

來港人才帶旺 住宅租金連升5個月

中小型住宅租金回報向好 料吸收租客入市

隨着不少來港升學的內地生趁暑假開學前出動租樓，加上外來專才來香港工作居住，近月來租務需求特別旺，帶動私人住宅租金進一步攀升。美聯「租金走勢圖」7月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約37.41元，按月升約1.8%，連升5個月，並創自2019年11月後的56個月(即超過4年半)新高，而目前租金與2019年7月份錄得約38.33元的歷史高位比較，僅相距約2.4%。今年6月，430平方呎或以下的細單位的租金回報已升至11年高位3.4厘。業內人士指出，內地客已成為香港住宅租務市場生力軍，隨着樓價持續下跌，租金上升，中小型住宅單位租金回報到今年底有望升至4厘，料會吸引投資者入市買樓收租。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆美聯「租金走勢圖」7月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約37.41元，按月升約1.8%，連升5個月。圖為將軍澳新都城中心。資料圖片



註：以實用面積計算的平均呎租。資料來源：美聯物業研究中心

近內地客租樓個案				
單位	實用面積 (平方呎)	月租 (港元)	呎租 (港元)	租客
啟德嘉峯匯頂層連平台及天台特色戶	1,206*	90,800	75	內地人
火炭星凱·堤岸第1座中層A室	731	33,200	45.4	3名內地女學生
南昌站匯璽2A期2B座中低層K室	441	26,800	61	內地優才
港島東杏花邨28座中層7室	619	22,800	36.8	內地專才
沙田第一城第42座中層G室	304	14,800	48.7	2名內地男學生
大埔白石角University Hill 2B期3座中層B1室	379	14,800	39.1	內地男學生
北角尚譽高層C室	170	14,500	85.3	內地學生
大埔八號花園1座中層B室	431	13,500	31.3	3名內地女學生
大埔白石角嘉熙6座中層H室	248	12,800	51.6	內地女學生

註：包括內地學生、優才及專才。*嘉峯匯頂層特色戶平台面積約809平方呎；天台面積約842平方呎。資料來源：中原、美聯、利嘉閣

特區政府財政司司長陳茂波日前指出，政府的一系列「搶人才」計劃反應熱烈，過去18個月內接獲超過31萬宗申請，當中19萬宗獲批准，在獲批的申請人中，有14萬人已抵港。

這些人才來香港肯定要居住，租樓更成為主流。另一方面，特區政府於今年2月底全面「撤辣」，樓價一度回升，惟高息環境持續，加上一手樓供應充裕，樓價又再持續受壓，相反各類人才積極搶租盤，租務需求持續上升，帶動租金向上。

人才「搶租盤」帶動租金向上

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着租金攀升，今年首7個月租金累積升幅達到約4.4%；相反，由於近期新盤類以低價開售，令二手樓價持續整固，年內迄今「美聯樓價指數」錄約4.5%的

跌幅，導致「租金升、樓價跌」的背馳情況進一步擴大。差估署數據也反映這現象，樓價指數在上半年累積下跌3%；不過同期租金指數，逆市上升百分之1.6，帶動租金回報改善；約430平方呎或以下的細單位，更連續兩個月停留在3.4厘的逾11年新高。

新都城租金按月升5.5% 領跑十大屋苑

回顧7月份的租金按月表現，十大屋苑之中有9個屋苑呎租上升。當中新都城呎租按月升幅最大，上升約5.5%，呎租達41.9元；康怡花園及映灣園按月分別升約4.8%及約3.3%；沙田第一城、美孚新邨、麗港城及嘉湖山莊錄升約2.1%至2.8%的按月升幅；太古城及海怡半島則分別升約1.8%及約0.3%。反觀，十大屋苑之中只有黃埔花園的呎租下跌，按月微跌約0.3%。

部分鐵路沿線屋苑7月份的呎租升幅表現突出，當中鑽石山站星河明居按月升約9%，呎租達42.4元；太和站太湖花園及九龍塘站又一居按月分別升約7.2%及約7%；利東站深灣軒及上水站上水中心的呎租亦分別錄得約6.6%及約6.3%的升幅。

中原地產黎百祥表示，港島東杏花邨第28座中層7室，實用面積619平方呎，三房兩廳，月租叫價2.3萬元，最終以2.28萬元租出，呎租36.8元。據了解，新租客為內地專才，剛與家人到港，因小朋友計劃於小西灣的學校就讀，睇樓後即租用單位。

內地生33200元合租星凱·堤岸三房 火炭星凱·堤岸第1座中層A室，實用面積731

平方呎，三房連套房兩廳，業主放盤時開價月租約36,000元，雙方議價後以33,200元租出，呎租45.4元。

中原張少聰指，租客為3名內地女學生，見屋苑樓齡新，租價合理，即以先付一年租金形式租入單位自用，方便上學。

中小型住宅租金回報有望升至4厘

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，雖然美國有機會於9月減息，惟減息力度有限，香港不一定馬上跟隨美國減息，加上現時市場一手貨尾量非常高，樓價很大機會繼續向下。樓價下跌，租金上升，租金回報率將持續向上，估計到今年底中小型住宅單位租金回報有機會升至接近4厘。

發展商變陣放租現樓新盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)租務市場需求熾熱，部分發展商亦變陣將現樓新盤放租。其士集團旗下已屆現樓的何文田太子道西 PRINCE WESIDENCE 便決定全幢58伙放租，相信都是看準項目處豪宅區及名校網，對帶着小朋友來香港讀書的內地專才有一定租務需求。

其士集團物業發展部銷售及市場經理曾家進表示，首批會推出一房及兩房單位招租，月租約1.6萬元起，呎租約51元至69元，初步計劃租期為「一年生約，一年死約」，並會因應租客要求，部分單位會連傢具出租，並指日後不排除連租約放售。

事實上，市場預期美聯儲快將減息，本港銀行定期息

率正逐步回落，香港住宅物業回報正上升中，吸引部分投資者開始入市買細價樓收租。

減息預期升溫 收租回報或勝定存

大鴻輝集團執行董事曹展康表示，市場憧憬減息周期快到，旗下推售中的西營盤約16個月樓花期的尚逸，近期的確有投資者買入單位作收租用途，主要因為該盤鄰近香港大學，有學生租務需求，現時同區呎租可達80多元，以該盤細單位折實價400多萬元計，回報率達4.7厘至5厘，無疑比現時本港主要銀行只有3厘至4厘的港元定期息率吸引。



◆何文田太子道西 PRINCE WESIDENCE 已屆現樓。

新入伙盤搶手 NOVO LAND 呎租直逼52元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)剛入伙新盤盤盤搶手貨，呎租屢見新高。美聯物業李進豪表示，剛入伙不久的屯門NOVO LAND第1A期1座低層H室，實用面積235平方呎，開放式戶，以月租12,200元租出，呎租達51.9元，創屋苑同類型單位新高價。業主2022年以363.8萬元購入單位，租賃回報逾4厘。

KOKO HILLS 第3期上半月錄10宗租務成交

另一個剛入伙的油塘KOKO HILLS第3期KOKO

ROSSO及KOKO MARE，8月份至今暫錄約10宗租務成交，美聯物業曾偉堯指，KOKO HILLS第3期暫時錄得的平均呎租約為50元，回報率約3厘。其中KOKO MARE第9座中層H室，實用面積約316平方呎，一房戶，以月租1.7萬元租出，呎租亦達53.8元。至於KOKO MARE第8座中層L室，實用面積約462平方呎，兩房兩廳，以月租2萬元租出，呎租約43.3元。

至於已入伙一年的西南九龍維港匯租務表現持續造好，當中細單位需求尤其渴市，過去兩個月開放式及一

房租務成交佔全盤逾40%。

維港匯I細單位租金一年飆兩成

不少業主瞄準時機，一年「死約」屆滿後即加租換客，其中7月累積錄24宗租務成交，當中有開放式單位呎租破頂，屬於維港匯I第3B座低層H單位，實用面積277平方呎，去年月租14,500元，最近以月租17,400元再租出，呎租高見63元，一年間租金急升兩成。本月以來該盤連錄7宗租務成交。

FINNIE首日收票超額5倍 原價加推30伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)宏安地產旗下鯽魚涌FINNIE以折實平均呎價19,503元首推30伙，並於昨日起開始收票，發展商表示，截至昨日下午6時，已接獲超過180票，超額登記5倍。

宏安地產執行董事程德韻表示，由於FINNIE首日已接獲超額認購5倍，為迅速回應市場需求，昨以原價加推30伙，涵蓋14伙為一房及16伙為兩房，當中包括市場熱切期待之中高層兩房優質單位，扣除120天即供付款最高15%折扣，折實呎價18,615元至23,470元。

由於市場未有新盤推售，昨日全港一手盤售約11伙。

憧憬降息金價飆升 深圳黃金產品熱銷

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受市場預期美聯儲9月降息的影響，許多投資者紛紛入市，黃金價格再度飆升，昨日凌晨近3點，倫敦現貨黃金價格突破2,500美元大關，創出歷史新高。資深知名財經人士李大霄表示，預計9月美聯儲可能降息，將令美元下行，從而推高金價上漲。

飾金金條搶手 投資者按斤買

香港文匯報記者在羅湖水貝一珠寶市場看到，許多市民前來購買黃金產品，有的市民用於國慶結婚，擔心再晚點買價格會更高，令支出成本大增；也有市民購買飾金，一方面用於穿戴，等價格高了可以變現，更有市民購買金條。在周大福

店有店員表示，有投資者按斤購買，用於收藏和投資。

李大霄表示，美聯儲從以前加息轉為降息，令美元匯率受壓，9月美聯儲可能降息，將會推動金價進一步上漲。黃金作為避險保值產品，並大量應用於許多工業和消費領域，如果美聯儲啟動降息周期，金價將迎來新的上漲機遇。此外，美聯儲降息預期升溫將導致美債收益率下降和美元指數回落，從而在一定程度上減輕人民幣貶值的壓力，也將提升我國資產的吸引力，有利增加外資對人民幣計價資產的投資配置的吸引力。

美聯儲主席鮑威爾在7月政策會議後的新聞發布會上表示，美聯儲可能在9月的下一次會議上討論

降息。目前，全球市場普遍預期美聯儲將在9月首次開啟降息周期。正是受美聯儲降息預期的影響，最近美元匯率走低，與美元負相關關係的貨幣和黃金出現上漲，倫敦現貨黃金17日凌晨近3點在多方大力炒作下，突破2,500美元，截至17日北京時間17時38分，金價每盎司2,506.96美元，較16日上漲了50.61美元，漲幅為2.06%。

金價明年或升至3000美元關口

花旗最近表示，2025年金價的基本預期是每盎司2,700至3,000美元。美國銀行此前發布報告稱，美聯儲降息和債務上升帶來經濟不確定性，未來12至18個月，金價可能觸及3,000美元。



◆金價持續上漲，黃金產品大受歡迎。圖為深圳市民在購買黃金飾品。李昌鴻攝