

## 香港物業

市場透視

### 劏房新動力一走出困境

#### 策略投資諮詢服務

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平台

上期我們預視了籌備「合法劏房」可能出現的困難之處，今期我們來探討一下計劃如何可行。

倡議的「合法劏房」計劃以社福團體和非牟利機構為主要服務提供者，亦同時以成本價租予相關基層居民。事實上，早在四年前，社會上便有社企推出類似租住計劃—「光屋」，因應租客負擔能力租予單親婦孺，雖然計劃至今讓 140 單親家庭受惠，但參與單位數目僅得 40 多個。而若果計劃沒有得到慈善基金出錢協助修葺物業，相信該計劃亦只會「只聞樓梯響」。因此，任何再好的計劃，也需要社福團體和非牟利機構牽頭，加上善心人士提供物業、政策配合，方能發揮其效能。



「光屋」計劃的出租大樓/ 網上圖片

## 策略投資諮詢服務

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

面對住宅租金持續上升，加上修葺唐樓費用不菲，要讓業者成功尋找位置合適和可負擔的物業、又可有效地控制成本翻新物業，並在短時間內增加供應予公屋輪候冊家庭，任務似乎有點複雜。

最近有人建議，要在中短期時間內為公屋輪候冊家庭提供較私人劏房環境好的地方，不妨參考在 90 年代開始出現的中轉房屋。這種特殊房屋為未符合入住正常公屋資格的寮屋清拆戶，和受清拆、天災或其他原因影響的人士提供臨時居所。由於其建築以樓層較少的預製組件，和翻新計劃拆卸的公屋大廈為主，因此其建築速度相對快速，相信較要尋機構、找物業、等修葺的「合法劏房」更能在短時間內入伙。但現時整座空置的公屋大廈近乎零，要找尋合適的地方也不容易。

姑勿論如何，目前香港社會面對的問題是，輪候公屋時間較目標的 3 年長，根據房委會公佈，截至去年 12 月底，一般申請平均輪候時間達 4.7 年，要縮短等候時間，唯有加快建屋速度，否則將會有更多輪候冊家庭租住現有的私人劏房或不合法的住屋，導致更多隱憂出現，居住環境難以改善。

至於「合法劏房」計劃如何推行，還需社會各界集思廣益，但面對社會居住問題日益嚴重，相信社會各界也樂見任何可行的中短期方法，以達致「有錢出錢、有力出力」的助人精神。

## 香港通訊

### 公屋第二市場價再現新貴

根據房署資料顯示，最近再有 2 宗公屋第二市場成交創新高紀錄。其中，大圍顯徑邨一個實用面積約 566 呎的單位，以 383 萬港元沽出，該物業位於中層，呎價約 6,767 元。該成交價為新界第二貴未補地價公屋，僅次於馬鞍山耀安邨早前的一個 390 萬港元成交。

### 長沙灣商貿地 29 億港元批出

地政總署公佈，以 29.67 億港元批出長沙灣商貿地。投得該地的發展商經已手持兩幅同區商業用地，連同今次成交，3 次投資共涉及近 147.9 億港元。是次地皮位於永康街、汝州西街與永明街交界，佔地為 30,925 方呎，最高可建樓面為 371,100 呎，每方呎樓面地價約 7,996 元。

#### 前膽策略顧問服務

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

## 前膽策略顧問服務

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計劃

## 黃埔新邨劏房呎租叫價達 100 港元

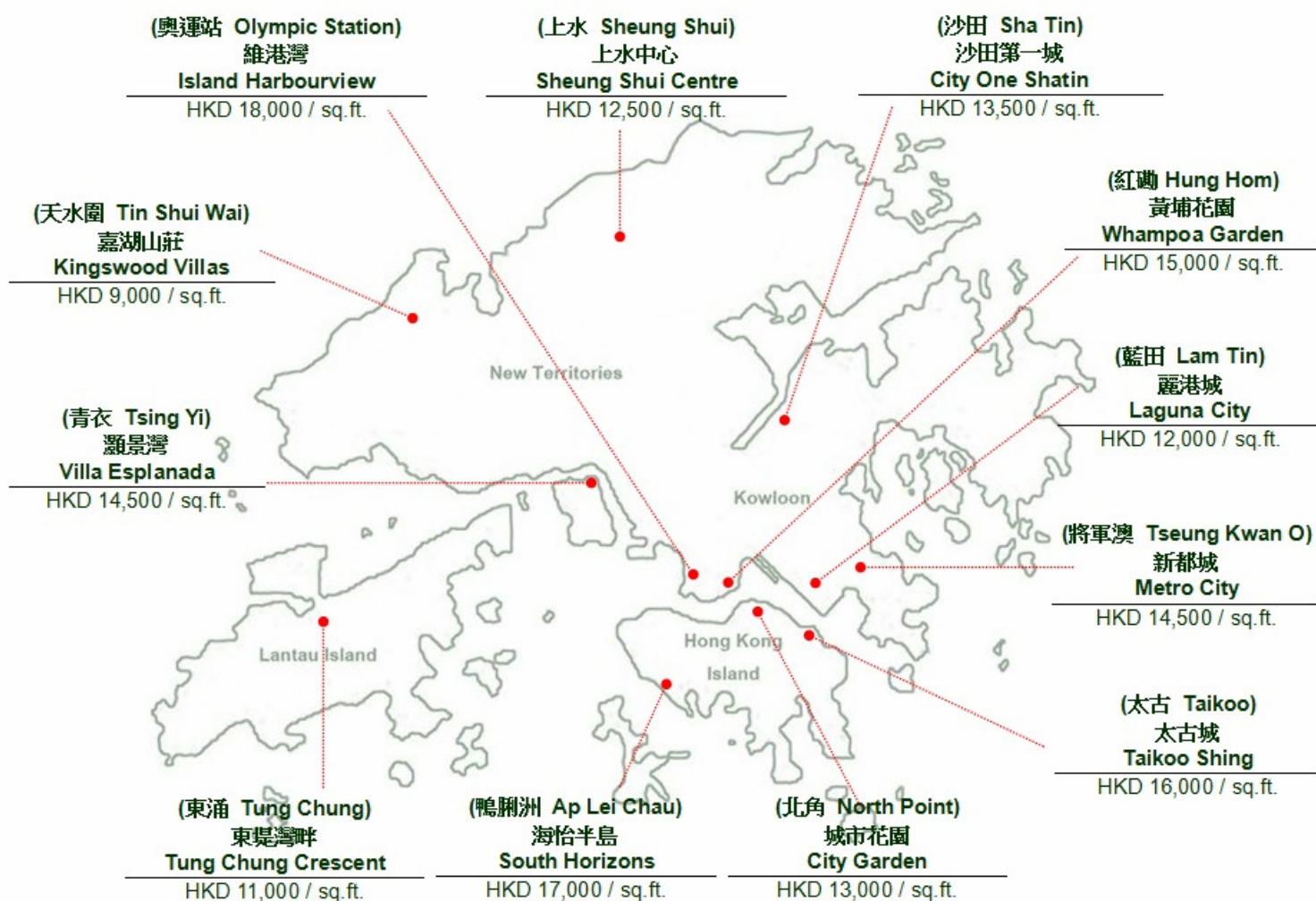
據傳媒報道，為吸納大學生租客，黃埔新邨一個實用面積為 360 呎一房單位改裝 3 間劏房出租。當中兩間設有獨立浴室及開放式廚房，實用面積約 140 呎的劏房租金叫價 9,500 港元，呎租約 68 港元。另一連獨立浴室，但不設煮食空間的 60 呎劏房則叫租 6,000 港元，呎租達 100 港元。

## 先達廣場地下街舖劈租六成租出

有物業代理表示，旺角先達廣場現時有逾 30 個吉舖，包括地舖至樓上舖，而該商場近幾個月租賃近乎零成交。而最近一個細面積向街地舖，舖租由月租 5 萬港元，劈租六成至 2 萬港元租出。至於現時地舖平均呎價則約 6.5 萬港元，較 2014 年平均成交呎價約 22 萬港元及 2010 年約 17 萬港元，大幅下跌。



## 香港交易概況



\* Average **saleable unit rate** of standard units  
 以上為各標準單位平均實用呎價