

19屋苑供平過租 金獅差價逾20%最高

分析：租轉買料增加 成樓市新動力

綜合代理數據，上周末港銀行跟隨美國減息後，中原城市租金指數138個屋苑之中，多達19個屋苑晉身「供平過租屋苑」名單，較去年同期增加近4倍，「供平過租」的放盤共174個，較去年同期增5倍，多個上車屋苑「供平過租」幅度由5.1%至逾20%，當中金獅花園相差20.5%為各屋苑最高。隨着減息周期正式啟動，「供平過租」效應擴散，將會吸引更多租客轉租為買，成為樓市另一股推動力。

大公報記者 梁穎賢

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，特區政府大力輸入各項人才，住宅租金升幅明顯跑輸樓價。差餉物業估價署數據顯示，本港私樓租金已連升6個月，累升逾7%，創近6年新高，較2019年歷史高位僅低1.3%。相反樓價連跌4個月，創近9年新低，自2021年9月高位計至今累跌近27%。樓價急插水，租金勁升，加上本港跟隨美國減息，新造按揭息率由4.125厘降至3.875厘，令「供平過租」時代重臨，促使「轉租為買」及投資者入市情況增加。

7月110屋苑回報率重上3厘

陳永傑稱，「供平過租」是指業主每月供樓比起租住同一單位的租金為低，或租金回報率高於按揭利率。他指出，以目前P按息率3.875厘計，中原城市租金指數138個成分屋苑之中，7月有110個屋苑的回報率重上3厘水平，當中19個更達3.875厘以上，即高於現按揭利率水平，晉身「供平過租」屋苑。如果使用現時定息3.15厘產品，供平過租屋苑更增至96個，佔整體近7成。翻查紀錄，去年同期僅4個屋苑「供平過租」，更有近8成、即109個屋苑的回報率不足3厘。

「供平過租」重臨，促使不少租客轉租為買；而現時租金升及樓價跌的環境下，令租賃回報上升，相信是不少投資者入市的好時機。根據中原網頁統

計，過去一星期，中原放盤頁的瀏覽量逾99萬次，較末減息前增加4%。中原網頁及手機應用程式的「供平過租」分類，篩選同時放租及放賣的單位，以按揭7成，供款30年計算，若每月供款低於該盤放租租金，則被界定為供平過租。現時中原網頁內「供平過租」的放盤共174個，較去年同期增5倍。

供樓負擔比率跌至50.8%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，現時本港家庭供樓負擔正持續下降，隨着目前樓價已由高位下跌約28%、本港按揭息率下調0.25厘、同時居於私人住宅的家庭月入中位數亦與3年前相比增加約10%，令到最新供樓負擔比率已跌至約50.8%，較2021年高位回落17.8個百分點，並創自2016年7月後的逾8年新低。供樓負擔比率屬於相對健康水平，勢令準買家置業更輕易，變相利好樓市。

以P按3.875厘，以及供款30年及承造7成按揭，並以各屋苑8月份的租金水平計算，以金獅花園為例，該屋苑8月份平均呎租約44.09元，假設以屋苑一個306方呎單位，每月租金約13492元，同月屋苑平均呎價約10652元，樓價約326萬元，每月供款約10729元，以此推算，買家每月供款較每月租金的開支低出約20.5%，即「供平過租」逾20%。

專才2.9萬租THE PARKSIDE三房

【大公報訊】今年本港住宅租金大升，主要受來港工作及讀書的租務需求所帶動。日前將軍澳THE PARKSIDE一個3房單位，便由內地專才以月租2.9萬元承租，呎租約42元。

利嘉閣高級經理黃冠華表示，該屋苑第2A座中層A室3房單位，實用面積約694方呎，業主以月租3萬元放租，日內



▲THE PARKSIDE3房單位，由內地專才以月租2.9萬元承租，呎租約42元。

獲內地專才洽租，最後以月租2.9萬元成交。以業主於2014年的購入價約809.3萬元計，租金回報約4.3厘。另該行分行經理黃國然表示，西營盤僑成大廈高層B室兩房單位，實用面積約365方呎，日前由內地生以月租1.35萬元承租，較業主叫租價略低300元，呎租約37元。

中原地產分區營業經理林忠煜表示，灣仔尚翹峰第3座中層A室兩房單位，實用面積479方呎，剛以月租2.45萬元租出，呎租約51元。租客為內地客，因在灣仔區上班，故選租此單位。以業主於2014年的約780萬元購入價計，現租金回報約3.8厘。另該行副分區營業經理徐家倫表示，沙田名日·九肚山第1座中層D室3房單位，實用面積約755方呎，業主原月租叫價約2.65萬元，日前獲一外籍人士洽租下，終微減至2.6萬租出，呎租約34.4元。據了解，業主於2020年斥約1327萬元購入單位，現租金回報約2.4厘。



▲金獅花園「供平過租」差價逾20%，居各屋苑首位。

供平過租屋苑名單（只列前十位）							
屋苑	實用面積（方呎）	8月平均呎租（元）	每月租金（元）	8月平均呎價（元）	樓價（萬元）	每月供款（元）	每月供款與月租比較*
沙田金獅花園	306	44.09	13492	10652	約325.9	10729	-20.5%
沙田花園城	324	42.45	13754	10368	約335.9	11057	-19.6%
沙田河畔花園	269	48.73	13108	12094	約325.3	10709	-18.3%
九龍灣得寶花園	282	43.95	12394	10928	約308.2	10144	-18.2%
堅尼地城嘉輝花園	281	55.27	15531	13876	約389.9	12835	-17.4%
馬鞍山蒼明	283	51.16	14478	13059	約369.5	12165	-16.0%
荃灣中心	378	35.13	13279	9266	約350.2	11529	-13.2%
沙田中心	310	48.57	15057	13339	約413.5	13611	-9.6%
沙田第一城	327	44.82	14656	12354	約403.9	13298	-9.3%
西營盤翰林峰	225	75.59	17008	20987	約472.2	15543	-8.6%

*以7成按揭、30年還款期、P按3.875厘計算
資料來源：美聯物業

天璽4房1.37億沽 呎價8萬元

【大公報訊】股市暢旺及減息效應，刺激新盤及豪宅交投轉活。新地(00016)旗下元朗The YOHO Hub II今日進行全新一輪銷售之際，系內豪宅九龍站天璽以逾1.37億售出一伙4房，售出單位為日鑽鑾89樓A單位，

實用面積1717方呎，成交金額1.37億元，呎價8萬元創今年九龍豪宅分層新高。同系北角海璇II-3期開齋。項目昨日連沽2伙，分別為2座15樓A室及2座11樓B室，實用面積1483及1153方呎，各連1個車位賣逾5450萬及

10個特色單位套現近1.14億元；其中，28樓B室頂層連天台3房特色戶，實用面積1211方呎，成交價4275.95萬元，呎價達35309元創區內一手新高。另該盤昨日截止登記認購，市傳累收近2000票，超額22倍。

跑馬地新盤沽10伙特色戶

此外，入伙新盤陸續減價重推。恒隆地產（00101）旗下已屆現樓的牛頭角皓日，剛修訂價單，將價單最高折扣率提高至13.5%，同時將15個單位直接劈價，及新增最多6%的提前成交回贈。部分單位經調整後，實際較兩年前減價逾兩成。該批單位最新折實價597.4萬至1077.7萬元，折實呎價16481至1.86萬元。5樓K室的減幅最勁，實用面積441方呎，折實726.8萬元，較2022年9月減約22%，若計及約43.6萬元回贈及約21.8萬元印花稅後，售價降至約661.38萬元。



▲楊政龍表示，ONE JARDINE'S LOOKOUT成功銷售10伙特色戶。

二手樓價指數企穩 港島及新界東偏軟

【大公報訊】本月樓市成交依然平淡，樓價繼續在低位徘徊。反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，本周最新報137.19點，按周微升0.07%，連升兩周累計0.39%，總結本季，該指數仍按季跌約3.26%，已連跌6個季度。

中原指出，CCL按周微升0.07%，仍為自2016年9月中以來的逾8年低位，今年暫已累跌6.81%，較2021年8月時191.34點的歷史高位，更跌約28.3%。

其他分項指數方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報137.73點，按周升0.30%；CCL（中小型單位）報136.34點，按周升0.29%。且兩指數同樣連升2周，分別累升0.46

及0.45%。CCL（大型單位）報141.37點，按周跌0.90%，屬2016年9月底的低位。

四區樓價指數則見按周二升二跌，走勢反覆。新界西CCL_Mass報128.40點，按周升1.70%，連跌3周後單周反彈。九龍CCL_Mass報136.19點，按周升0.41%，連升2周共0.92%。新界東CCL_Mass報147.26點，按周跌0.04%，連跌6周共3.85%。港島CCL_Mass報134.18點，按周跌0.98%。

昨日所公布指數是根據9月初經該行簽訂臨時買賣合約的成交個案所計算，美國

及本港銀行於本月中落實減息，正式步入減息周期，以及內地加碼穩增長，令本港股市大升等利好因素對樓市的影響，則料在下月中下旬所公布指數才會反映。



▲中原城市領先指數CCL企穩微升兩周。

交銀推銀債認購優惠 免7項收費

【大公報訊】為配合特區政府發行銀色債券，交銀香港推出7項銀色債券認購豁免收費優惠。在9月30日上午9時至10月14日下午2時認購期間，客戶經交銀香港成功認購銀色債券，認購費、買入交易費、賣出交易費、到期贖回費、存倉費、代收利息費及存入債券費用均可獲豁免。

同時，交銀香港亦提供多個認購渠道予客戶選擇。客戶除可透過網上銀行、流動電話銀行或電話銀行進行認購外，亦可親臨全線網點辦理認購手續。

特區政府早前推出第九批銀色債券，供年滿60歲或以上長者認購，認購期由下周一（9月30日）起。據介紹，銀色債券的目標發行額為500億元，並可因應市場反應提高至最多550億元。每手銀債的入場費（不計任何成本）為1萬元，年期3年。每半年派息一次，息率與本地通脹掛鈎，並保證不會少於4厘，以較高者為準。若持至到期，每手債券三年共

收息至少1200元。

政府財金官員和銀行界人士表示，美聯儲即將展開減息周期，而銀債可提供零風險的穩定回報，對銀債的吸引力「有信心」。

西九站設財富管理中心

此外，為把握跨境金融服務機遇，交銀香港位於西九龍高鐵站的「財富管理中心」日前開幕。據介紹，「西九龍高鐵站財富管理中心」位處核心跨境交通樞紐，乘坐高鐵抵港出關即達，方便到港後快速開戶，中心亦提供個人化諮詢及自助櫃員機服務，無論商務出行或旅行觀光，都能輕鬆理財。

為慶祝開業，即日起至今年12月31日，客戶親臨「西九龍高鐵站財富管理中心」辦理指定服務，可享一系列專屬優惠，包括獲贈交銀香港90周年紀念版八達通、理財服務即場禮品，以及特惠定期存款年利率等。

按證下調定息按揭息率0.25厘

【大公報訊】香港按證公司最新公布，於9月26日或以後的定息按揭申請，10年期年利率由4.99厘調整至4.74厘、15年期年利率由5.14厘調整至4.89厘、20年期年利率由5.29厘調整至5.04厘，即較之前下調0.25厘。業界表示，對樓市正面，惟按息仍高於市場其他按揭計劃，吸引力仍不大。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時市面普遍新造浮息按揭計劃的息率為3.875厘，滙豐銀行早前推出的3年及5年定息計劃，息率分別為3.25厘及3.15厘，息口上為現時市面最低息率的按揭計劃。如息口向下情況持續，按證公司定按計劃的吸引力就不大，料息口仍有機會反覆向下行，入市客戶因應自身需求，仍會傾向選擇息率較低及優惠較多的銀行承造按揭。

另一方面，金管局發布《貨幣與金融穩定情況半年度報告》指出，今年上半年家庭負債

佔本地生產總值的比率由去年下半年的93%下跌至今年上半年的90%。

本港家庭負債比率跌至90%

金管局表示，大部分家庭負債為受宏觀審慎政策框架規管的住宅按揭貸款，以及有金融資產作抵押，為財富管理客戶提供的貸款。考慮到以上因素，以及家庭資產淨值維持在較高水平，認為家庭資產負債情況仍然健康，相關信貸風險在控制範圍內。



▲今年上半年，本港家庭負債比率跌至約90%。