



# 高才通內地生撐租賃市場

# 84鐵路屋苑萬元租盤新西最多

香港經過三年疫情過後，返工的、返學的通通重回正軌。租屋需求也逐步回到正常水平，今年首季二手租金錄得溫和升幅，約1%至2%。綜合市場資訊，價位於1萬元左右的租盤於今年首季錄得約3%至4%升幅，而超級豪宅個別租金升幅高達一成至兩成。分析認為，內地與香港復常通關打通「人流」，高端人才及內地生來港將成為物業租賃市場的重要支撐，料今年住宅租金升近一成。香港文匯報盤點84個鐵路盤，月租約1萬元的有不少，以新界西最多。

◆香港文匯報記者 黎梓田

根據地產代理網上放租盤資料顯示，全港1萬元以下租盤共有約200多個，主要是開放式間隔，大多集中在新界西，較著名屋苑有元朗尚悅、洪水橋尚樂、屯門帝御、金灣、碧瀾灣、菁雋和大埔嵐山等，部分甚至位處「北部都會區」。

## 「北都區」單位8000元可租

以開放式為例，元朗尚悅、嶺南開放式租盤由約8,000元起，面積194方呎；屯門帝御、金灣叫租8,400元起，面積約213方呎。碧瀾灣和尚樂同樣有開放式放租盤，面積約200多

呎，租金分別8,000元及9,000元起。該區亦持續錄得開放式優質租盤成交，屯門帝御錄得高層J室租賃個案，面積310呎，開放式間隔。租客為區內內容，考慮到屋苑屬區內新物業，設有會所設施，且鄰近工作地點，經議價後，業主願意減租1,000元，租客遂決定以1萬元租入上址，折算呎租32.3元。

## 沙田平價盤選擇多合家庭客

如果是一般家庭客，一般以1萬至1.5萬元租盤較為適合，實用面積則介乎200至400方呎不等，全港有大約1,700個供應，選擇有沙田金獅花園、

沙田第一城、荃灣中心、元朗PARK YOHO、和九龍灣淘大花園等。

根據代理網頁資料，金獅花園共有12個1萬至1.5萬元放租盤，270方呎單位叫租約1萬元起，同區沙田第一城有約28個1萬至1.5萬元放租盤，307方呎單位叫租約1.2萬元起。

不過，最近有租客僅用1.5萬元就可以租到3房單位，為沙田第一城10座高層F室，面積451方呎，原放租1.75萬元，最終以月租1.5萬元承租，減幅14.2%，呎租33.3元。

另一邊廂，東涌新晉屋苑昇晉最近錄得10座中層C室租務個案，該單位面積445方呎，屬1房間隔。業主本月以1.45萬元放租，不足一個月以1.4萬元租出，折合呎租31.5元。

## 1.55萬元可住啟德新發展區

此外，九龍東啟德新發展區也可租到相近價位租盤。該區屋苑嘉峯匯新築，吸引不少租客承租，例如2A座中層F室，面積約325方呎，屬1房間隔，業主以約1.6萬元放租僅4日即獲外區客洽詢，雙方經議價後以1.55萬元租出，呎租47.7元。



入伙不足兩年的碧瀾灣，開放式單位租金8,000元起。

資料圖片

## 靠近大學 租金睇高一線



◆美聯布少明料全年整體租金升幅6%至8%左右。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，內地與香港復常通關對香港經濟發展至關重要，香港住宅租賃市場兩大主要動力就是來自內地（高端人才及內地生）。他指出，一般每年5至6月都是內地生覓租高峰期，估計靠近大學的地區（沙田、將軍澳、屯門及中西區等），其熱門租賃屋苑的表現會跑贏大市，料年內有超過一成租金升幅，全年整體租金升幅將介乎6%至8%左右。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，今年租金水平比起2022年甚至2021年同期的租金水平還要低約4%，可能反映樓價調整後，業主對租金回報要求下跌有關。又指，隨着內地與香港全面復常通關，估計鄰近商業區和大學的屋苑會有較好表現，例如紅磡、九龍塘、屯門及沙田等，東涌屋苑受到復常通關利好也會有較理想表現。

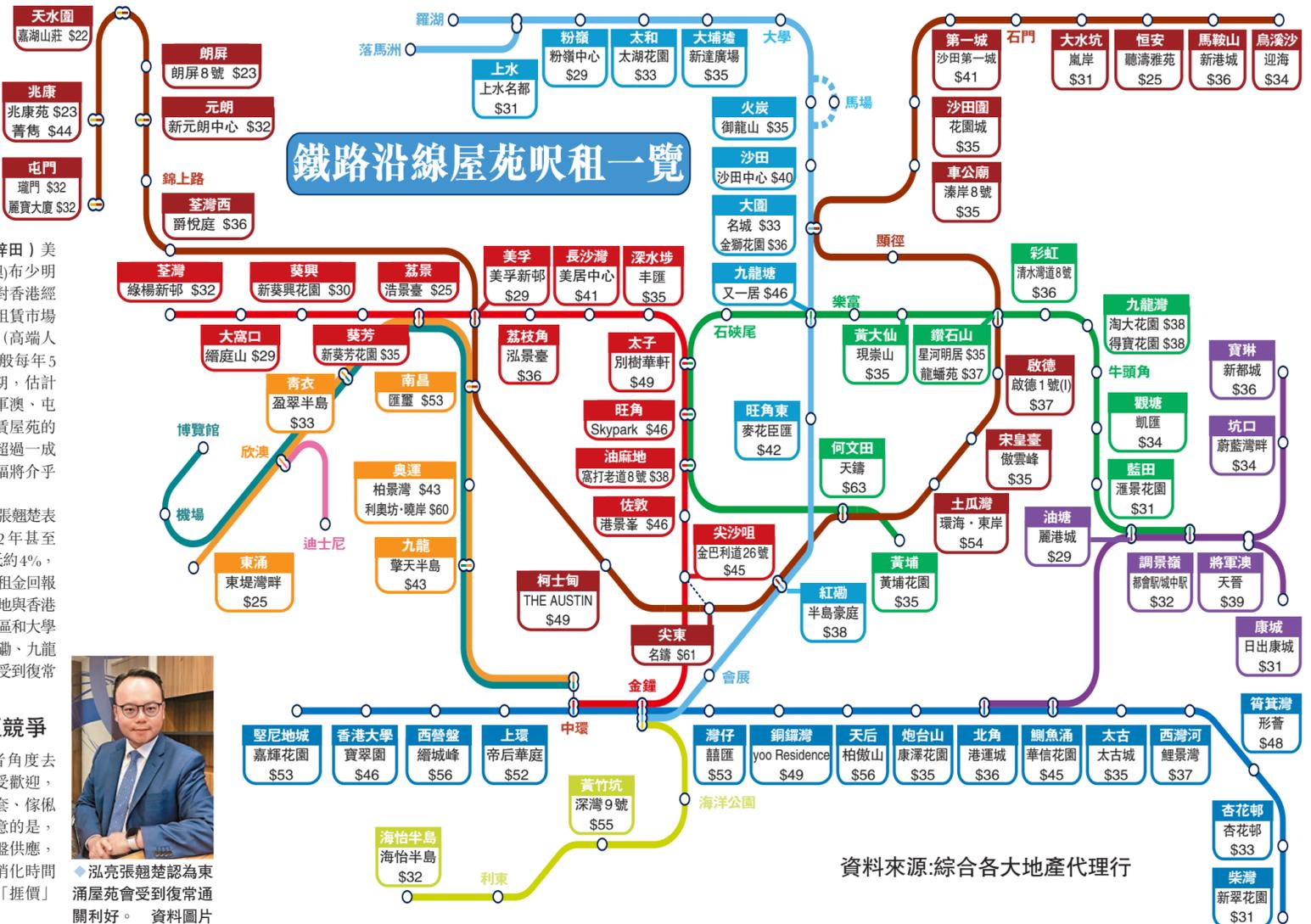
## 新樓易放租 忌同區競爭

張翹楚提醒，如以投資者角度看，新樓租盤會比起舊樓更受歡迎，因租客一般垂青有更完善配套、傢俬裝修新穎的租盤。但值得注意的是，如果新盤區內有較多其他新盤供應，在同類租盤的競爭下，租盤消化時間較長，放租業主便有可能要「捱價」一段時間。



◆泓亮張翹楚認為東涌屋苑會受到復常通關利好。資料圖片

## 鐵路沿線屋苑呎租一覽



## 海外商管重臨帶旺豪宅租賃

香港文匯報訊（記者 黎梓田）隨着內地與香港全面復常通關以及本地防疫措施有序取消，豪宅租賃市場重拾升勢。另值得一提的是，過去兩年部分國際學校由於本地及外籍人士離港而出現學位過剩，隨着跨境出行在今年全面恢復，這些學校又重新吸引新來港及居港外籍家庭的學生報讀，重新入學輪候名單，亦帶動豪宅租賃需求。第一太平戴維斯最新指出，豪宅租賃市場在今年首季回暖，位於山頂和半



◆第一太平戴維斯指，月租介乎8萬到12萬元的中半山優質公寓和聯排別墅租賃需求明顯上升。資料圖片

山、月租介乎8萬到12萬元的優質公寓和聯排別墅的需求明顯上升。港島區租金自去年第四季下跌3.1%後，上季回升0.4%，位於山頂和半山、月租介乎8萬至12萬元的優質公寓和聯排別墅特別受到市場歡迎，主要受同區客就近搬遷的需求所帶動，中半山豪宅空置單位很快便獲得承租，市場租賃活躍。

## 日本僑民帶旺九龍站交投

九龍區豪宅租金在上季上升0.8%，升幅超越港島及新界區。鄰近九龍站的豪宅仍很受歡迎，如天璽和凱旋門等就因靠近日資銀行而吸引很多新來港的日本僑民租住。

新界區豪宅租金繼去年第四季跌1.1%後，上季續跌0.9%，跌勢略為放緩。由於航空公司員工的租賃需求和屋租預算在本季尚未回升，令愉景灣和西貢市場繼續受壓。由於樓市氣氛改善，更多業主選擇將出租物業轉為放售，導致租賃放盤減少，

租金談判的靈活性亦因此降低。

## 經濟復甦帶動服務式住宅

服務式住宅市場方面，酒店式單位及住宅式單位的租金自去年第四季分別下跌0.1%及3.2%後，上季分別回升1.0%及1.8%，整體入住率亦從62%微升至63.5%。上季租賃需求主要來自尋找到兩個月短租的外籍人士，然而，隨着本港經濟逐步復甦，以及更多基建項目陸續開展，預期將有更多的外籍人士參與這些項目，從而推動服務式住宅需求。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒表示，上季內地客重返本地市場，物色豪宅租賃，業主普遍因而收窄議價空間。另外，該行資深董事及香港住宅服務部主管金蔓莉指出，上季日出康城和將軍澳南區的租賃活動有所增加，因為該地區擁有寧靜、健康的海濱社區環境，特別受到外籍人士及年輕夫婦等的歡迎，他們租屋預算通常介乎2.5萬至3萬元之間。

## 樓價反彈租金回報率連跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價升幅持續大於租金升幅，影響租金回報率連續2個月下跌。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CRI回報率由去年12月2.68%高位，降至今年2月最新報2.57%，按月下跌0.04個百分點，並由高位累跌0.11個百分點。而今年首季樓價升勢明顯，CCL累升7.39%，同期租金升幅相對較小，CRI累升僅1.25%，相信3月CRI回報率繼續回落，有機會進一步降至2.5厘水平。

中原指出，今年2月H按息為3.375%，租金回報率低H按息0.805厘，CRI回報率與H按息的差距不斷擴大，令私樓租賃市場連續6個月出現負利率。

## 中小單位回報高於大單位

2月CRI Mass回報率報2.69%，按月下跌0.06個百分點。CRI(中小型單位)回報率報2.66%，按月下跌0.06個百分點。CRI Mass回報率及CRI(中小型單位)回報



◆從主要屋苑來看，淘大花園表現較好，租金回報有2.99%。資料圖片

率齊跌2個月。CRI(大型單位)回報率報2.13%，按月沒有升跌。

在138個成份屋苑中，2月租金回報率達3厘以上的屋苑有18個，比1月減少8個。從主要屋苑回報來看，康怡花園2.58%，海怡半島2.46%，太古城2.41%，淘大花園2.99%，黃埔花園2.87%，新都城2.80%，嵐山2.81%，新港城2.73%，嘉湖山莊2.77%，Yoho Town 2.34%。