

上車盤熱賣 小心揀選為致勝之道

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年為龍年,適逢雙春兼閏月,不少年輕新婚夫婦都會成為上車一族,隨着樓價上升,如今上車盤大部分都是300萬元以下為主,且集中於新界東或新界西北鐵路沿線,如上水、粉嶺、屯門及天水圍一帶,市區上車盤只能於舊區的舊樓才有機會找到,如香港仔、筲箕灣一帶。

基於鐵路網絡配套好,新界東或新界西北區住宅相對較低密度,空氣佳,對於在核心區上班一族於放工後可以離開石屎森林放鬆一下,其實不失為生活增添活力。在銀行爭相以低息搶生意下,今年首季上車盤成交相當活躍,而美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,本季200萬至500萬元物業表現尤為突出。

根據土地註冊處資料顯示,截至3月22日止,今年首季二手住宅註冊量暫錄得13,111宗登記,較去年第四季上升22.7%;而200萬至500萬元物業表現跑贏大市,至今錄得約7,494宗,較上季上升35%,預期此類物業於本季最終可達至9,000宗水平,並創近3季新高。

市場選擇有限 買家唯有追價

近期業主紛紛趁市旺反價,部分有上車需要之買家亦要追價入市。美聯物業鍾敏章表示,粉嶺御皇庭一伙558呎單位,剛獲一名上車客連連兩口價以約256萬元承接作婚後居所。該單位為御皇庭第1座中層B室,面積約558呎,兩房兩廳,望東北開揚景觀,業主最初開價240萬元,後來反價兩次升至約256萬元成交,呎價約為4,588元。由於單位仍有租約無法睇樓,但買家見市場選擇有限,加上屋苑樓齡小,仍然願意追價成交,為婚後自住之用。

中原地產陳偉康表示,上車盤粉嶺碧湖花園於3月至今暫錄得約12宗成交個案,對比上月同期只錄約4宗大幅上升3倍,呎價約4,059元,與上月的3,924元相若。其中碧湖花園2座高層D室,面積572呎,享開揚山景,屬屋苑內之大兩房兩廳,剛以238萬元成交,呎價4,161元,新買家為上車客,有感現時低息環境持續,怕倉入市選擇更少,樓價亦有機會上揚,加上單位價錢合理,附有企理裝修,故入市作自住之用。

至於新界西的多項大型基建項目陸續啟動,位於中心點的屯門將成為港珠澳的交通樞紐,加上屯門站新盤繼門推售在即,區內二手成交量爆發。祥益何燕焯表示,屯門大興花園2期第1座高層C室,建築面積583呎,兩房兩廳,剛獲一名區內上車客以210萬購入作自住用,呎價3,602元。

美聯物業陳智生指出,毗鄰西鐵之盤源供應漸緊張,市場買家因而轉戰較偏遠屋苑,趁屯門站新盤開售前追落入市。屯門豫豐花園1個486呎單位,剛獲一名外區上車客以約183萬元承接。該單位為豫豐花園第3座低層A室,面積約486呎,望內園景觀,呎價約3,765元,買家為一名外區上車客,因單位望東南,園景清靜,決定上車作自住用。

港島香港仔仍有300萬以下樓盤

港島區方面,香港仔是其中一個仍然有300萬元以下上車盤可供選擇的區域,中原地產周世康表示,近兩個月該區購買力大量釋放,市況暢旺,令該區盤源缺乏,有置業需要之買家為避免購入連租約單位,均加快入市。其中香港仔中心G座中低層11室,單位面積542呎,兩房兩廳,望開揚山景,業主開價298萬元,獲一名上車用家迅速承接,呎價約5,498元。

上車一族置業開支預算

樓價:300萬元
首期連贖印費、律師費及裝修費等:約130萬元
貸款:210萬元
每月供款:約10,773元*
每月家庭收入預算:逾2.5萬元以上
*以按息2.15厘,及借20年計
製表:香港文匯報記者 梁悅琴



今年為龍年,適逢雙春兼閏月,不少年輕新婚夫婦都會成為上車一族,也導致近期上車盤熱賣。

近期300萬元以下上車盤成交個案

樓盤	建築面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)
香港仔中心G座中低層11室	542	298	5,498
香港仔田灣南景花園5樓C室	523	245	5,791
粉嶺碧湖花園2座高層D室	572	238	4,161
粉嶺碧湖花園1座中層F室	518	208	4,015
屯門海典軒2座中層G室	617	266	4,311
屯門大興花園2期1座高層C室	583	210	3,602
沙田中心新寧大廈(G座)高層E室	377	247	6,552
屯門豫豐花園第3座中層G室	599	216	3,606
粉嶺花都廣場7座高層F室	550	236	4,291
天水圍柏慧豪園第6座高層A室	648	263	4,059
天水圍嘉湖山莊美湖居4座低層B室	815	262	3,215

資料來源:中原、祥益、世紀21
製表:香港文匯報記者 梁悅琴

消費得「喜」

一站式樓按主攻首置人士



Citibank 環球個人銀行服務
銷售網絡及抵押信貸業務總監 監利智剛

香港樓市受惠於農曆新年出現的「小陽春」以及經過去年尾一輪調整後,釋放累積多時的購買力,根據市場數據,直至三月初至中旬的樓宇買賣合約登記已經超過2月份,顯示樓市成交漸趨活躍。針對置業時的種種細節及都市人生活節奏緊迫,有銀行提供「按揭文件速遞」服務,專門派人將按揭確認書送到買家府上或辦公室簽署,讓客戶可更快捷方便辦妥按揭申請。

搬屋裝修均有優惠

中國人傳統上都認為龍年好意頭,今年的龍年更碰上「雙春兼閏月」,更是喜上加喜,預期選擇在今年結婚生子的人亦大幅上升,帶動買樓需求。對於這批買家而言,能否尋覓到一個財政上可負擔的安樂窩固然重要,但他們亦很重視按揭利率是否具競爭力,是以銀行都會提供多項的按揭貸款計劃,以滿足不同人士的需要。而對於首次置業的人士,但他們在置業後往往要面對搬屋、新居清潔、新居裝修、購買家電、物品儲存甚至電視頻道安裝等一系列細節,正所謂小數怕長計,買家若然欠缺經驗,除了感到茫無頭緒,更分分鐘令置業花費超出預算。

參考及比較銀行服務

有見及此,有銀行提供一站式的買樓售後服務,與多間特約商戶合作,協助買家在佈置新居時享有多種優惠。因此,精明的消費者在買樓時,除了留意樓價按揭息率之外,亦可參考及比較不同銀行提供的售後服務。

置業新手須衡量負擔能力

置業是人生大事,尤其是首次置業者,更要做足準備功夫。買樓第一步要了解自己的需要,再仔細分析自己的負擔能力,計算可以繳付的首期金額及每月供款,每月供款最好不超過家庭總收入的一半,之後才找尋合適的單位。無論是買一手還是二手樓,買家都應實地觀察,若是買一手盤樓花,應先參觀示範單位,了解物業開價、用料、設計、實用面積等,如果示範單位不是設

於物業原址,最好親到地盤視察,並根據樓書的資料,了解樓宇的位置、座向、交通、四週環境、社區設施等。若是買二手樓,更要到單位內觀察,記低所買單位內附有的東西,如傢具及家電有多少部、牌子等。若是買一手盤,要仔細閱讀發展商派發的購樓須知,緊記遞交認購表格的截止日期、時間及地點,以及繳付訂金本票的收款人。一般認購單位只收銀行本票,不接受個人支票,本票抬頭寫律師樓名稱而非發展商。

現時發展商提供很多不同的優惠付款辦法,例如現金特惠付款、優惠按揭付款、靈活付款及首次置業/自置居所貸款計劃優惠等,揀樓前務須審慎研究,選擇最符合自己經濟能力的辦法。

發展商提供二按較方便

除了一按外,部分發展商亦會提供二按,可借樓價的15%至20%。若選擇做二按,則須依發展商指定的銀行承做首按,這安排是由於發展商與有關銀行已達成協議,買賣文件往來較方便時,

按息一般會比二按高,向銀行申請一按時,可選擇利率浮動、定額供款、定期供款,先供小額後供大額或先供大額後供小額等供款方式。

於揀樓時簽訂臨時買賣合約並付5%樓價,於三天內到律師樓簽正式買賣合約。按發展商指定日期收樓,除鎖匙外,還有一張點收電器和室內裝置的清單,以及一張填報單位內需要修葺工程的維修單,業主須在指定限期內填妥兩張清單交回管理處跟進。此外,亦要申請水電、電話及煤氣新戶口。

香港文匯報記者 梁悅琴

時富理財錦囊

財報高峰尋白馬



港股大市維持震盪,又適逢上市公司的財報公佈高峰。業績結果相對市場預期之間的差異,往往會引發股價的大幅波動,近期不少民企因財報受質疑,股價出現較大下跌,成為較大的風險因素。

對比同業尋找績優股

如何避免踩上財報地雷呢?筆者建議,對即將公佈業績的公司應保持一份謹慎。要想趨利避害,首先可以觀察同業的已公佈的財報表現,若同業公司多交出靚麗答卷,則目標股票的勝算也會偏大,反之則需小心為上。其次,市場往往有先知先覺者,目標股近階段的走勢和成交量表現,也可作為去留的參考。除此之外,不妨將目光鎖定那些已公佈業績的公司,因為它們已消化了不確定因素,從中可以找尋到白馬。而相應的擇股條件可以包括以下幾方面:首先是估值吸引,其次是業績有不俗增長,且未來發展前景仍較為樂觀。近日注意到英皇鐘錶(0887)基本符合以上的條件,公司主要從事銷售歐洲名貴腕錶,以及鑽石,包括翡翠、珍珠及足金等自家設計的珠寶首飾及提供訂造服務。截至2011年底,公司在香港、澳門及內地一共擁有80間店舖,這些門店中的大多數是分佈於內地,因此可以分享到內地消費市場的持續快速成長。

力拓內地市場添動力

公司不久前公佈的財報表現靚麗,2011年營業額大增43%,淨利潤更是勁升4倍至6.27億,主要得益於內地市場的銷售強勁增長。公司計劃在今年繼續擴展本地的腕錶及珠寶專賣店業務外,內地市場仍是拓展的重點,預計將增長10間店舖。內地有下調奢侈品關稅的潛在政策利好,也有助於境外巨額的奢侈品消費拉回,對公司的內地業務也將是利好因素。

亞洲當地債券將成主流資產

美盛旗下的西方資產管理公司(Western Asset)指出,鑑於基本因素日益改善,加上全球處於低息環境,以及西方國家AAA級主權債券的供應減少,投資者對亞洲當地貨幣計價的固定收益資產興趣持續升溫。隨着亞洲當地債券的發行量、存續期及發行機構日漸多元化,西方資產預期亞洲當地債券將成主流資產類別。

西方資產亞洲(日本除外)投資管理部主管廖家樑先生表示:「我們預期亞洲當地債券將因環球利率持續偏低而受惠。此外,亞洲區的經濟基本因素逐步改善,亦使亞洲當地債券獲環球政府機構和美國客戶的垂青。」(摘錄) ■西方資產管理

美聯觀點



通脹高企 我要加人工!

根據剛公佈的2011年人口普查,十年來香港平均入息中位數只升了10%,同期通脹升幅卻有11.6%。亦即是說,十年來入息升幅追不上通脹!本港結構性轉型,以及經歷多次經濟低迷,令大量基層員工面對轉行及減薪壓力等等原因,的確老生常談,但入息停滯不前的日子確又令人洩氣,遑論什麼改善生活質素、置業、生兒育女、進修、創業、以至退休安排的目標,都需要資金配合!老闖唔加人工,我怎樣可加人工?大可考慮:兼職、爭取升職、跳槽、轉行至較有前景行業、投資……但這些往往需外在因素配合,又或需進修提升技能,又或要投入金錢及時間,更未必即時見效,最現實的是若你沒有儲備,哪裡來錢進修及投資呢?反而節流減省支出方面或更容易掌握,期望從中增加可動用的薪金。

應自我調整生活模式

坊間對節流的討論已很多,今次希望多討論「先儲蓄、後消費」的概念。讀者可能覺得是知易行難,但試想想:為何很多人希望於發薪後立即供樓,又或急急將供樓金額轉至另一銀行戶口?答案可能就是慎防自己抵不住物慾誘惑,或管理支出不善,出現按揭欠供現象!這證明了最佳的節流方法,而大家不知不覺都已採用了的,就是在未開始消費前已令薪金「失蹤」了!薪金「失蹤」了,自我調整生活模式、習慣一輪後,生活還是可以過得很好,只是萬事起頭難罷了。再者,你年少時可能都有為買一件心頭好而節衣縮食的經歷。當你最後買到時,那種喜悅是否難以形容?若給你重新選擇,你可能會依然如此



而放棄每天放學後多吃一串魚蛋。這就是心理學「延遲享樂」論:越遲享樂,可得到越大滿足感。入息不變心態變,得出來的轉變可以很奧妙!儲蓄得稱心、消費得滿意,人人均可,更可持續改善效能,若加入點創意更妙!我在此借用習近平副主席訪美時的一句說話:沒有最好,只有更好——共勉之!

美聯金融集團高級副總裁 鄺翠玲

生財有道

Ruby Tuesday 簽卡享6折優惠

由即日起至2012年4月30日,憑中銀信用卡惠顧 Ruby Tuesday,可享餐飲美食6折優惠。滋味餐飲美食優惠:餐飲美食6折優惠,惠顧單點食品及飲品可享6折優惠,下午茶套餐買一送一優惠,供應時間星期一至五下午3時至5時(公眾假期除外)。

駿發終身保每年派非保證紅利

中國人壽(海外)與富邦香港宣佈共同推出「駿發終身保證年金計劃」,投保人投保一年後,將會每年派發非保證紅利,直至受保人100歲;亦可積存紅利賺取利息。若投保人不幸在繳費期後身故,計劃仍會將剩餘之年金給予指定受益人。此計劃由中國人壽(海外)承保,由富邦分銷。

十大表現最佳及最差基金

基金類別	一年回報(%)
菲律賓股票基金	29.26
泰國股票基金	19.27
新加坡及馬來西亞股票基金	18.38
亞太其他貨幣基金	11.44
印尼股票基金	9.74
日本小型企業基金	8.78
北美股票基金	8.76
新興市場及高收益債券基金	7.19
馬來西亞股票基金	6.88
英國股票基金	6.54
最差基金	
基金類別	一年回報(%)
中及東歐股票基金	-13.37
印度股票基金	-12.32
天然資源及能源基金	-10.56
中國股票基金	-9.68
認股權證及衍生工具基金	-8.18
大中華股票基金	-6.40
歐洲單一國家股票基金	-6.24
其他股票基金	-5.95
香港股票基金	-5.41
可轉換債券基金	-5.21

數據截至2012年3月16日(以美元計算)
資料來源:香港投資基金公會/Morningstar Asia Ltd.