

私樓租金去年升逾7% 9年最勁

分析：人才湧港帶旺租賃 今年料再漲一成

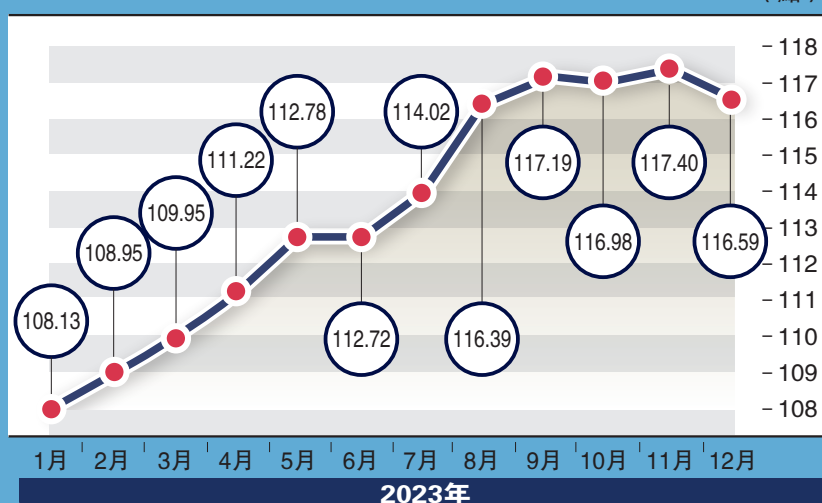
特區政府積極「搶人才」，隨着大批專才陸續到港，推升本港租賃需求，私樓租金現強勁升勢。反映私人住宅租金走勢的中原租金指數CRI，去年全年抽升7.37%，升幅為2014年之後9年最大。業界預料，今年租金有望延續強勢，全年升幅料約10%，繼續「跑贏」樓價。

大公报記者 林惠芳



▲在居家剛性需求支持下，租金指數連續5個月企穩於116點至117點高水平。

CRI去年節節上升



中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市租金指數CRI上月報116.59點，全年單季計升7.37%，按年升幅為2014年後最大；惟同期二手樓價指數CCL卻下跌6.37%，去年租金及樓價走勢明顯背馳。

租金及樓價走勢背馳

值得一提的是，租金指數於去年第4季表現反覆，12月按月跌0.69%，顯示傳統租賃淡季期間，租金高位爭持。楊明儀指出，在居家剛性需求支持下，租金指數連續5個月企穩於116點至117點高水平，展望短期租金繼續高位窄幅徘徊，未有轉勢向下跡象。

受經濟疲弱及供應增加等因素影響，本港住宅租賃市場於2022年持續調整，中原租金指數於2023年1月低見108.13點，較2018年8月高位插水約15.5%，隨着輸入專才持續帶旺租務，租金拾級回升，現水平較去年初低位反彈約7.8%。

本地樓市調整，個別居家轉買為租，推升細單位租賃需求，令去年中小單位租金升幅超越豪宅市場，據中原租金指數CRI顯示，截至2023年12月，中小單位租金指數報118.73點，全年升幅約7.6%；而大型單位租金指數全年升幅只有約

5.4%。

分區方面，市區住宅租金表現優於新界，九龍租金指數報109.46點，雖然按月跌2.15%，但2023年全年累漲9.6%，為四大分區中升幅最強。其次是港島區，指數報112.48點，按月升0.33%，全年升7.7%，創逾2年新高。

反觀，新界東租金指數報139.41點，按月跌0.56%，連跌3個月共2.13%，全年升幅僅5.7%；新界西指數報143點，去年升幅僅約5.3%。

內地專才2.8萬租YOHO Midtown

踏入新一年，受專才搶租潮帶動，近期大型單位租務需求也開始升溫，中原地產副區域營業經理王勤學表示，本地剛性需求高企，加上各項輸入人才計劃，持續推升住屋租賃需求，元朗YOHO Midtown新近錄得內地專才租務個案，單位為YOHO Midtown 8座低層C室，實用面積988方呎，4房間隔，獲內地專才以月租2.8萬元租入，實用呎租28.3元，屬市價。

業界人士指，多項搶人才方案持續，海外及內地專才會陸續到港，料租務需求仍未結束，住宅租金看升約10%，或重返2018至2019年水平，表現會繼續「跑贏」樓價。

租金回報率反彈 小型單位達3.2厘

拾級而上

本港樓市展開逾兩年的跌浪，且今年也難樂觀下，令不少市民都暫緩置業決定，轉買為租；加上近年大力推行的各項引入專才計劃，都令沉寂多年的私人住宅租賃市場「起死回生」，整體租金回報率拾級回升，其中實用面積小於753方呎的兩類中小單位，其租金回報率已反彈至逾9年的新高，各達3.2厘及2.8厘。

當本港樓價在2021年中達歷史高峰時，各類私人住宅單位的租金回報則跌至有紀錄以來的低位，只約1.8厘至2.3厘水平。不過，隨着樓價逐步回落，租金回報也反覆回穩。據差餉物業估價署統計資料顯示，其中表現最好的是中小型單位，實用面積小於431方呎的A類小型單位，去年11月份的私人住宅回報率已升至3.2厘，反彈至2014年首5個月水平；實用面積約431至753方呎的B類中小型單位，回報率達2.8厘，回升至2014年6至10月份水平。

至於實用面積753至1076方呎的C類中大型單位，其11月份的回報率為2.5厘，回升至2017

年初的水平；實用面積1076至1722方呎的大型單位，其回報率回升至2016年第3季水平，為2.4厘；實用面積逾1722方呎的超大型單位，其回報率有2.3厘，回升至2016年初水平。

業內人士指出，雖然目前樓價自高峰時已下跌逾兩成，但因息口依然偏高，經濟前景卻不明朗，新樓供應又充裕下，都削弱市民的買樓信心。加上特區政府引入的外來人才，大部分都是租樓為主，所以，相信今年住宅租金及回報率仍可持續升勢。



▲隨着樓價回落，租金回報也逐步回升。

大埔中心賣355萬 六年蝕36%

【大公報訊】樓價回軟，數年前掀破頂潮的大埔中心，一個細兩房海景樓王曾搶至550萬元天價，惟隨着市況調整，樓王身價已暴跌至「3字頭」，新近以355萬元賣出，單位6年貶值36%，原業主賬面虧損近200萬元。

大埔中心連續錄得兩宗蝕讓成交，同樣來自第5座的海景細兩房單位。中原地產分行經理吳華彩透露，大埔中心5座高層C室細兩房戶，實用面積313方呎，望東南海景及河景，原業主已經移居外地，以398萬元放盤，議價至355萬元沽出，實用呎價11342元，按市值月租約1.25萬至1.3萬元計，買家料享4.2至4.4厘租金回報。

據資料，原業主於2018年以550萬元購入自住，當年料屬同類新高價，現以355萬沽出，賬面蝕195萬元，單位6年貶值35.5%，重返2014年價位。消息指，上址為凶宅同層戶，買家為投資者，知悉20多年前發生事故，遂伺機大幅蝕價入市。

大埔中心另一宗蝕讓同樣來自第5座。美聯物業首席聯席區域經理梁蕓垣表示，成交是低層C室，實用面積313方呎，望少海景，減價30萬元，獲首置客以378萬元承接，實用呎價12077元，原業主2020年2月以490萬元購入自住，因看淡前景沽樓，現持貨不足4年賬蝕112萬元，單位貶值22.9%。

新都城失守500萬大關

向來交投疏落的大埔龍成堡亦錄掛手，美聯物業高級營業經理彭曉君透露，龍成堡108號屋B室，實用面積968方呎，

連車位，減價7%，以1046萬元沽出，實用呎價10806元，原業主2017年以1088萬元購入，賬蝕42萬。

將軍澳新都城失守500萬大關，原業主亦蝕錢離場。中原地產高級分區營業董事柯勇表示，單位為2期10座低層C室，實用面積363方呎，僅以498萬元易手，實用呎價13719元，原業主2020年5月以614萬元購入，持貨近4年，賬面蝕116萬元，期內貶值18.9%。

市區屋苑蝕讓讓潮持續，美聯物業區域經理劉志偉表示，大角咀港灣豪庭2座中層D室2房戶，實用面積340方呎，享海景，售595萬元，實用呎價17500元，原業主4年賬面蝕105萬元或15%。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鯉魚涌康景花園C座高層5室三房戶，實用面積560方呎，附裝修，成交價735萬元，呎價13125元。據悉，原業主持貨僅3年，賬面蝕136萬元。

海怡四房910萬沽 返十年前

鴨洲洲海怡半島重返十年前價位，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，該屋苑5座高層A室四房戶，實用面積721方呎，望避風塘海景，原業主已移民，為盡快沽貨，累減240萬元，以910萬元賣出，實用呎價12621元，造價重返十年前。不過，原業主早於2010年以560萬元入市，賬賺350萬元。

銀主也加入劈價行列，利嘉閣地產高級經理李嘉輝稱，黃大仙現崇山6A座中層B室，實用面積567方呎，屬銀主盤，獲收租客以800萬元購入，實用呎價14109元，創2017年後新低價。

去年樓市辣稅2811宗 創紀錄新低

【大公報訊】本港去年疫後復甦表現不及預期，經濟及樓市復元乏力，市場對樓市投資意欲低迷下，特區政府除賣地收入銳減外，樓市辣招稅的收入及所涉宗數也為有紀錄以來的低位。3項住宅辣招稅的收入連續兩年均少於60億元，去年稅收個案更跌至9年新低，只有2811宗。業界認為今年情況或有改善。

印花稅署公布住宅辣招稅最新資料顯示，去年12月份來自新住宅印花稅（NRSD）、買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD）的稅收及個案均有回升，總個案達377宗，是兩年新高。

其中，NRSD的收入按月反彈36.8%至2.481億元，涉及個案311宗，為兩年新高，按月反彈38.8%。BSD收入按月增加89.3%至7780萬

元，涉及60宗，按月多76.5%。至於SSD上月收入有651.8萬元，按月急彈17.7倍，涉及個案共6宗，較前月多5宗。

上月各項辣稅有改善，相信是去年10月份的施政報告調整SSD的徵收年限，和將NRSD及BSD稅率減半有關，加上發展商減價賣樓，刺激部分換樓客及投資者入市，令過去兩個月的成交量有所回升。

不過，去年全年計算，NRSD的稅收只有38.86億元，連跌5年，按年減少4.7%；涉及個案按年跌6.3%至1980宗，為2015年有紀錄以來新低。SSD全年稅收及所涉個案更創2012年以來的12年新低，只有7473.4萬元及153宗個案，按年各跌約51.9%及30.8%。至於反映非本地永久居民或以公司名義入市的BSD，

去年稅收及個案有所回升，分別錄得20.278億元及678宗，按年各上升約18.5%及6.3%。

稅收連續兩年不足60億

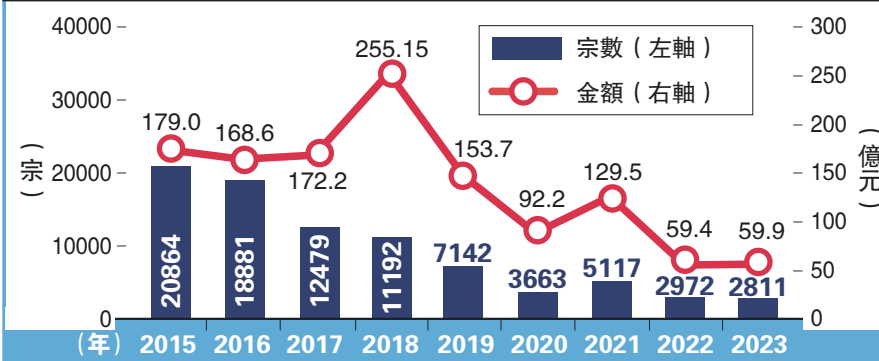
綜合3項辣招稅資料，去年全年總收入約59.89億元，按年只增約4200萬元；涉及個案僅2811宗，按年下跌4%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，總辣稅宗數應創2015年有紀錄以來的9年新低，總稅收也是連續兩年少於60億元。然而，因為市場預期美國今年減息，本港有個別銀行的定存利率亦由高位略為回落，料租金回報率持續改善；加上BSD及NRSD稅率已減半，有望增加投資者及非本地人士入市意欲，估計今年辣招稅收入及個案有望回升，增加庫房收入。



▲3項住宅辣招稅收入連續兩年少於60億元。

3項住宅辣稅近年宗數及金額



資料來源：稅務局

碧瑤灣售3450萬 毛玉萍兒媳接貨

【大公報訊】市場憧憬今年減息，豪宅客出動入市，薄扶林碧瑤灣一個四房海景單位以3450萬元沽出，買家為喜來登旺舖代理主席女兒、名媛毛玉萍兒子俞俊材的孀孀任露婷。

美聯物業董事李頌賢表示，碧瑤灣30座中層戶，實用面積2119方呎，享海景，成交價3450萬元，實用

呎價16281元。

首置入市 作長線投資

據悉，買家為喜來登旺舖代理主席女兒任露婷，雖然她早已移居海外，但因鍾情單位及樓價符合預期，所以購入作為長線投資，並以個人名義首置方式入市，成交價較對上同類

交易低逾一成。

據悉，原業主於1999年以780萬元購入物業，是次沽樓賬面獲利2670萬元，物業期內升值3.4倍。

資料顯示，碧瑤灣不乏名人高官垂青，例如食物及衛生局前副局長梁卓偉於3年前斥3938萬元買入碧瑤灣43座低層戶連一個車位。



▶大埔中心連續兩宗蝕讓成交，同樣為海景細兩房單位。