

租金月漲0.4% 創五年半高

二手樓價周跌0.27% 業界料加速轉租為買

背馳發展 樓價與租金走勢持續背道而馳，受外來人才及本地剛需支撐，今年4月份私人住宅平均呎租再升0.4%，連升3個月兼創逾五年半新高；惟二手屋苑樓價指數「死貓彈」兩周後掉頭回落，按周下調0.27%至136.34點，今年累跌0.94%。業界指，近年住宅「租升價跌」情況持續，加上市場料按息有機會進一步回落，料加快「轉租為買」步伐。

大公報記者 林惠芳

本港住屋需求持續強勁，據美聯「租金走勢圖」顯示，今年4月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報38.02元，按月上升0.4%，連漲3個月，創2019年7月、即紀錄高位後的逾五年半新高，並較該高峰僅相差約0.8%。

佐敦站港景峯租金月升9.8%

部分鐵路沿線屋苑的租金升勢突出，當中佐敦站港景峯4月份呎租報53.9元，按月升9.8%；其次是烏溪沙站銀湖天峰，上月呎租報35.7元，按月漲8.8%；黃大仙站現崇山呎租錄43.9元，按月升8.4%。九龍塘站又一居和朗屏站朗屏8號租金則分別按月升7.5%及7%，最新呎租分別錄50.4元及33.8元。

租金走勢堅挺，惟住宅樓價卻反覆偏軟。美聯物業首席分析師劉嘉輝分析指，近年住宅「租升價跌」情況持續，帶動租金回報率節節攀升。據差估署資料顯示，最新3月份A類私宅租金回報率錄3.7%，較去年同期增加0.4個百分點。再者，近日拆息持續回落，昨日跌至1.93厘，市場預期今年美國減息3次，本港按揭息率有機會進一步回落，配合樓市全面撤辣，他相信會促使更多用家「租轉買」上車。

元朗世宙509萬沽 6年蝕91萬

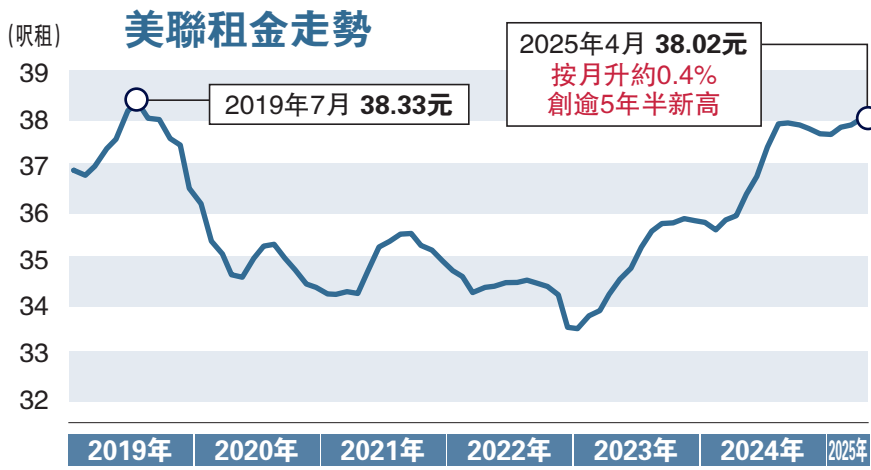
樓價方面，主要反映復活節假期市況的中原城市領先指數CCL，最新報136.34點，按周跌0.27%，為連升2周後回落。部分蝕讓盤獲用家吸納，美聯物業助理區域經理張國成透露，元朗世宙3座低層J室，實用面積425方呎，獲同區租客以509萬元承接，實呎11976元，原業主6年賬蝕91萬元。

上車客支撐下，細價樓造價回穩，消息指，屯門Novo Land第2A期5座低層F室，實用面積245方呎，剛以313萬易手，一手原業主持貨不足2年，賬蝕37.68萬元。值得留意，樓上高數層F室於去年10月以288.9萬元蝕賣，相隔約半年，今次低層戶造價反彈8.3%。

將軍澳Sea To Sky錄短炒獲利，消息指3座中層F室2房戶，實用面積473方呎，投資者今年2月財政預算案公布前夕，以598萬元「低撈」，剛以635萬元轉手，不足3個月炒賣37萬元或6.2%，扣除雜費料淨賺約11萬元。



▲上月私人住宅平均呎租報38.02元，按月上升0.4%，連漲3個月。



入伙盤瑜悅2房租金回報3.6厘

【大公報訊】市區入伙盤租務暢旺，長沙灣東京街瑜悅近月陸續收樓，屋苑暫錄11宗租賃成交，平均實用呎租約50元，新近有2房單位以2.25萬元預租，租金回報達3.6厘。

中原地產分行經理葉添水表示，瑜悅近月開始入伙，暫錄11宗租賃成交。隨着業主陸續收樓，該屋苑放租盤持續增加，最新1房入場租金由1.8

萬元起，2房入場租金由2.3萬元起。

葉添水指，新近促成一宗瑜悅2房單位預租成交，單位為中層E室，實用面積470方呎，擁開放式廚房，單位望都市景，最新以2.25萬元租出，實用呎租48元。據悉，上址業主於2024年11月以750.58萬元一手購入單位，近日收樓期間火速順利租出，即享3.6厘租金回報。

新地西沙盤標售2伙 套現2136萬元

【大公報訊】新地(00016)旗下西沙SIERRA SEA 1A(2)期價單發售部分完結，招標部分續錄得成交，昨日再連售2伙，吸金逾2136萬元，包括第1座17樓A室，4房1套加工作間連洗手間間隔，實用面積893方呎，設有133方呎平台及697方呎天台，成交價1712萬元，呎價19171元，以及第5座地下1樓F花園特色戶，1房間隔，實用面積288方呎，花園面積230方呎，成交價424.87萬元，呎價14752元。

新世界發展(00017)旗下北角皇都，昨日一客人以1475萬元連沽2伙。據一手成交紀錄冊顯示，該2伙分別為27樓B9室及B8室，實用面積343及351方呎，成交價735.1萬及740萬元，呎價約21431及21083元。該盤不乏名人捧場，開賣至今共錄近30組大手客買2伙或以上。項目至今累售318伙，平均成交呎價約2.25萬元。以價單形式售出單位中，近80%買家選用即供付款，套現逾35.5億元。

此外，王新興旗下九龍灣泰峯修訂價單，將9伙提價最多2.5%。該9伙實用面積336至501方呎，加幅介乎0.5%至2.5%，最新折實價為591.8萬至886.6萬元，折實呎價約16208至17697元。項目安排在下周二(13日)以先到先得形式發售。

億京九展重建項目 計劃減住宅24伙

【大公報訊】億京等申請將九龍灣國際展覽中心重建為綜合商住發展項目，日前略為加大住宅單位的平均面積，令擬建單位數目略減24個。

資料顯示，億京月前向城規會申請該重建計劃時，擬建單位量約1494個，平均單位面積約475方呎，容納居住人口約4034人；新修訂的平均面積微增至484方呎，單位數目略減至1470個，居住人口約3969人。至於整個項目的可建住宅樓面、非住宅樓面、物業幢數等維持不變。

該項目的地盤面積約23.98萬方呎，建議在2層地庫及4層平台之上，興建4幢34及36層高住宅大廈；以及在2層地庫及3層平台之上，建1幢27層高寫字樓大廈及1幢包括酒店、展覽及陳列室等混合用途大樓。項目的總地積比率逾7.45倍，其中住宅樓面約70.99萬方呎。

責任編輯：呂泰康



A股股票代碼：601658
H股股票代碼：1658
客戶服務熱線：95580
網址：www.psbc.com



中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

绿色让生活更美好