

內地生回港上學 租務市場價量齊升

新界東名城呎租半年升一成最勁

隨着本港疫情受控，本地大學恢復面授課堂，內地生回港上學，開始預先在港租樓。在住宅供應不足，租盤持續供應不足，失業率稍有改善隨即吸引業主加租，內地生租樓開支大幅增加，其中以新界東屋苑增幅最勁，個別屋苑租務交投宗數按年急升近七成半，其呎租由年初至今已增加一成，甚至已跑贏通脹，受傷的繼續是一眾基層市民。

香港文匯報記者 黎梓田



●本港大學新學年將恢復面授課堂，而內地生已開始預先在港租樓。在需求大增下，新界東租賃市場持續暢旺，個別屋苑租務交投更出現價量齊升。圖為大圍名城。資料圖片

有地產代理表示，整體住宅租賃市場回暖，由於新入伙盤租盤亦已租出七七八八，整體租盤供應有限，叫租亦因應大學恢復實體課堂而迅速調整，其中沙田區全區租金由年初至今已上升一成，升幅相當驚人。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市租金指數CRI連升4個月，其間新界東屋苑呎租升幅明顯跑出來。大圍名城呎租最新報31.8元，4個月累升達10.2%，升勢顯著。新界東部分二線屋苑表現同樣突出，集中來自北區，上水中心累升7.1%，每呎報32.9元、粉嶺中心累升5.8%，每呎報29.2元、花都廣場累升5.5%，每呎報28.6元。

內地生鍾情鐵路盤

美聯物業陳國良表示，沙田鐵路沿線一帶屋苑向來是內地大學生租樓熱門之選，大圍站名城近日錄得內地生租。單位為2期2座高層NB室，實用面積958方呎，屬4房間隔，剛由5名來自中大、城大及理大的內地生合租，月租3.35萬元，呎租35元，屬市價水平。業主於2011年以約997萬元購入，租金回報約4厘。

在內地學生租務帶動下，大圍區屋苑租務宗數增幅亦相當驚人。中原地產杜文俊表示，以大圍熱門租賃屋苑名城為例，6月份便錄得約60宗，而7月上旬亦錄得約40宗，幾乎追貼6月全月租務宗數，而6月至7月份短短兩個月未到已錄得100宗租賃，對比上年6月至7月份的約57宗大增至七成半，而沙田全區的租金升幅更高達一成。

隔離措施無礙成交

杜文俊指，內地學生雖未能即時來港

睇樓，但亦會憂心遲租樓難搵租盤，多數會委託在港親朋好友先行睇樓及支付訂金，之後再把一年預繳租金轉賬到業主，因此隔離措施未有阻礙租務交投。以大圍名城來說，內地生租價在6月至7月份便佔了大約四至五成。

美聯物業梁華姮透露，大埔新入伙盤天鑽目前只餘下約20多間租盤，相比收樓初時的100多間大幅減少，供內地生的選擇不多，而呎租由年初的28至29元增加至30至32元，租金升幅大約6%至7%。

新入伙屋苑較受歡迎

市場消息指，天鑽9座低層J室，實用面積617方呎，屬3房間隔，由3名即將來港升讀教育大學的學生合租，月租2.3萬元，平均每人每月支付逾7,600元。業主2019年以847萬元購入單位，租金回報約3.3厘。而大埔白石角雲匯6座中層B3室，實用面積629方呎，屬3房間隔，由3名中文大學內地生以2.2萬元合租，平均每人約7,300元。

陳國良稱，由於內地生未能親身來港睇樓，故選擇新入伙屋苑，原因是單位質素較有保證，不過要支付較高租金。往年沙田市中心兩房月租約1.5萬至1.7萬元，平均每名學生約5,000至6,000元，對比上述兩個大埔新入伙盤的租金，今年內地生租金支出上升約三成。

此外，市區亦出現內地舊生合租個案。市場消息指，紅磡東海雅園高層C室，實用面積355方呎，由3名理工大學內地生合租，月租1.3萬元，平均每人約4,300元。據悉，3名理工大學屬現屆舊生，已在港讀書逾1年，有機會留港發展，故近日換租盤，見上述單位租金吸引故即時承租。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，經濟始終未完全復甦，即使有屯馬線帶動，租金升幅有5%已算很多。雖然內地生提早在港租樓，對整體屋苑租金影響有限。他認為今年全年的合理租金升幅應介乎3%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港接種新型肺炎疫苗範圍擴大，部分行業生意漸告回穩。在疫情之下租金指數亦從低位反彈。政府統計處公布，5月份整體消費物價(CPI)按年上升1%，升幅高於4月份的0.8%。剔除所有政府一次性紓困措施的影響，5月基本通脹率為0.2%，4月份為0.1%，反映通脹漸漸升溫，會蠶食港人的財富。

陳永傑指，經濟漸漸改善、結婚人數開始增加、分支家庭自然會增多和出生率回升，對於租樓買樓需求會上升。渡過了最壞時刻，預計今年本港租金和樓價也會重拾升軌，新簽訂租約不容易再有減租個案，租金指數會默默向上游，並間接推高樓價。估計今年餘下時間，本港租金和樓價分別會再上升5%及10%。

主要屋苑過去4個月租金升幅

分區	屋苑	實用呎租(元/呎)		累計變幅
		6月	2月	
新界東	名城	31.8	28.9	10.2%
	上水中心	32.9	30.7	7.1%
	粉嶺中心	29.2	27.6	5.8%
	花都廣場	28.6	27.1	5.5%
	新峰花園	26.7	25.9	3.4%
新界西	翠擁华庭	27.8	27.6	0.7%
	大興花園	25.3	24.5	3.2%
	嘉湖山莊	23.4	23.0	2.0%
	採業庭	26.3	26.0	1.3%
九龍	盈翠半島	35.6	35.5	0.5%
	淘大花園	37.2	34.8	6.8%
	港景峰	44.4	42.3	4.8%
	港灣豪庭	40.3	38.8	4.0%
	匯景花園	32.3	31.9	1.2%
港島	城市花園	37.0	34.9	6.2%
	太古城	38.3	36.4	5.1%
	晴匯	55.0	54.0	1.8%
	海怡半島	36.4	36.0	1.0%

資料來源：中原地產

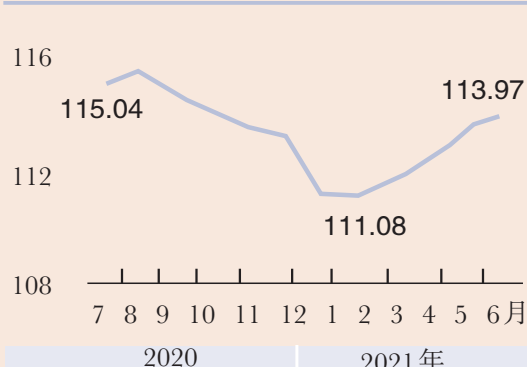
製表：香港文匯報記者 黎梓田

今年即將入伙新盤

項目	地區	伙數	預計入伙日期
THE RICHMOND	西半山	90	11月30日
嘉峯匯	啟德	1,006	11月30日
恆大·睿峰	長沙灣	616	10月31日
尚·臻逸	啟德	667	11月15日
MARINI	將軍澳	647	11月30日
GRAND MONTARA	將軍澳	647	12月15日
MONTARA	將軍澳	616	10月15日
AVA 228	深水埗	160	12月31日
弦雅	長沙灣	95	12月31日
利·晴灣23	大角咀	142	12月31日
總共：		4,686	

資料來源：市場消息及一手網
製表：香港文匯報記者 黎梓田

中原城市租金指數CRI



資料來源：中原地產

製表：記者 黎梓田

投資者看法



「凶宅大王」伍冠流

目前的住宅租金升勢會持續下去，但是市面上的經濟景氣還未全面恢復，估計整體住宅租金升到三四個百分點就維持橫行。至於內地學生回港租樓，必然會對租金造成進一步推升，看沙田一帶的住宅空置率很低就知道。比較睇好交通方便的住宅區的中小型樓盤。買樓收租是好投資，因為各國政府「猛印鈔票」，後市會隨着世界性的通貨膨脹而上升。自己想在拍賣場尋找些折扣大些的中小型銀主盤，比較不費時間和氣力。



資深投資者 吳賢德

住宅租金急升的個案都是「特例」，而特例不應該被當成常例去參考。他也指出，自己名下位於將軍澳的單位也有加租，但實際上是過去租金跌得太多，所以造成部分住宅租金急升，而且所有租客都是由港島搬去將軍澳，反映租客的實際租金支出下跌，導致住屋需求都集中在中小單位上並推高其租金，預料今年整體住宅租金都不會有顯著反彈。

現時香港的高增值行業收入減少，大部分都涉及60後至80後的家庭，這些家庭都是大單位租賃的主要來源，當他們出現經濟壓力，大單位租盤即會欠缺承接力，其租金回報也會下跌。他坦言，住宅物業的套現速度比起以前變慢，除了自用需要外，買樓收租並不是最好的投資方法。



資深投資者 王家安

過去住宅租金對經濟表現比較敏感，因此下跌及反彈幅度較大，而本港新冠肺炎疫情情況近尾聲，估計內地與香港兩地即將通關，商務來往有望恢復，因此對中上豪宅物業租金踏高一線，今年預計會有5%至10%升幅，而他自己也正物色這類型的物業。他也提到，料中小型住宅租金會隨失業率改善而上升，估計今年全年升幅約5%。

整體租金已見底回升

香港文匯報訊（記者黎梓田）全球通脹升溫增加業主持貨成本，並開始在租金上反映，加上失業率改善，住宅租金開始見底回升。今年6月份中原城市租金指數CRI報113.97點，創8個月新高，按月升0.63%，連升4個月共2.60%，確認租金見底回升，成功擺脫2月份111.08點低位。業界相信租金繼續穩步向升，第三季有望重返2020年暑期高位115.47點，現時相差1.29%。

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，現時最影響租金的因素是失業率，而失業率連續數個月回落，好過市場預期，顯示就業市場將持續改善，加上內地學生回港讀書，已明顯帶動鐵路沿線屋苑租務市場。

租金全年料升5%

莊太量又指，環球央行印銀紙引發通脹升溫，熱錢流入物業資產推升樓價，最終在持貨成本上下升亦帶動租金，因此樓價升幅會比租金高，而租金升幅也會與通脹相若。莊太量相信，樓價今年破頂機會很大，下半年再升5%，而住宅租金則會從低位回升5%。

租金急升或衝擊劏房戶

微觀點

住屋問題牽動着全港市民的生活，在經濟復甦、租金急升的背後，每日生活水深火熱的劏房租戶仍然是被遺忘的一群。近期劏房租務管制研究工作小組報告內容提到，於樓齡達15年以上的所有私人樓宇有約10萬間劏房，共有超過22.6萬人居住於劏房，租金急升下這群很多人可能要節衣縮食。

租金管制做法可取

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，訂立劏房租金管制做法可取但不完美，業主可能會藉此巧立名目，例如每件傢俬加錢，又或者索性改以現金交收。他指，最理想是按不同區域及單位面積區分，以此訂立不同的租金指引，而這個指引最好是強制性，租金加幅上限亦應該是全包性，即把所有收費都計算在內，而每年亦應重新釐定租金加幅上限。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，任何租金管制都會令業主在投資時更加「深思熟慮」，而且劏房涉及硬件投資、維修保養，業主會自己「計數」，不排除有業主會放棄劏房物業改為投資其他物業。不過他指，劏房租務生意只集中在唐樓，而且很多涉及法律的灰色地帶，因此很少地產代理手，隨着舊區重建，新加入做劏房業的人會愈來愈少，劏房供應亦相應減少。

●香港文匯報記者 黎梓田