



香港文匯報訊(記者 趙建強)有網上笑話說,租公屋、租私樓、買公屋、買居屋、買私樓的港男到女友家作客,會得到「未來外母」不同的待遇。這看似笑話,原來確有數據支持!花旗昨日發表的置業調查顯示,16%受訪成年港女稱沒有物業寧不結婚;18%港女更稱,若對方無樓,連「拍拖」也不會考慮。可見男人無樓,連「拖手」的資格都沒有,更別想「見未來外母」,現實比起笑話更殘酷。

愛巢勝愛情 冇樓莫拖手

18%港女

拒戀無殼男



花旗香港銷售網絡及抵押信貸業務總監林智剛。

港男有無樓「拖手」,確會影響到終身大事。去年10月運輸及房屋局局長鄭汝樺出席一個學生分享座談會時,有中大學生反映在港置業難,抱怨「女友話有樓就唔嫁」。當時鄭汝樺反駁稱:「結婚係唔係一定要買樓。」其後有不少言論批評年輕人急於「上車」置業,或事事要政府幫忙。

女性較男性更看重物業

不過,昨日花旗銀行發表的「港人置業調查」顯示,港女「冇樓唔嫁」並非虛言。該行訪問1,070名18歲以上本港居民,發現非常同意/同意「沒有物業傾向不結婚」,及「拍拖對象是否擁有物業是重要考慮條件」的受訪者比例分別為14%及13%,其中女性對上述議題更為關注,比率高達16%及18%,即每5.5個本港成年女性,即有一個會因男方沒有物業,連「拍拖」的機會都不會給予對方!港男要找個伴面臨極嚴峻考驗。

因此,調查報告顯示,希望政府幫助置業的受訪者,由去年的42%增至今年的48%,而認為政府毋須幫助市民置業的受訪者比例,則下跌10個百分點至24%,其中18至34歲的受訪者當中,更高達57%希望政府可以「幫幫手」。

面對樓價攀升,受訪市民置業亦更為「接受現實」。花旗香港銷售網絡及抵押信貸業務總監林智剛稱,去年受訪者置業預算僅約200萬元,今年已提高至300萬元。但相對地,由於樓價高企,預料樓價下滑的受訪者亦同比增長10個百分點至35%,看好前景的下滑5個百分點至44%。林智剛稱,反映市民對樓市信心下滑。

64%無殼蝸牛料10年無望

調查亦顯示,今年有高達64%沒有物業的受訪者認為,10年內要擁有物業幾乎沒有希望,較去年增加4個百分點;對未來能夠靠儲蓄而「上車」置業持有樂觀態度的,更暴跌16個百分點至33%。

但有趣的是,雖然受訪者對前景看淡,但對置業的看法,超過一半港人認為買樓是「代表一份個人成就」;有71%人將買樓作為人生目標之一;更有高達75%的受訪者認為買樓是要追求更好的投資回報,反映港人對買樓投資仍有一份「情結」。

學者:高樓價衍生剩女

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)花旗銀行對香港市民置業意向調查結果顯示,面對高樓價,分別有18%香港女性及5%男性認為,拍拖對象是否擁有物業是一個重要考慮條件。有16%女性傾向沒有物業就不結婚,比男性高出5個百分點。有學者認為,報告確切反映現時整體社會訴求,但呼籲對報告應持積極正面態度。

理工大學應用社會科學系博士陳鳳儀認為,報告也主要體現出女性家庭觀念重的本性。女性傾向長遠計劃,考慮比男性多,對家庭組織的考慮會更憂慮和更現實,反映在「有樓才結婚」這類想法上。香港人對未能置業怨聲不斷,以及女性天生較易表達出情緒,故此統計結果數字會比男性來得高,同時結果也代表了整體香港市民的意願。

籲正面看待 共同解決

陳鳳儀補充,女性更嚮往美好生活,全球化經濟下難免會要求相當的物質條件,更現實地反映訴求。如此看來,女性「現實」並非新鮮事,不結婚或尋找「有樓」男朋友的「剩女現象」確與香港樓價高企有關。

至於高樓價會衍生出生率下降,陳鳳儀則不以為然。她表示,生育是婚姻發展的一個階段,夫妻有選擇自由。還未進入婚姻或正在煩惱買樓的人士都無考慮或無暇理會生育問題,而報告涵蓋以上人士,所以未必反映少兒化或人口老化問題。另外,她建議要正面看待報告,尋找解決辦法,不要沉溺於負面情緒或謾罵中。

買樓看法男女大不同

項目	男	女	整體
長遠而又有好回報的投資	72%	77%	75%
人生目標之一	68%	73%	71%
代表一份個人成就	55%	58%	56%
擁有住宅並非必要,租樓亦可	43%	42%	43%
如沒有物業,傾向不結婚	11%	16%	14%
拍拖對象是否擁有物業是重要考慮因素	5%	18%	13%

資料來源:花旗銀行

製表:香港文匯報記者 趙建強



30歲前置業結婚變得越來越困難。資料圖片

「30歲前置業」更困難

香港文匯報訊(記者 趙建強)究竟30歲前買樓是不是不切實際的願望?花旗報告顯示,35至44歲組別中,能夠在30歲前首次置業的受訪者亦僅約28%,45至54歲則約21%,55歲以上受訪者中,能於30歲以前置業的更低至6%。上述比率相對「有樓士」的置業年齡來看,顯示年輕人置業的確越來越困難。

報告指出,有高達55%已經置業的受訪者,於30歲前已經購入自己的住宅單位,比率並不算低,平均首置年齡亦僅約33歲。值得注意的是,今年僅有27%18至34歲的受訪者持有物業。

法門:家人資助+投資置富

要上車,除了靠自己與伴侶的儲蓄外,家人幫忙亦變得更為重要。今年受訪者中,18%在家人的幫助下置業,其中18至34歲年輕人置業「靠父母」比例高達32%,35至44歲「靠父母」買樓的比率亦接近29%,遠較45歲及以上及55歲以上組別,僅分別為15%及10%為高。反映近年樓價攀升,靠自己買樓變得相當困難。

如果靠工資、靠父母都無法應付如坐火箭的樓價,花旗香港銷售網絡及抵押信貸業務總監林智剛稱,唯有靠投資,建議投資者應透過多元化方式儲錢。他又指出,近年投資渠道增加,財富累積較以往更為容易。事實上,今年受訪者中,48%有意買樓者有進行各種投資,當中約71%選擇在股票市場中搏殺。

近期300萬以下住宅成交個案

地區	樓盤名稱	單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	
港島區	北角耀星華庭	7樓D室	506	298	5,889	
		西灣河東熾苑	華熾閣35樓15室	600	260	4,333
		小西灣富欣花園	2座17樓G室	693	298	4,300
		柴灣康翠臺	4座25樓K室	588	290	4,932
九龍區	觀塘富麗花園	牡丹閣15樓H室	596	298	5,000	
		黃大仙豪苑	A座21樓G室	623	276	4,430
		旺角i-home	6樓D室	520	293	5,635
		長沙灣長盛豪苑	22樓B室	606	300	4,950
新界區	將軍澳新寶城	5座32樓B室	527	290	5,503	
		深井麗都花園	2座10樓E室	667	250	3,748
	荃灣海濱花園	海妍閣18樓C室	628	267	4,248	
		屯門大興花園	5座16樓B室	625	208	3,328
	嘉湖山莊樂湖居	5座27樓C室	708	228	3,220	
		新元朗中心	2座28樓C室	576	295	5,122
	粉嶺名都	怡景閣11樓A室	553	242	4,376	
	馬鞍山新港城	P座28樓8室	503	275	5,467	
		沙田希爾頓中心	B座19樓2室	670	295	4,403

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

置業預算300萬 新界樓好又多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)花旗的調查指出,港人的置業預算為300萬元,目標500至700方呎的物業。翻查資料,全港樓價300萬元,單位面積500至700方呎的私人住宅單位供應,幾乎集中在新界區,選擇既多,物業素質亦較好,部分樓盤入場費更在200萬元以下;港島區供應則極少,同類單位選擇只有居屋盤。

新界區由於住宅供應多,而且交通費及地區等問題降低置業意慾,近年樓價升幅較九龍及港島為慢,但亦因此令該區有較多符合市民要求的置業選擇,並且質素相對較高。例如元朗區的新元朗中心、YOHO Town、屯門大興花園等,均屬較知名的大型屋苑。

反觀九龍區,面積500至700方呎

的單位普遍索價較高,至少400至500萬元,並視乎物業的位置及樓齡,身價更可以「三級跳」。例如深水埗與長沙灣,雖只一區之隔,但樓價差距極大。九龍區同類型單位供應,主要在黃大仙、觀塘、大角咀。若不介意居屋物業,300萬元在藍田、牛頭角、鑽石山等亦有相當多選擇。

港島只有居屋盤

港島方面,近年樓價升幅驚人,搜尋同類型單位猶如大海撈針,個別樓盤偶然才出現一至兩個放盤,但很快被承接。區內人士稱,300萬元置業預算只有居屋盤,當中亦有不少「優質貨」,如小西灣富欣花園就屬較知名的居屋盤,樓齡較新,不乏300萬元以下單位供應。

借20年月供萬五 痴男怨女徒添恨

香港文匯報訊(記者 趙建強)花旗報告顯示,有意買樓的受訪者,心目中的置業預算為300萬元。不過,若仔細計算首期及每月供款,恐怕仍會嚇怕不少痴男怨女。倘借95%按揭20年,月供逾15,000元,月收入不到30,000元的,銀行未必肯做按揭。

購買300萬元的物業,如果以7成按揭計算,首期要儲足90萬元。如果首期不足,希望借足9成半,則要面對高額還款壓力,需要小心選擇。

以匯豐銀行為例,該行早前調高按息後,一般為最優惠利率(P)減2.1厘至2.4厘,最高實際按息約2.9厘。假設買家借95%按揭,還款30年,每月還款金額需要約11,863元。如供款20年,每月還款更會高達15,102元;以目前銀行的要求,個人及家庭月收入需要超過3萬元,方可上車。

