

樓價高位滑落，納米樓身價跌幅遠超大市，由於樓價跌幅升，令入場門檻低見「2字頭」的迷你單位回報愈趨吸引。

《大公報》抽取全港18個主要納米盤統計，以4厘租金回報為指標，發現有15個納米盤的回報率4厘以上，比例達83%，較藍籌屋苑僅三成達標為高。業界分析指，雖然納米樓回報吸引，但管理費較高，小心糖衣陷阱，加上二手流通量極低，套現難度較高，買家需留意有關風險。

大公報記者 林惠芳

# 納米樓回報逾4厘 投資收租好時機?

## 200多萬有交易 提防難轉售

### 納米樓造價較歷史高位大跌

| 屋苑        | 最細單位面積 (方呎) | 最新二手實用呎價 (元)^ | 樓盤樓價高峰期  | 高位平均實用呎價 (元) | 較高位跌幅 (%) |
|-----------|-------------|---------------|----------|--------------|-----------|
| 大角咀 尚豐    | 158         | 14793         | 2018年6月* | 26473*       | ▼44.1     |
| 鯽魚涌 君豪峰   | 193         | 17783         | 2021年6月  | 28704        | ▼38.0     |
| 何文田 加多利軒  | 161         | 15911         | 2020年7月  | 24952        | ▼36.2     |
| 馬鞍山 菁晴    | 219         | 12643         | 2019年12月 | 19272        | ▼34.4     |
| 長沙灣 曉悅    | 193         | 15440         | 2020年7月  | 23364        | ▼33.9     |
| 屯門 菁雋     | 128         | 13216         | 2021年6月  | 19817        | ▼33.3     |
| 佐敦 AVA 62 | 152         | 16126         | 2020年6月  | 23419        | ▼31.1     |
| 西營盤 翰林峰   | 174         | 21102         | 2021年8月  | 30501        | ▼30.8     |
| 黃大仙 鑽嶺    | 198         | 14583         | 2020年8月  | 20200        | ▼27.8     |
| 長沙灣 家壹    | 199         | 16378         | 2019年8月* | 22650*       | ▼27.7     |
| 北角 尚譽     | 163         | 20000         | 2020年3月  | 27647        | ▼27.7     |
| 九龍城 曉菁    | 166         | 16484         | 2021年7月  | 22441        | ▼26.5     |

\*納米盤成交疏落，呎價追溯該項目近年錄得成交月份之平均實用呎價

\*發展商推售最貴一批單位之平均呎價



▲本港樓價持續調整，但租金不跌反升，令住宅單位回報率提升。

## 面積無統一定義 坊間以200呎為界線

納米樓是指面積極細的住宅，香港對納米樓面積沒有明確界線，據差餉物業估價署《香港物業報告》分類，最細的住宅單位類別為215方呎以下，所以坊間一般以實用面積200方呎左右的範圍定為納米樓。

### 樓價飆升 發展商紛建細單位

自2010年起，為滿足本港置業上車需求，特區政府於部分地皮的賣地條款中納入「限呎地」及「限量地」條款，希望增加中小型單位

供應，避免發展商興建太多豪宅大單位，亦可準確預計未來單位落成數量。然而，樓價一直飆升，限呎限量的單位無售價限制，納米樓當年挾高成數按揭優勢，不少市民盲目上車，以呎價2萬元購入不足200方呎單位例子比比皆是，由於利潤可觀，形成發展商追逐興建納米樓熱潮。

被喻為龍床盤的屯門菁雋，最細的128方呎單位，2019年開售約三成推售，入場費仍達173.8萬元，實用呎價1.35萬元；大角咀尚豐於2018年開售，當年首批最平入場單位為5樓C室，實用面積僅158方呎，折實入場費達384萬元，實用呎價2.4萬元。

## 投資者看好租賃 358萬購天水圍入伙盤

本港住屋剛需強勁，新入伙屋苑租賃活躍。天水圍輕鐵天榮站上蓋YOHO WEST最近陸續收樓入伙，有單位未收樓已獲租客以1.15萬元預租，有區外投資者看準時機，吸納該屋苑一伙筭盤作收租用途。代理指，具規模的大型屋苑進攻、退可守，因此吸引投資老手垂青。

祥益地產高級經理林家倫透露，YOHO WEST 2A座中層A6室，實用面積303方呎，一房間隔，原業主在收樓前夕以358萬元沽出，實用呎價11815元，按其去年12月初以404萬元一手購入計，賬面損失46萬元。買家是外區投資者，雖然未能視察單位，但看好項目的租務需求，得知同屋苑有一房單位早前以1.15萬元預租，潛在回報近3.9厘，所以低撈收租。

### 一房呎租43.7元 貴絕天水圍

中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，YOHO

WEST上月開始收樓，暫錄逾30宗租賃成交，租盤供不應求，不少租客等候放盤。其中，該盤3B高層B3室一房戶，實用面積286方呎，零議價以1.25萬元租出，呎租43.7元創屋苑新高之外，更貴絕天水圍區。業主於2024年1月以423萬元一手買入，租金回報約3.6厘。



▲YOHO WEST最近陸續收樓入伙。

## 十大屋苑租金回報參考



註：租金回報按指定單位成交價，並除以市值月租推算



樓的估價分歧較大。

### 注意事項

由於納米樓身價暴挫，有傳銀行為平衡風險，近年開始收緊納米樓按揭並上調按息。中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港主流銀行不抗拒納米樓按揭，只是有個別中小型銀行不接受有關申請，惟近年迷你單位造價跌幅

大，擔心有估價不足情況，買家入市前應先作充分諮詢，向多家銀行了解物業是否估足價。

王美鳳說，本港主流銀行一般可承造納米樓按揭，但銀行對納米樓的估價分歧大，初步估值差距可達5%至20%。

按息方面，部分銀行設有分層息率，低於200萬或300萬元的較細按揭額，息率或較一般住宅略高，銀行亦會因應市況不定期改變其業務策略，各行之間或存在0.05厘至0.25厘的息差，現金回贈亦有別，建議準買家先多作了解。

## 納米樓 租金回報參考

|            |          |
|------------|----------|
| 黃大仙 鑽嶺中層E室 |          |
| 實用面積198方呎  | 成交價230萬元 |
| 市值月租10500元 | 租金回報5.5厘 |



|                 |          |
|-----------------|----------|
| 深水埗 AVA 228低層F室 |          |
| 實用面積155方呎       | 成交價237萬元 |
| 市值月租10500元      | 租金回報5.3厘 |

|               |          |
|---------------|----------|
| 西營盤 翰林峰1座低層D室 |          |
| 實用面積219方呎     | 成交價450萬元 |
| 市值月租19000元    | 租金回報5.1厘 |

|              |          |
|--------------|----------|
| 何文田 加多利軒低層B室 |          |
| 實用面積181方呎    | 成交價300萬元 |
| 市值月租12300元   | 租金回報4.9厘 |

|               |          |
|---------------|----------|
| 佐敦 AVA 62高層A室 |          |
| 實用面積253方呎     | 成交價408萬元 |
| 市值月租16500元    | 租金回報4.9厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 九龍城 曉菁低層C室 |          |
| 實用面積182方呎  | 成交價300萬元 |
| 市值月租12000元 | 租金回報4.8厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 長沙灣 曉悅低層D室 |          |
| 實用面積193方呎  | 成交價298萬元 |
| 市值月租12000元 | 租金回報4.8厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 長沙灣 悅雅低層A室 |          |
| 實用面積172方呎  | 成交價288萬元 |
| 市值月租11200元 | 租金回報4.7厘 |

|           |          |
|-----------|----------|
| 屯門 菁雋高層7室 |          |
| 實用面積164方呎 | 成交價222萬元 |
| 市值月租8500元 | 租金回報4.6厘 |

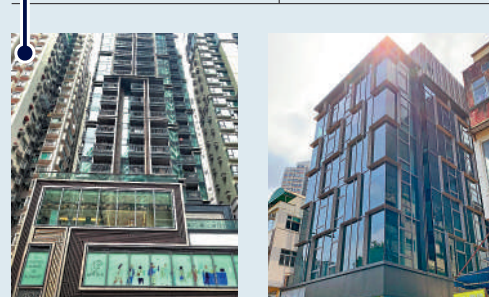
|                |          |
|----------------|----------|
| 深水埗 AVA 61低層D室 |          |
| 實用面積150方呎      | 成交價269萬元 |
| 市值月租10200元     | 租金回報4.6厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 長沙灣 家壹低層F室 |          |
| 實用面積221方呎  | 成交價366萬元 |
| 市值月租14000元 | 租金回報4.6厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 大坑 金樂居高層C室 |          |
| 實用面積159方呎  | 成交價280萬元 |
| 市值月租10500元 | 租金回報4.5厘 |

|                |          |
|----------------|----------|
| 馬鞍山 菁晴1座中層B02室 |          |
| 實用面積223方呎      | 成交價300萬元 |
| 市值月租11300元     | 租金回報4.5厘 |

|            |             |
|------------|-------------|
| 旺角 千望低層C室  |             |
| 實用面積151方呎  | 成交價298.57萬元 |
| 市值月租11000元 | 租金回報4.4厘    |



|           |          |
|-----------|----------|
| 上水 尚宜低層E室 |          |
| 實用面積138方呎 | 放盤價258萬元 |
| 市值月租8900元 | 租金回報4.1厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 北角 尚譽低層C室  |          |
| 實用面積170方呎  | 成交價390萬元 |
| 市值月租12500元 | 租金回報3.8厘 |

|             |          |
|-------------|----------|
| 鯽魚涌 君豪峰高層A室 |          |
| 實用面積234方呎   | 成交價480萬元 |
| 市值月租14600元  | 租金回報3.7厘 |

|            |          |
|------------|----------|
| 大角咀 尚豐低層C室 |          |
| 實用面積158方呎  | 成交價470萬元 |
| 市值月租11000元 | 租金回報2.8厘 |

## 入市前先諮詢估價 差距可達20%

由於納米樓身價暴挫，有傳銀行為平衡風險，近年開始收緊納米樓按揭並上調按息。中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港主流銀行不抗拒納米樓按揭，只是有個別中小型銀行不接受有關申請，惟近年迷你單位造價跌幅大，擔心有估價不足情況，買家入市前應先作充分諮詢，向多家銀行了解物業是否估足價。王美鳳說，本港主流銀行一般可承造納米樓按揭，但銀行對納米樓的估價分歧大，初步估值差距可達5%至20%。