



住宅租金回報連漲5月 12年半新高

得寶花園升穿5厘 專家：供平過租有望重臨

租盤短缺

香港持續吸納專才，住宅搶租潮延續，暑假租賃旺季結束後，私樓租金升勢未止。據中原地產資料，今年9月份中原城市租金回報率達3.47%，按月升0.04個百分點，連漲5個月累升0.38個百分點，創逾12年半新高。由於租盤短缺，租金升勢蔓延至二三線屋苑，樓價相對落後的九龍灣得寶花園租金回報達5.16%，為2012年後首個升穿5厘的成份屋苑。

大公報記者 林惠芳

不少專才抵港後「人生路不熟」，大多選擇先租樓，由於他們多屬高收入一族，承租能力較強，帶動私樓租金持續攀升。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市租金回報率(CRI)9月份報3.47%，按月升0.04個百分點，連升5個月，重上2012年1月水平。她稱，本港主要銀行於9月份下調最優惠利率0.25厘，H按息回落至3.875厘，租金回報率較H按低0.405厘，兩者差距連續5個月收窄。由於11月銀行再次減息0.25厘，預料CRI回報率與H按息差將進一步縮窄至0.23厘左右，供平過租有望重臨。

今年9月份中小型單位租金回報率報3.61%，按月升0.03個百分點，同創2012年1月後新高。大型單位回報率報2.74%，按月升0.04個百分點，創2012年8月後新高。

市區屋苑租金續升，帶動港島區及九龍區大型屋苑回報率分別報3.6%及3.68%，按月升0.11個百分點及0.06個百分點。惟新界東及新界西大型屋苑租金回報率分別錄3.62%及3.68%，按月齊跌0.02個百分點。

22屋苑回報逾4厘

綜觀138個中原成份屋苑，9月份租金回報達4厘或以上屋苑有22個，較8月再增加4個。得寶花園租金回報率升穿5厘，由8月的4.88%漲至5.16%，按月增長0.28個百分點，是繼2012年1月後逾

12年以來首次有成份屋苑回報升破5厘，當年青衣美景花園回報為5.3%。

根據中原地產網上成交數據，得寶花園價跌租升，帶動回報率明顯上揚。該屋苑10月份平均實用呎價10578元，按月微升2%，惟較今年7月均呎1.19萬元回落約1成。租賃方面，得寶花園G座高層G2室，實用面積282方呎，10月以1.35萬元租出，比同面積單位7月份成交月租1.2萬元急彈12.5%；同屋苑A座低層A4室，實用面積265方呎，以1.25萬元租出，實用呎租47.2元，比同面積高層單位今年7月份租金1.16萬元還要高7.8%。

除得寶花園外，回報超過4.5厘的屋苑有沙田河畔花園、西環嘉輝花園、大埔中心、紅磡黃埔新村、荃灣荃威花園、鯉魚涌南豐新邨及青衣青怡花園，不少屬於二線屋苑。

住宅租金料續高企

指標屋苑樓價相對堅挺，租金回報徘徊約4厘或以下水平，其中海怡半島約3.73%、太古城約3.56%、黃埔花園約3.85%、天水圍嘉湖山莊約3.63%、元朗YOHO Town僅約3.2%。

展望後市，楊明儀指出，踏入第四季屬租賃淡季，租金升勢受阻回軟，而同期樓價於減息後止跌回穩，相信短期回報率已見頂。不過，在剛需支持下，住宅租金料持續高企，即使樓價開始微升，展望CRI回報率仍可企穩於3.4%水平。



▲九龍灣得寶花園租金回報率升穿5厘。

22個成份屋苑租金回報4厘或以上(9月份)

屋苑	回報率	屋苑	回報率
得寶花園	5.16%	翔龍灣	4.31%
河畔花園	4.90%	豐茵庭	4.30%
嘉輝花園	4.83%	淘大花園	4.27%
大埔中心	4.81%	沙田第一城	4.26%
黃埔新村	4.62%	沙田中心	4.14%
荃威花園	4.61%	嘉薈軒	4.12%
南豐新邨	4.54%	德福花園	4.11%
青怡花園	4.54%	麗城花園	4.10%
美孚新邨	4.47%	映灣園	4.03%
銀禧花園	4.37%	新都城	4.03%
美景花園	4.34%	豫豐花園	4.01%

資料來源：中原地產研究部，註：中原城市租金回報率以中原城市租金指數CRI和中原城市指數CCI為基礎計算，於每月18日公布2個月前數字。

綫外連花園4房戶1.8億沽 呎價5.19萬

【大公報訊】一手大額豪宅成交不斷，嘉里建設剛以1.8億元售出石硤尾綫外第6座地下A室連花園4房單位，實用面積3466方呎，花園面積約2206方呎，成交價包括1個車位，呎價約51933元，成交期達180天。該單位附有傢俬裝修等，發展商並贈送連樓價4.25%印花稅津貼。該盤本月已連售3個單位，成交均連車位，成交總額約5.85億元，不過，發展商均提供傢俬津貼、租金津貼或印花稅回贈等降價賣樓。

另信置夥中電發展的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS，剛亦以7360萬元售出第3座10樓B室3房單

位，實用面積1839方呎，成交價包括1個車位，呎價約40022元，買家選用180天成交分期付款計劃，發展商代買家繳付樓價4.25%印花稅。信置執行董事田兆源表示，該盤由上月1日至今，已累售26伙，套現逾1億元，買家不少是大家族以大手買入，他預期超級豪宅市場會繼續旺勢，價量齊升。消息指，該盤早前以8738萬元售出的第3座9樓A室單位，實用面積2087方呎，買家是裕華國貨余氏家族及有關人士。

恒基物業董事及營業(二)部總經理韓家輝指，啟德天瀟第7座11樓B室4房單位，實用面積1173方呎，昨以

4066萬元售出，呎價34663元，該盤上月19日起以現樓推售，至今累售42伙，套現約16.2億元。另建灝地產拆售的九龍城文曜，剛錄得內地投資客共斥逾4293萬元，購入17樓及19樓的B室1房及D室2房共4個單位，及兩個車位。

宏安北角盤第4批576萬入場

至於正接受認購登記的北角101 KINGS ROAD，宏安地產公布第4批28個單位的售價，折實價約576.1萬至1108.2萬元，折實呎價由23575至25534元。發展商已公布該盤131個單位售價，短期內落實銷售詳情。

責任編輯：龍焯焯

廣告

www.boaoyf.org

主辦 Organizers




博鰲亞洲論壇 青年論壇 香港會議

BOAO 2024

Boao Forum for ASIA Youth Summit (Hong Kong)

2024.11.19
香港會議展覽中心 Hall 3B
Hong Kong Convention & Exhibition Centre Hall 3B

圓桌會議 Round Table Conference
圓桌會之一 Session 1 | Artificial Intelligence
「人工智慧：青年創新者引領未來」 Young Innovators Leading the Way

圓桌會之二 Session 2 | Climate Challenge
「氣候挑戰：青年在行動」 Climate Challenge: Youth in Action

國際青年對話會議 International Youth Conference
「世界的未來：青年的視角」
Future of the World: From the Perspective of Youth

特別贊助 Special Sponsors



紫荊贊助 Bauhinia Sponsors

呂耀東慈善基金

紅寶石贊助 Ruby Sponsors



白金贊助 Platinum Sponsors



黃金贊助 Gold Sponsors




合辦單位 Co-organizer

香港青英會