的中原城市租金指數（CRI），按月上升0.92%，升幅為17個月以來最大，指數連升2個月共漲1.68%。業界展望今年第3季傳統租賃旺季來臨，租金指數將重上115點水平，潛在升幅約4.6%。

大公報記者 林惠芳

今年3月份CRI報109.95點，創4個月新高，按月升0.92%，升幅是17個月以來最大。該指數自今年1月低位108.13點連升2個月，累計上漲1.68%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，租金持續向升，展望今年第3季傳統租賃旺季來臨，CRI可以重上115點水平，意味潛在升幅約4.6%。

維港灣與漾日居呎租超40元

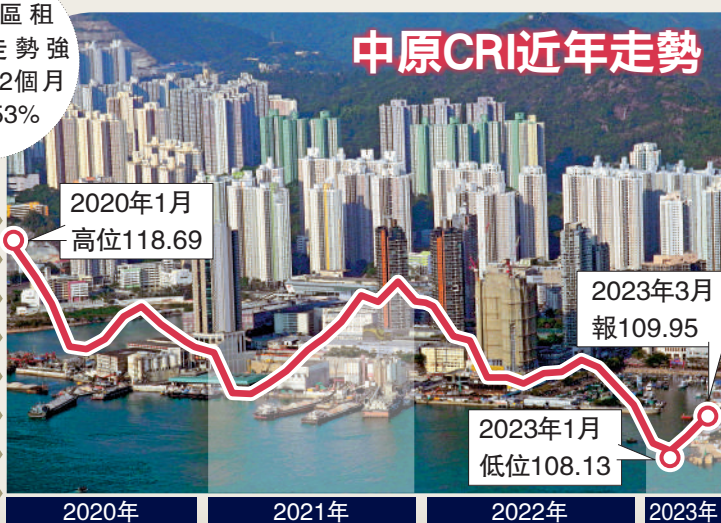
事實上，踏入2023年，隨着內地與香港全面通關，零售復甦帶動經濟回暖，本港失業率持續改善，為樓市帶來強勁支撐，在用家需求支持下，租金終止了2022年第4季的跌勢，今年首季CRI更累升1.25%，升幅為2021年第3季後的6個季度最大。

租客對中小型單位需求強勁，推動CRI的中小型單位租金指數按月急升0.99%，報111.73點；至於大型單位報98.65點，按月升0.38%。中小型單位租金指數已上升2個月，累升1.77%；而大型單位則連升3個月共1.2%。

市區住宅租金領升大市，九龍區租金指數

► 九龍區租金指數走勢強勁，連升2個月共漲2.53%

(點)
120
118
116
114
112
110
108
106



報102.38點，按月升1.38%，連升2個月共2.53%，指數內多個成份屋苑升勢強勁，其中奧運站維港灣3月份調整後實用呎租報41.72元，按月急漲9.7%；九龍站漾日居呎租錄43.26元，按月升9.3%；紅磡海濱南岸呎租則按月升7.9%至40.67元。

嘉湖逆市跌4.8%

港島區租金指數結束3個月連跌，按月急升2.17%，個別成份屋苑租金升幅顯著，其中西灣河逸濤灣最新調整呎租達43.98元，按月飆升14.1%；港島東龍頭屋苑鰂魚涌太古城呎租亦按月升6.7%，最新報36.14元。

至於新界東租金指數按月微升0.17%，連升2個月共0.62%；新界西按月跌0.42%，仍企穩136點水平。

綜觀租賃活躍成份屋苑，備受租客歡迎的灣仔禧匯，最新調整呎租55.5元，按月升3.7%。沙田第一城調整呎租報37.8元，較2月下跌0.97%；至於大圍名城租金則按月升3.7%，每呎為33.7元。天水圍嘉湖山莊走勢相對遜色，上月調整呎租報21.57元，按月跌4.8%。

3月份15大租金升幅屋苑

屋苑	調整實用呎租 (元)	升幅 (%)	屋苑	調整實用呎租 (元)	升幅 (%)
西灣河逸濤灣	43.98	14.1	元朗YOHO TOWN	32.19	7.6
屯門豐茵庭	31.58	10.3	荔枝角曼克頓山	40.88	7.4
大埔嵐山	27.93	10.1	九龍塘畢架山一號	46.03	7.2
奧運站維港灣	41.72	9.7	九龍站凱旋門	54.52	6.9
九龍站漾日居	43.26	9.3	鰂魚涌太古城	36.14	6.7
紅磡海濱南岸	40.67	7.9	荃灣爵悅庭	37.11	6.7
鴨脷洲深灣軒	40.65	7.9	九龍站擎天半島	43.02	6.4
跑馬地比華利山	40.06	7.8			

大公報整理

柏匯開放式1.4萬租出 每呎66元創1年高

【大公報訊】入伙約6年的西灣河柏匯錄高價租賃成交，一伙開放式海景單位以1.4萬元租出，呎租達66元為屋苑逾1年新高。

中原地產高級區域營業董事陳凱超表示，上述租賃為柏匯高

層J室，實用面積211方呎，單位屬開放式間隔，望維港郵輪碼頭海景。業主叫租1.5萬元，見租客可即時起租，並預繳一年租金，即減至1.4萬元租出，實用呎租約66.4元。翻查資料，今次成交呎

租料為屋苑2021年12月後新高。

陳凱超指，上址業主今年以368萬元買入單位，現極速租出，可享4.6厘租金回報，隨着同區新盤THE HOLBORN即將入伙，租金看高一線。

麗晶花園503萬沽 5年蝕13%

【大公報訊】二手交投淡靜，九龍灣居屋麗晶花園有2房戶以503萬連地價易手，較5年前買入價大幅貶值75萬，賬面蝕幅達13%；北角百福花園有2房單位業主則賬蝕約80萬元離場。

消息指，麗晶花園17座高層G室，實用面積407方呎，原業主於2018年3月以578萬連地價買入，早前以蝕讓價放盤，減至503萬終成功售出，折合實用呎價12359元，持貨5年賬面虧蝕75萬元，連買賣雜費，估計實際損手約103萬元。

中原地產高級分區營業經理施長達透露，百福花園剛錄本月首宗成交，單位為百勝閣中層F室，實用面積543方呎，全屋附裝修，以698萬元易手，實呎12855元。

據悉，原業主於2019年以778萬元入市，持貨4年，賬蝕80萬元或10.3%，連雜費料虧損約124萬元。

新晉私樓頻錄損手。中原地產高級資深分區營業經理陳文杰表示，荃灣於4日復活節長假只錄6宗二手買賣，包括海之戀、愛炫

美3A座高層C室，實用面積812方呎，享全海景，以1602萬元易手，實呎19729元。據了解，原業主於2019年7月以1646萬元買入單位，持貨約4年，賬面損失44萬元，連使費料蝕約122萬元。

美聯物業高級營業經理謝國安表示，北角維港頌7座中層B室，實用面積1272方呎，擁全海景致，獲用家以5388萬元承接，呎價42358元。原業主於2017年5月份以5396.6萬元購入上述物業，賬面貶值8.6萬元，連雜費料蝕約292萬元。

甲廈空置率跌至15.1% 4年首回落

【大公報訊】隨着本港通關復常，商廈需求改善，甲級寫字樓空置率跌至15.1%，按季回落0.2個百分點，是4年來首次回落。世邦魏理仕表示，最近的金融市場動盪和信貸收緊，令租賃活動放緩，企業繼續實施成本控制，加上新寫字樓供應多，料今年租金將繼續受壓。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，寫字樓租賃情緒在今年第一季度有所改善，總租賃量較上一季的低基數按季增加42%，至110萬方呎。然而，租賃活動主要來自大型企業的搬遷，淨吸納量連續第三個季度保持正增長，達15.92萬方呎，當中大部分來自九龍。港島區的淨吸納量為負數。

由於首季末有新寫字樓供應，加上淨吸納量為正

數，空置率自2018年第4季以來首次下跌0.2個百分點至15.1%，總空置面積為1290萬方呎。租金方面，港島東甲廈表現疲弱，區內空置壓力持續上升，首季達13.1%，導致租金按季急跌3.8%，創2年最大跌幅。中環、灣仔及銅鑼灣、九龍東甲廈首季租金分別下跌1.5%、1.9%及

1.6%，導致整體甲廈租金首季錄1.5%跌幅，是連續16個季度回落。

尖沙咀唯一錄得租金正增長

尖沙咀為唯一錄得租金增長的區份，淨吸納量為正數，租金按季升0.3%。陳錦平表示，企業繼續實施成本控制政策及更多新的寫字樓供應，預計今年甲級寫字樓空置率將續升，租金繼續受壓。

商舖方面，旅客重返香港，零售市場顯著改善，藥店及化妝品商戶需求增加，抵銷了口罩店退租一線街舖的影響，核心區街舖截至3月底的空置率為14.9%，按季減少0.5個百分點，其中銅鑼灣空置率按季下跌1.3個百分點至13.2%；旺角空置率則按季減少0.5個百分點至16.6%。



▲世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平（右一）表示，儘管環球經濟充滿挑戰，但預計今年本港房地產市場需求會增強。

申預售僅1.87萬伙 5個月最少

【大公報訊】地政總署公布，3月待批預售樓花伙數涉18699伙，按月跌4%，為5個月低位；綜合首季共批出8份住宅預售樓花同意書，涉及4031伙，按季減少近16%，料為去年首季後一年來按季最少。

地政總署公布，3月待批預售樓花伙數涉18699伙，較2月19486伙，按月減少4%，為去年10月18084伙後，5個月最少。同期有2個新盤申請售樓紙，涉695

伙，較2月422伙增加約65%，包括新世界（00017）夥遠展（00035）的啟德承景街2號第1期，涉及291伙。以及萬科香港夥拍青建等發展的大埔馬窩路項目1期，涉及404伙。

長實（01113）旗下油塘東源街項目第1期，命名為The Coast Line，提供228伙；另雅居樂陳氏家族持有的大嶼山長沙項目，定名為珀曜。

該署同時公布，今年第一季

共批出8份住宅預售樓花同意書，涉及4031伙單位，較去年第四季4784伙減少15.7%，料為去年首季1211伙後的1年按季最少；至於3月份批出的3份預售樓花同意書，除華懋、港鐵（00066）已經推出的何文田瑜一第1C期（214伙）外，亦包括中海外（00688）獨資發展的啟德跑道區維港、雙鑽（702伙），以及恒地（00012）等合作發展的跑道區同區天龍（566伙）。



香港教育工作者聯會
Hong Kong Federation of Education Workers

以文化人 共育英才

2023年香港愛國主義教育高峰論壇暨香港教育工作者聯會第20屆理事會就職典禮

2023年4月15日(星期六) 下午1時30分 - 4時
地點: 君悅酒店宴會大禮堂 (香港灣仔港灣道1號)

分享嘉賓



康震 博士
北京師範大學副校長

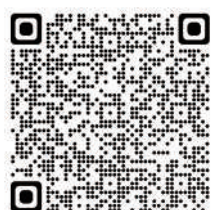


鄭培凱 博士
香港城市大學中國文化中心原主任



楊雨 博士
中南大學中文系教授

現場直播，歡迎到下列平台收看



報名表



新華網



教聯會

責任編輯：許偉生