

第五波新冠疫情在社區大規模肆虐，圍封強檢消息不絕，影響市民生活或企業營運。地產代理工作是帶客睇樓，但怕感染下業主不願開門，拖累租賃市場交投之餘，租金也出現調整。2月份整體租賃交投量按月下跌幅超過五成，個別屋苑租務交投量跌幅高達八成，不少業主求客心切，不惜大幅劈租，部分個案成交租值更比市價一成。

◆香港文匯報記者 黎梓田

疫襲樓市

屋苑業主掀劈租潮

本月租賃交投量插半 租金勁減逾一成

專家認為，即使新一份財政預算案有向市民派糖、提出「租樓減稅」等措施，但無法完全抵消疫情的負面影響，加上今年內九龍及新界將有多個新盤陸續入伙，至少有2,000多個新入伙租盤供應釋出，租金議價空間會進一步擴大。市場人士估計今年上半年整體住宅租金將下調3%。

盈暉臺3房低市價10%租出

市區業主至少減租一成，才有望成功把單位租出。香港置業陳淦源表示，荔枝角盈暉臺一個3房連工作間單位以每月2.6萬元獲承租，實用面積約761方呎，實用呎租約34.2元，較市價低約10%。該單位業主原先以約2.8萬元放租，洽商約1個月後有外區客入手，雙方議價約2,000元以2.6萬元租出，實用呎租約34.2元，建築呎租約25.5元，較市價低約10%。據代理透露，該名租客願意簽兩年「死約」，故業主也願意以較相宜租金租出單位，租金回報約2.6%。

匯璽業主減價近13%獲承租

南昌站匯璽6座中層F室減租逾一成把單位租出，利嘉閣地產李啟昌表示，該單位實用面積約

271方呎，放盤一個月始有人接洽，業主原叫租1.6萬元，經議價後減價2,000元或12.5%，最終以1.4萬元獲承租，折合呎租約52元。據悉，業主於2019年11月，以約672.4萬元購入上述單位，現租出可享租金回報率約2.5厘。

新界區也同樣有劈租個案浮現，世紀21奇豐物業鄭達昌表示，馬鞍山銀湖·天峰單位為3座低層D室，實用面積797方呎。單位放租2個月，開價月租2.6萬元，減2,500元，減幅約一成，以月租2.35萬元租出，實用呎租29.5元。

盈翠套3房減租近兩成

香港置業陳淦源表示，日出康城第9期Marini 3A座中層C室，實用面積約380方呎，屬2房間隔，有新租客斥1.5萬元月租承租，實用呎租約39.5元，較市價低約10%。另外，中原地產蔡偉明表示，青衣盈翠半島錄得3座低層C室租務個案，實用面積756方呎，屬於3房套房連工人房間隔，向東南外望青衣運動場及海景，月租原叫價2.85萬元，經議價後，以2.3萬元成交，減幅近二成，實用呎租僅30.4元。蔡偉明指，上址租金明顯低於市價，而盈翠半島本月錄得6宗租賃成交，平均實用呎價約35元。

預計未來半年新盤收樓項目

樓盤	關鍵日期	已售伙數
睿峰	10/04/22	225
利奧坊·曦岸	-	401
The Henley I	30/04/22	290
The Henley III	30/04/22	173
Ocean Marini	30/04/22	503
海茵莊園	31/08/22	490
LP10	31/07/22	792
KOKO HILLS	14/09/22	209
Wetland Seasons Bay 第2期	30/06/22	306
Wetland Seasons Bay 第1期	30/06/22	1,137
琥珀山I	31/05/22	86
Silversands	31/08/22	108
總數：		4,720

資料來源：香港置業

製表：記者黎梓田

太古城



本月來租賃交投量：↓32%
呎租：↓1.3%

海怡半島



本月來租賃交投量：↓32%
呎租：↓5.7%

麗港城



本月來租賃交投量：↓26%
呎租：↓3.4%

美孚新邨



本月來租賃交投量：↓38%
呎租：↓3.1%

嘉湖山莊



本月來租賃交投量：↓70%
呎租：↓2.1%

租金指數跌至7個月新低 後市仍看淡

香港文匯報訊 自1月份租金指數向下調整。中原城市租金指數CRI最新報114.08點，跌至7個月新低，按月跌1.37%，跌幅12個月以來最大，兼連跌3個月共2.41%，其中新界西租金率先回軟。中原分析指，第五波疫情嚴峻，估計第一季CRI將下試第一個支持位113點水平，如果疫情不退，第二季會進一步下試第二個支持位111點。

大型單位挫逾2% 23個月最傷

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，大型屋苑租金指數CRI_Mass報119.35點，創8個月新低，按月跌1.27%，跌幅12個月以來最大，連跌3個月共2.78%。CRI(中小型單位)報116.06點，創7個月新低，按月跌1.28%，跌幅12個月以來最大，連跌3個月共2.51%。CRI(大型單位)報101.40點，按月跌

2.09%，跌幅23個月以來最大。

四區租金指數方面，新界西租金率先回軟，該指數報142.82點，創9個月新低，按月跌1.4%。新界東租金指數報138.21點，按月跌0.06%。九龍租金指數報105.38點，創8個月新低，按月跌1.36%。港島租金指數報109.32點，創12個月新低，按月跌1.84%。

港島租金月跌1.8% 差絕四區

由於樓價回軟拉高租金回報，黃良昇表示，去年第四季乃季節性淡市，整體樓價反覆回軟，樓價跌幅亦較租金跌幅大，所以推高租金回報率。當中，九龍區租金回報率帶頭上調。升幅較大的有海逸豪園，第四季報2.31%，按季累升0.17個百分點。宇晴軒、淘大花園和新都城的租金回報率分別報

2.52%、2.62%和2.65%，按季累升0.12、0.08和0.03個百分點。

港島區方面，第四季匯匯和南豐新邨的租金回報率分別報2.43%和2.73%，按季累升0.1和0.06個百分點。太古城和海怡半島租金回報率分別報2.24%和2.34%，按季累跌0.03和0.06個百分點。

新界東方面，第四季聽濤雅苑的租金回報率報2.74%，按季累升0.04個百分點。相反，粉嶺中心、名城和河畔花園的租金回報率分別報2.72%、2.24%和2.7%，按季累跌0.05、0.06和0.08個百分點。

新界西方面，第四季盈翠半島的租金回報率報2.39%，按季累升0.02個百分點。龍門報2.21%，按季並無升跌。Yoho Town和映灣園分別報2.17%和2.47%，按季累跌0.03和0.06個百分點。

業主拒讓租客睇樓 阻租務活動

香港文匯報訊 2月份新冠疫情大規模擴散，租務市場交投接近停頓。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，今年2月的租賃活動相比去年底已「無咁活躍」，主要原因是疫情凍結租賃交投，一來租客未必想搬屋，二來鎖匙盤以外的放租業主亦不願意開門讓租客睇樓，因此租客亦難以決定是否租住單位。因此，全港租賃成交對比去年底下跌了五成或以上。

馬泰陽提到，疫情下雖說租務交投受阻，但有一些區域租務交投卻轉旺，例如啟德及將軍澳日出康城，該區因有新入伙盤釋出租盤供應，加上租盤都是「任睇唔睇」，不會有業主不肯開門的問題，因此不少租客都前往這些地區覓租盤。以啟德為例，該區今個月已有超過100宗租賃個案，比起買賣只有3宗來說，相差幅度驚人，亦反映現在租務需求比起買賣需求強勁。

新屋苑增租盤源添壓

馬泰陽表示，全港上半年內估計有多個新入伙屋苑，已售出的單位接近5,000伙，如一半是用作放租，料合共有2,000多伙單位出租。在租客選擇大增的情況下，估計上半年租賃仍有壓力，料上半年租金有機會下跌3%至持平，而下半年待疫情過後，租金有機會出現反彈，料全年租金升約3%至5%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，住宅租金已連跌4個月，但相比起買賣交投，租務市場受疫情影響相對較小，逆市下「由買樓轉租樓」的市民佔一定比例，不過啟德及將軍澳未來有數千伙單位入伙，在種種因素影響下，估計2月租金跌幅與上月相若。

布少明估計，上半年1至4月份租務市場都會受壓，主要是受到疫情及全民檢測影響，料上半年住宅租金會錄得2%至3%的跌幅，而下半年估計疫情會緩和，累積的購買力也會釋放，估計全年租金能達至持平。

專家：戰事添亂 上半年租金料跌3%

香港文匯報訊(記者黎梓田)本港疫情嚴峻，最新單日確診數字已突破萬宗，整個香港人心惶惶，租屋活動停滯，即使財爺「派糖」和「租金減稅」等等措施，亦未能緩減市場負面情緒。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，疫情總有一天會過去，俄烏戰事風險比起疫情風險更高，如戰爭持續則無法預料對資產市場影響。在股市及環球資本受影響下，本港樓市也添上陰霾，估計今年上半年住宅租金會抹掉去年租金升幅，料下跌大約3%。



◆張翹楚



◆湯文亮

不建議投資買樓賺租金回報

不過，他認為，疫市下租樓的風險未必低於買樓，過去樓價每次在逆市過去後都會錄得強勁升幅，如果買來自住的話則問題不大，但在地緣政治風險爆發下，故不建議買樓投資賺取租金回報。他認為上半年租金走勢會偏弱，疫情看不到短期緩和，最快都要等完成全民檢測後才會明朗，相信上半年租金會下跌大約2%至3%，或抹消去年的租金升幅，而豪宅租金跌

幅可能會跌3%至5%。

至於日前預算案提出「租金扣稅」措施，張翹楚認為此舉對租客幫助不大，首先業主在市場上仍然是強方，有可能因為租客租樓預算增加而上調租金，長期而言成效不大；不過短期內本港樓市仍需要對疫情，相信租客能受惠措施一段短時間。

「租金扣稅」可幫剛性需求客

另一邊廂，紀惠集團行政總裁湯文亮對租樓住有不同看法，租樓未必一定好過買樓，如果不是有地緣政治風險，業主未必會減價，尤其是優質物業業主。所以，遇上優質而價錢又低於市價，買樓好過租樓。對於投資者的建議，湯文亮指，買樓收租似乎不合時機，入市應是要自住，在利息「應升未升」下，目前未到買樓時機，等利息升得差不多，大家開始預測幾時下跌，就是買樓時機。

湯氏認為政府提出「租金扣稅」雖然是小恩小惠，但亦可以說幫了一定要租樓的人。並相信現時這個環境，無論豪宅到納米樓，租金都會下跌，這是疫情拖累，經濟不好，租金又如何會上升。