



# 10萬人才來港最強剛需 加息令置業開支大增 租樓平過供樓撐起住宅租金

香港特區政府積極「搶企業、搶人才」，截至6月底各項輸入人才計劃已收到超過10萬宗申請，當中6萬宗已獲批。大量人才湧入加上內地生暑期租賃旺季來臨，復常通關後香港經濟復甦加快，市民收入增加，香港住宅租賃市場受帶動。即使以今年上半年租金升幅已達20%的油塘麗港城為例，兩房單位現時月租約1.68萬元，買樓的每月供款則達2.7萬元，貴過月租逾60%。有專家認為，按息上升令供樓支出增加，租樓平過買樓，上述剛性住屋需求將為今年住宅租金帶來平穩增長，料有約4%按年升幅。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆上半年十大屋苑租金表現亮眼，如油塘麗港城租金半年升幅高達20%，跑贏屋苑樓價升幅。

近月住宅租務表現理想，租金表現跑贏樓價，5月份差估私宅樓價指數按月跌0.74%，報351點，終止4連升。惟指數於今年首5個月仍升約4.87%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，則累跌11.83%。至於租金表現方面則優於樓價，5月份差估私宅租金指數報180.6點，按月升約0.95%，連升4個月，今年首5個月則漲約2.91%，指數並為自去年1月以來即16個月新高。另據香港文匯報統計，今年上半年十大屋苑租金表現亮眼，如油塘麗港城租金半年升幅達20%，紅磡黃埔花園及馬鞍山新港城半年升幅也有11.4%及11.8%，跑贏屋苑樓價升幅。

事實上，以麗港城為例，兩房單位最新月租為16,800元，若果是買樓的話，兩房單位最新成交價670萬元，以90%按揭，供款期30年，按揭利率3.5厘計，每月供款為27,077元，較月租高出61%。

## 新盤入伙增 業主減價放租

資深物業投資者伍冠流接受香港文匯報訪問時表示，差估署私宅租金指數在近期有上升趨勢，相比起下跌中的樓價指數，反映出樓市「轉買為租」的情況有所增加。「有部分業主不願意大幅



伍冠流

減價，寧願降低租金來放租，勝過目前凍結不動的狀態。也有新入伙的新樓在陸續登場的情況下，業主認為隨着租盤越來越多，競爭越來越大，倒不如提早平些放出去，免得日後焦心等待。」

據伍冠流的觀察，今年的租金市場很旺盛，最具優勢的是沙田中心、偉華中心、沙田第一城等，都是熱門的搶手盤，樓齡舊面積小但交通方便成了它們勝出的籌碼。不過他認為，雖然目前租金的支出是比買樓的支出平了一點，但是至少買樓後沒有被業主逼遷之憂，有物業在手可以跟銀行借錢周轉，而香港的買樓意慾亦不曾低落，因此買樓仍比租樓好。

## 專才內地生帶動租金起勁

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚也有類似看法。他表示，香港特區政府積極「搶人才」，近期來港專才數字增加，加上疫情受控，內地學生數字也錄得回升，對於住宅租金有一定提振作用。他認為，香港銀行跟隨美國加息，目前按息大約3.5至3.75厘，不過定期存款卻有高達4至5厘回報，因此本地有不少市民選擇把大部分資金放在銀行收息，另外拿出小部分資金用

## 麗港城供樓 貴過租樓逾60%

例子單位：2期高層單位，實用面積：517方呎

### 租樓

成交呎租：32元  
最新月租：16,800元

### 供樓

最新成交價：670萬元  
成交呎價：12,959元  
按揭：90%  
供款期：30年  
按揭利率：3.5厘  
每月供款：27,077元

貴10,277元  
或61.1%

作租樓住，雖然金管局放寬首置按揭成數，惟按息上升令供樓支出增加，租樓仍然平過買樓，導致「轉買為租」的情況增加。

張翹楚指，即使是A類單位（431方呎以下），回報率也只有2.8厘，而其他B、C、D、E類單位，回報率也只有2.1至2.4厘，遠低於銀行定存息率。他預期，在內地生來港承租加上專才來港帶動租賃，料今年租金有一定升幅。然而香港住宅租金主要以中小單位為主，除非每年都有「十萬八萬」個來港專才，否則難以大幅推升住宅租金，他料今年住宅租金錄得平穩增長，全年

將有約4%升幅。

特首李家超上週表示，截至6月底各類輸入人才計劃錄得超過10萬宗申請，是每年輸入3.5萬名人才目標的3倍，相關數字證明香港對全球人才具吸



張翹楚

引力。他沒有透露最終獲批人數，他上月底曾說，今年頭5個月收到超過8萬宗申請，當中近6萬宗獲得批准。假設大部分申請最終獲批下，料這批人才會在兩年內陸續來港，他們大部分都是中產或以上，屆時將產生大量租賃需求，成為住宅租金的增長動力，住宅租金表現有機會跑贏樓價升幅。

## 今年十大屋苑成交宗數及租金變化

地區	屋苑	1月		2月		3月		4月		5月		6月		6月呎租對比1月呎租變幅
		租賃成交	平均實用呎租											
港島	太古城	46	35元	63	36元	82	37.1元	48	37.1元	50	36.9元	50	36.8元	↑5.1%
	康怡花園	27	34元	40	33元	27	33.7元	22	34.3元	20	34.4元	27	33.5元	↓1.5%
	海怡半島	23	34元	42	32元	49	34元	41	36元	40	37元	33	35元	↑2.9%
九龍	美孚新邨	41	31元	49	30元	41	31元	33	30元	48	31元	41	31元	0%
	麗港城	24	25元	23	28元	29	30元	25	30元	18	29元	26	30元	↑20%
	黃埔花園	21	35元	21	35元	23	35元	26	35元	33	36元	34	39元	↑11.4%
	新都城	29	34元	41	35元	26	35元	23	36元	29	36元	44	38元	↑11.8%
新界	沙田第一城	35	40.6元	45	40元	51	39元	36	40元	40	40元	88	41元	↑1%
	嘉湖山莊	30	22.2元	43	21元	55	22元	42	21.5元	45	22元	50	21.5元	↓3.2%
	映灣園	30	24.9元	45	24.7元	40	26元	33	25.9元	45	26.1元	39	26元	↑4.4%

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者 黎梓田

## 麗港城租金半年漲兩成 升幅遠勝樓價

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據香港文匯報追蹤的十大屋苑租金變化，大部分屋苑上半年的呎租均錄得升幅，升幅介乎2%至20%，當中升幅最高為油塘麗港城，呎租由1月的25元升至6月的30元，升幅約20%，其餘升幅較高的屋苑包括紅磡黃埔花園及馬鞍山新港城，半年升幅分別為11.4%及11.8%，跑贏屋苑樓價升幅，例如麗港城案例的同類單位，上半年樓價升幅為6%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀也指出，6月份中原城市租金指數CRI最新報112.72點，按月微跌0.05%。傳統暑期租賃旺市持續，租務宗數增加，展望短期租金繼續向上。第三季CRI上望116點，估計有機會重上2021年10月水平，現時距離目標相差2.9%。

楊明儀補充，2023年上半年CRI累升3.8%，結束了連續兩個半年度的跌勢，升幅是2017年上半年以來最大，顯示今年整體租金成功擺脫2022年疫情期間的調整。

## 第一城上月錄88宗租賃

暑假一向為傳統租賃旺季，加上內地生來港租樓，各區租賃交投增加。中原地產吳啟業表示，沙田第一城6月共錄約88宗租賃成交，較5月錄約47宗升約87%，平均實用呎租約41元水平，最新錄一宗內地生租賃個案，屋苑50座高層A室，單位實用面積284方呎，採2房間隔，日前雙方議價後以1.25萬元租出，實用呎租44元。

據了解，新租客為兩名內地女學生，見方便上學，即以先付一年租金方式租入單位。據了解，業主於2022年以545萬元購入單位，是次租出單位可享約2.8厘租金回報。

## 嘉湖呎租低見12.6元

不過，由於三年疫情令部分行業萎縮，基層市民整體收入受到影響，因此較貼近基層的屋苑租金亦受到影響，其中天水圍嘉湖山莊錄得較大跌幅，上半年屋苑平均呎租下跌約3%。

祥益地產謝利官透露，新近錄得1期（樂湖居）3座低層B室低價租出，實用面積633方呎，3房連套廁。租客為區內客，業主提供議價空間，租客遂決定以每月約8,000元（不包管理費等雜費）「即睇即租」上址，實用呎租12.6元，低於市價約兩成。謝氏續稱，如以現時同類型單位的銀行估價約556萬元作計算，該單位的租金回報率為1.7厘，回報大幅跑輸定期息口。



◆嘉湖山莊樂湖居近日錄得低層單位以低價租出，呎租12.6元，低市價約兩成。資料圖片

## 逾萬新盤入伙 市場可消化

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期多個新盤陸續入伙，規模較大的包括粉嶺 ONE INNOVALE（1,600伙）、屯門 NOVO LAND（4,585伙）、火炭星凱·堤岸（1,335伙）、西九龍維港匯（1,437伙）、九肚山名日·九肚山（266伙）、黃竹坑站的晉環（800伙）以及揚海（600伙）等，合共有超過1萬伙新增租盤今年逐步釋出，當中不乏內地生「嘗鮮」租住新入伙盤個案，加上海外專才及本地家庭客，市場正在消化新入伙盤供應。

## 4內地生2.9萬合租星凱·堤岸

火炭星凱·堤岸近日陸續入伙，帶動租賃成交。中原地產曾紀賢表示，本月暫錄約9宗租賃成交，屋苑現時有約30個放盤，一房月租入場價約1.5萬元，最新錄得一宗內地生租賃成交，單位為1座低層A室，單位實用面積731方

呎，3房連套房間隔，放盤時開價約3.3萬元，議價後以2.9萬元租出，實用平均呎租40元。

曾紀賢指，新租客為4名內地女學生，見屋苑屬全新物業，設大型會所，交通方便，即以先付一年租金方式租入單位，方便上學。據了解，業主於2021年以1,361萬元購入單位，是次租出單位可享約2.6厘租金回報。

## NOVO LAND現租盤約150個

中原地產鍾宏遠表示，暑假租賃旺季展開，屯門 NOVO LAND 第1A及1B期剛入伙，租盤深得本地客及內地學生青睞，租賃成交活躍。

新近錄得 NOVO LAND 1B座中層C室租賃成交，實用面積297方呎，屬1房間隔，獲一名嶺南大學內地生以1.25萬元零議價即睇即租，並預繳半年租金，折合呎租42.1元。業主於



◆NOVO LAND近日剛入伙，租盤深得本地客及內地學生青睞。資料圖片

2022年9月以458.04萬元以一手購入，持貨約1年，現可享約3.3厘租金回報。

鍾宏遠指，NOVO LAND現時約有150個租盤，月租叫價由9,500元至2.5萬元不等，以2房單位佔多，約有80個，叫租1.3萬元起。

## 專家：租金升不代表樓價會升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受市場需求推動，香港住宅租金表現勝過樓價，不過，市場人士認為租金主要由剛性需求帶動，即常言的「用家市場」；樓價則除受經濟復甦、息口等因素影響外，還有投資因素，加上目前在政府「不撒辣」的情況下，看不到樓價具大幅上升條件，故認為「租金升不能預示樓價都會升」。

資深物業投資者伍冠流就指出，留意到大量湧入的各類人才是一支香港住宅租賃的生力軍，但租務好不代表樓價會好，「即使移居外地的人數增加，但各類人才的到來可以填補人口減少空置單位。不過靠租金上升令樓價有支撐卻有點難度，因為香港整體來說說不上經濟好轉，外貿成績單又是跌跌一途，新樓供應又陸續有來，二手樓的市場是一片沉寂，實在看不出樓價會因租金上升而升值。」

## 用家主導租盤市場

浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才認為，住宅租賃市場由用家主導，

香港的經濟狀況對其產生相當重要的影響，租金升跌需視乎租客的收入水平。根據政府早前公布的全年經濟增長預測3.5%至5.5%，預料市民收入水平和住宅租金也會有相應增長。

對於有意見認為租金上升將為樓價帶來支持，麥萃才表示不認同，認為此說法是假設市場上有很多投資者，事實上在政府推出「辣招」以來，短炒投資者已幾乎絕跡，大部分的買家都是首置，亦只有這批買家能離開「三辣稅」。

他也指出租樓以用家為主，但買樓卻有投資成分，對於樓價未來升跌的期望很大程度影響買家的入市意慾，如果明知樓價會跌，加上按揭息率大幅上升，準買家也會選擇先租樓住，待樓價企穩或息口回落才決定入市，因此「租金升、樓價跌」的現象有機會繼續出現。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦認為，以投資回報而言，目前的租金回報並不算吸引，相信投資者一般傾向把錢放在銀行，樓價表現將維持平穩。