租賃熾熱 本月暫錄2000宗飆30%

留學生帶動需求 代理料租金指數將破頂

剛需支持

特區政府近年積極打造香港為國際教育中心，以及出招廣納人才，令住宅租金及回報反彈，現又踏入租務旺季，單計中原地產統計本月至今的租賃成交便接近2000宗，按月升逾30%。

大公報記者 樓向陽

本港樓價連挫3年，但租金在過去1年多卻節節上升，令平均租金回報率高逾3厘，部分屋苑更逾5厘。租務市場活躍是疫後，內地及外國生重新來港讀書所致，而且特區政府又有意令香港成國際教育樞紐，各大專院校均增加非本地生學額；同時又推出多項吸引專才來港計劃等，都成功帶動本港住宅的租務需求。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行本月已暫錄得近2000宗租務成交，較上月同期約1500宗增逾三成。由於現時暑假屬租賃旺季，預計本月租務成交有機會超過3000宗水平，反觀上月全月僅約2300宗。

在剛性的租賃需求帶動下，本港住宅租金今年暫已累升約2.8%。該行的中原城市租金指數上月為126.59點，與2018年的歷史高位128.01點僅差約1%。近期租金升勢更似加快，由該行促成的租務成交，月租2萬元以上成交佔比約46%，高於去年同期約42%。個別地區細單位的呎租已逼近100元，租金指數至年底前可創新高。

柏瓏剛入伙 租盤逾200個

陳永傑分析認為，單單內地學生出國留學已數以十萬計，而且近期美國排斥非本地留學生也成助力，香港有望能吸引更多外國及內地生選擇來港升學。

根據資料顯示，特區政府由去年6月初至今年6月底，經各項人才引進計劃已接獲逾19萬宗申請，其中近14萬宗已獲批准，反映來港專才規模龐大。因此，市場對租務市場前景越趨樂觀，也推動投資者買樓收租。據該行統計，該行網頁上現有逾1.3萬個放租盤，較去年12月時約1.15萬個，多約13%。現時將軍澳日出康城各期已入伙屋苑，有近520個放租盤；剛入伙不久的元朗大型屋苑柏瓏，也有逾200個租盤。

該行高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔翠怡花園C座高層03室2房單位，實用面積268方呎，剛由2名內地男生與業主議價後，以月租1.38萬元承租，並先全付一年租金，呎租約51.5元。該行資深分區營業經理趙愛蓮表示，大埔新達廣場5座中層D室2房單位，實用面積465方呎，則由2名中大內地女生以月租1.75萬元承租，呎租約37.6元。

港大生1.65萬月租安景閣

另邊廂，利嘉閣分區董事黃祥湧指出，西半山安景閣高層A室2房單位，實用面積約297方呎，投資者於今年5月才以448萬元購入單位，現即由港大學生以月租1.65萬元承租，租金回報約4.4厘。美聯物業高級營業經理劉炳雄表示，元朗溱柏9座高層J室開放式單位，實用面積301方呎，日前由投資者斥約304萬元購入作收租用途。

中原高級資深區域營業董事林龍南表示，有投資客日前在股票市場獲利後，即斥約299萬元買入北角港逸軒高層B室1房連租約單位，實用面積200方呎，呎價14950元，預期將來回報可達5厘。該行分行經理林頌宜表示，元朗順豐大廈高層A室3房單位，實用面積485方呎，投資者剛斥約469萬元買入，預期可獲租金回報達3厘。

各區屋苑最新租盤量

屋苑	租盤數量	最平月租叫價	屋苑	租盤數量	最平月租叫價
日出康城	519個	13800元	元朗柏瓏	207個	14500元
元朗峻巒	148個	9000元	元朗YOHO TOWN	144個	12800元
屯門NOVO LAND	142個	9500元	沙田第一城	131個	12000元
元朗THE YOHO HUB	126個	14800元	元朗尚悅	124個	10500元
馬鞍山新港城	106個	14000元	屯門疊茵庭	100個	10000元
白石角雲滙	98個	11900元	大圍柏傲莊	95個	14800元
火炭星凱・堤岸	93個	14500元	天水圍嘉湖山莊	93個	10500元
愉景灣	91個	12000元	元朗GRAND YOHO	89個	16500元
白石角SILICON HILL	87個	10500元	鰂魚涌太古城	84個	21000元
大圍名城	81個	26000元			

資料來源：中原地產網頁

◀將軍澳日出康城各期已入伙屋苑，有519個放租盤。

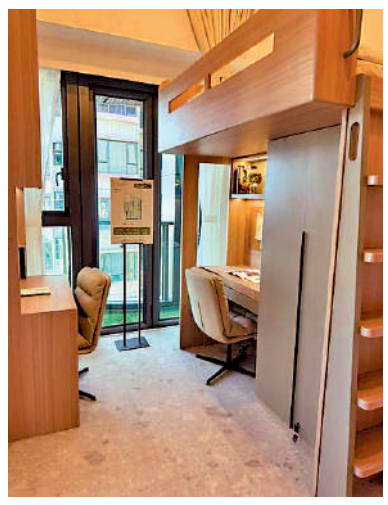
▶元朗區內有多個新盤相繼落成，其中樓齡約十年的尚悅，現有124個租盤。

迎林賣轉租 中大首個認可校外住宿

【大公報訊】學生宿舍需求熾熱，多個新盤賣轉租迎合市場。恒地（00012）旗下大埔全新盤迎林轉賣為租，成為中文大學首個認可的校外住宿，房型分為三類由2人至4人房，每個床位月租5335元起。

根據中大網站顯示，迎林成為該校的認可校外住宿，可以透過校方申請入住，房間分2人、3人及4人房。其中4人房原為2房單位，放置2張雙層床，床位月租由2人房5950元到4人房5335元，所有單位均設開放式廚房及獨立洗手間，每名學生則配備一套書桌及衣櫃。另加按金，租約期1年。

大學為有需要的學生提供室友配對服務，確保所有住客都是中大學生。如承租上述項目，須為年滿18歲的中大學生，包括全日制及兼讀制的研究生及本科生，租務協議將由學生與恒地直接簽訂，成功申請者需支付1.1萬元按金，並一次性支付11個月零2周的全年租金，租金包含WiFi服務，但不包水電等雜費，按金將在租期結束後退還，若以4人房租金計，即學生需一次過支付約7.23萬元。假如在7月22日前申請，7月29日前支付按金，即可8月25日入住。



◀迎林轉賣為租，成為中文大學首個認可的校外住宿，房型分為兩人、三人及四人房。

迎林位於大埔美新里，屬單幢式住宅項目，提供122個住宅單位，逾八成為1房至2房間隔，已於今年5月取得入伙紙，一度納入集團今年的推盤大計，最終在市況轉淡及租務暢旺下賣轉租。

事實上，迎林並非恒地第一個轉租新盤，紅磡必嘉坊項目個別期數亦有單位賣轉租；同系由香港小輪（00050）持有的長沙灣住宅新盤映岸，亦變身青年宿舍。

朗賢峯首宗租務 月租2.15萬回報3.53厘

【大公報訊】剛落成入伙的何文田朗賢峯，即錄得首宗租務成交，呎租約55元。

中原地產高級區域營業董事劉俊傑表示，上述朗賢峯單位為6A座中層E室1房單位，實用面積388方呎，業主去年中斥約730.4萬元購入，剛收樓約4天，即有租客承租，月租約2.15萬元，呎租約55元，租金回報率約3.53厘。

該行副區域營業經理王勤學表示，元朗尚悅8座頂層連天台3房單位，實用面積950方呎，業主原月租叫價約3.2萬元連車位放租，近日有內地及香港商人家庭洽租，經議價後落實以3萬元承租，呎租約31.6元。據了解，業主於2020年斥以1862.8萬元連車位買入，現租金回報約1.9厘。

◀有朗賢峯業主收樓約4天，即有租客以每月2.15萬元承租。

嘉輝花園198呎戶 租金回報5.3厘

另外，市場消息透露，西環嘉輝花園B座頂層8室，實用面積約198方呎，剛以月租1.45萬元租出，呎租約73.2元，應是屋苑新高，業主去年底斥約330萬元購入，現租金回報率約5.3厘。

香港置業助理分區董事熊建明表示，馬灣珀麗灣第1期11座低層H室，實用面積約537方呎，剛以零議價的1.7萬元租出，呎租約31.7元，應是同類單位新高。業主於2022年初斥約570萬元購入單位，現租金回報3.6厘。

滙都Ⅱ首宗轉讓 蝕使費離場

【大公報訊】早年撈底的買家成逆市大贏家，市傳單日錄得2宗短炒賺錢個案。市場消息，今年多度劈價的洪水橋滙都Ⅱ，錄得首宗二手即賺成交，第5座1房單位剛以340萬元易手，持貨僅4個月賬面微賺2.41萬元，樓價升值不足1%；此外，將軍澳Monterey的1房單位剛沽587萬元，持貨10個月賬面賺87萬元。

市場消息指出，滙都Ⅱ第5座極低層B02室，實用面積338方呎，1房戶型，剛以340萬元易手，呎價10059元。原業主今年3月以337.59萬元一手買入，呎價9988元，持貨僅4個月賬面升值2.41萬元或0.7%，扣除經紀佣金等開支，實際要倒蝕。翻查中原網頁，該屋苑目前僅得2個放盤。

至於Monterey的6A座高層D室，實用面積366方呎，1房開則，消息指出，新近以587萬元易手，呎價16038元，原業主於去年9月以500萬元買入成功撈底，賬面賺87萬元或17.4%。資料顯示，對上一手業主於2021年購入價770萬元，狂蝕35%或270萬元。

綠表客400萬購凱樂苑一房

賺錢王居屋長沙灣凱樂苑又錄大賺個案。美聯物業西九龍首席區域營業董事張曉盈表示，凱樂苑C座低層7室，實用面積約391方呎，1房間隔，獲綠表客以400萬元承接，呎價10230元。原業主2019年9月以約255.4萬元購入，持貨約6年，是次轉手賬面獲利約144.6萬元，或約56.6%。

利嘉閣地產粉嶺名都分行聯席董事郭敏輝稱，粉嶺逸峯3座中層C室，實用面積約505方呎，2房連儲物房間隔，外望開揚街景。放盤價518萬元低於市價，旋即吸引6組準買家查詢，有客人見單位搶手，即晚帶同支票與業主洽詢，甚至追價8000元至518.8萬元購入，呎價約10273元。據悉，原業主2013年約449.8萬元一手購入，賬面獲利約69萬元，期內物業升值約15.3%。屋苑目前約有16個單位放盤，入場費由約360萬元起。

◀市傳滙都Ⅱ錄短炒賺錢個案。

維港・灣畔兩期共1146伙 料下月開賣

【大公報訊】全新盤蓄勢待發。中國海外（00688）夥九倉（00004）、恒地（00012）及嘉華（00173）合資的啟德維港・灣畔，首度披露1A期迎海門及1B期臨海門的布局，短期上樓書。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，項目分4期發展，合共提供2060伙。繼日前公布第1A期命名迎海門後，昨日公布第1B期命名臨海門，分別提供635及511伙，總數1146伙，計劃短期內上載樓書，維持8月有機會開賣。

中國海外地產助理總監何家宜指出，第1A期建有3幢住宅大樓，包括：1A至1C座，戶型由1房至4房，實用面積290至1908方呎。第1B期則包含2A及2B座，戶型由1房至3房，實用面積由300至669方呎。

澈晨Ⅱ今賣88伙 超購21倍

另邊廂，新世界（00017）夥資本策略（00497）、麗新發展(00488)及帝國合資的黃竹坑站澈晨Ⅱ，昨午截止認購登記，累收近2000票，按今日(25日)首輪價單發售88伙數計，超額認購近21倍。

今日分4組揀樓，X組為招標單位提名權組別，每個買家有兩個提名權，每個提名權可買1伙；S組最少購買2伙指定單位或最少3伙，最多可購8伙；A組可購最少1伙指定單位或最少2伙，最多可購4伙；B組可購1至2伙。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，旗下旺角利奧坊・首隅剛經招標售出29樓B室，屬頂層特色單位，實用面積529方呎，平台及天台各288及426方呎，成交價1450萬元，呎價27410元，雙破頂。項目累售184伙，佔全盤約79%，套現約10.5億元。

新地(00016)天水圍YOHO WEST再標售2伙2房單位。分別為2B座31樓B3單位，實用面積468方呎，成交價625萬元，呎價13335元；以及第2A座6樓A3單位，實用面積410方呎，作價510萬元，呎價12439元，造價理想。

信置（00083）夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰III，昨日上載最新銷售安排，下周一（28日）以招標形式出售4伙天台特色戶。另該盤今日（25日）以價單形式發售200伙及以招標形式發售34伙。

◀啟德維港・灣畔預告將短期內上載樓書，項目提供2060伙，其中1A及1B期合共1146個單位。