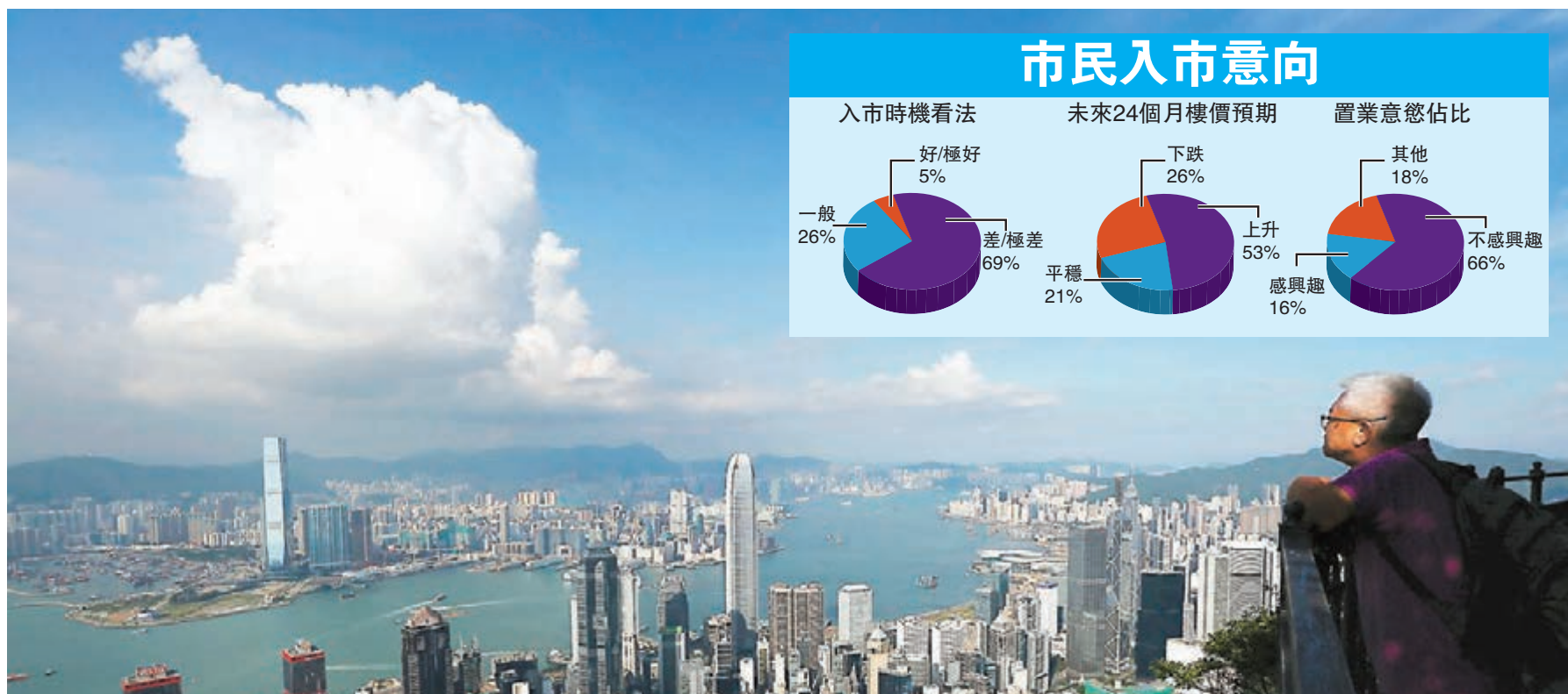


# 焗買貴樓 僅14%人夠首期

## 花旗調查：過半數估再升2年 七成不想買



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)面對樓價高昂,有意置業者無奈要「焗住」高追。花旗銀行昨天公布最新調查顯示,過半數受訪者預料樓價會升多兩年,近七成人認為目前並非置業時機,而自認為有能力付首期及供樓則僅佔14%。然而近期成交量及樓價雙雙向上,與市民意向背道而馳,業界認為正反映市民擔心樓價繼續上漲,明知有風險亦寧願高追入市,奏出置業悲歌。

花旗銀行委託香港大學於去年12月、今年3月、6月及9月,以隨機抽樣電話訪問形式,訪問2,036名21歲至60歲市民,就置業能力、意向及對樓價走勢預期進行調查。最新結果顯示,9月份57%受訪者並無物業,按年同期增加6個百分點。而縱觀今年首三季,業主之中以已婚及較年長人士居多。

據9月的調查顯示,有69%受訪者認為目前並非置業好時機,較今年3月大幅增加12個百分點;有53%受訪者認為樓價在未來24個月會繼續上漲,按季增加14個百分點,較去年9月則增達20個百分點;而對置業不感興趣之受訪者則錄66%,連續兩季徘徊在六成以上的佔比。

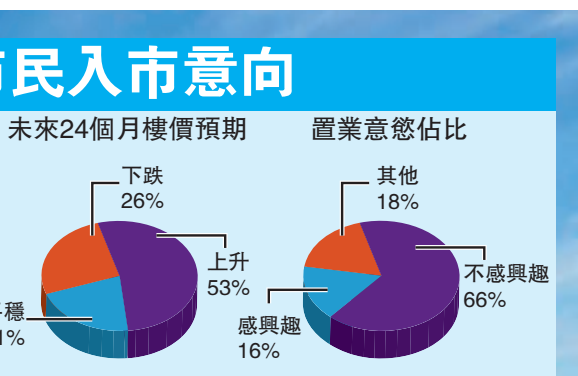
### 憂績升 逼高追置業

同時,大部分市民置業能力仍相當緊絀,僅14%受訪者自認有足夠資金作首期及供樓置業,較去年同期下跌1個百分點。在受訪業主之間的收入來源方面,有七成四主要來自自己或伴俸薪金,另獲家人資助及以

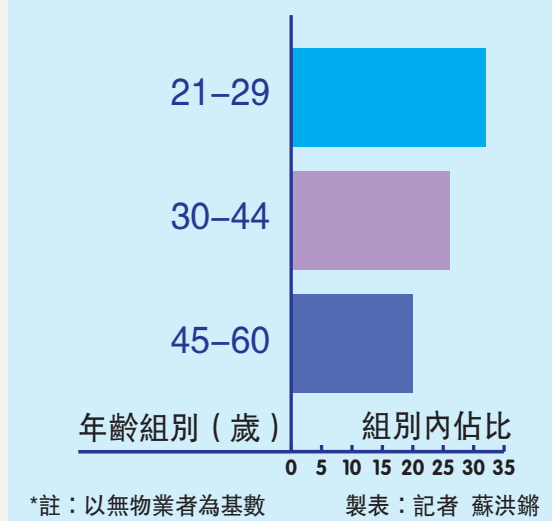


花旗伍燕儀(右)指市民憂慮樓價進一步上升,選擇高位入市。張偉民攝

換樓形式套現,亦為資金的來源之一。不過另邊廂,今年第三季平均每月買賣住宅成交宗數錄6,654宗,數字連升兩季,而業界編制的樓價指數更是從2011年起穩步向上,花旗銀行環球個人服務零



### 相信未來10年有能力置業比例



### 年輕人自信儲十年「上車」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)縱然置業之路艱難,但年輕人朝氣勃勃,其上進動力仍領帶着社會。花旗的調查顯示,年輕人對置業及後市的憧憬,尤其相信未來10年可儲錢「上車」買樓的比例,明顯較其他年齡層為多。有學者教路,年輕人若投資得法,同時節制支出,相信10年儲得首期「其實唔難」。

花旗的調查顯示,18歲至29歲的組別中,有七成人認為明年薪酬趨勢會更好,比例較其他組別為高。至於在「無殼蝸牛」之中的21歲至29歲組別內,有逾三成成人相信自己未來10年內有能力置業,其比例亦較其他年齡組別較多;而該批滿有憧憬的年輕人中,有67%相信憑藉儲錢終能達成置業夢想。

### 學者:樓市十年一周期

對於調查指年輕受訪者對置業較有憧憬,經濟學者關焯照教路,倘約束沒有必要的支出,做好資產調配,每月儲蓄不要置於「零息環境」,而是投資於回報較穩定的項目,如人民幣定期等,相信10年憑着自己的薪金,「一萬蚊每月儲二千」亦可望儲到綠表居屋的首期。他又認為,樓市有一定周期,相信10年內升勢不會持久便會轉向,配合自己儲蓄便可「上車」。

關焯照續指,縱然不少人認為目前不是入市時機,「睇吓當下幾多人輪候公屋就知」,然而在預期未來樓價仍會繼續上漲,部分年輕人因而產生「唔買就好噤居」的心態,令近期住宅成交宗數上升。

售銀行業務主管伍燕儀指出,受訪者的觀望態度與成交量背道而馳,反映市民憂慮樓價進一步上升而選擇高位入市。

伍燕儀續稱,由於市場上沒有物業人士居多,反映市場對置業需求十分殷切,儘管預計美國在來年加息會加重置業者的利息負擔,但加息可望構成工資上升等利好因素,讓置業者能力相對增加,估計樓價走勢趨平穩。對於業界及市場預期樓價上升,政府會否加重過樓市的手段,該行認為難以預料。同時,應對美國加息,該行亦將於明年首季推定息按揭產品,以方便市民入市。

### 高力料明年樓價升5%

事實上,業界普遍認為來年樓價仍有得升,高力國際日前發表報告,預料明年整體住宅售價將錄得5%的升幅,建築成本高昂,及市區中小型住宅供不應求的環境持續,均推動價格上升。加上現時利率仍處於低位,即使利率略為上調25個基點,也不會對住宅市場產生太大影響。

該行表示,雖然政府推出多項措施遏抑需求,但由於仍然供不應求,樓價繼續向上。至於豪宅價格已回復平穩,市場亦已觸底,潛在的加息壓力不會成為樓市困擾,現時市場仍處於負利率環境,假設通脹維持在約4%,預計明年豪宅價格上升3%。

# 新盤四人戶變出60票 銷監關注

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)紅磡何文田山畔發展商永泰及南豐昨日公布銷售安排,每人可遞交最多兩份購樓登記,每個登記最多可買3伙,因不設家庭組合登記人數上限,假設一個三人家庭各自遞交兩份登記,再以組合形式認購,最多可「發水」至36票,四人家庭則最多60票。一手住宅銷售監管局昨回應指,一直高度關注發水票問題,如有理由相信任何一手住宅發展項目的賣方或相關人士誇大入票數目,以製造市場氣氛,或在促銷一手住宅物業時作出失實陳述,或傳布虛假或具誤導性資料,銷售監管局會立案跟進。

### 抽籤及揀樓宜有充足時間

銷監局表示,一直鼓勵賣方在制訂其銷售安排時,多

考慮有關銷售安排是否方便準買家,例如抽籤及揀樓這兩個環節之間是否留有合理時間,讓準買家獲悉抽籤結果及前往揀樓場地。

根據何文田山畔昨日發出有關於今年11月30日起出售的55個一手住宅物業的銷售安排的文件,抽籤及揀樓兩個環節在同一日進行,登記人須親臨抽籤會場及揀樓會場,抽籤會場與揀樓會場位處同一大廈。銷售監管局關注賣方往往透過收票制度,使到準買家用盡其入票上限以增加中籤機會,製造入票數目多的情況。

永泰地產執行董事兼營業及事務總監陳玉成昨表示,無考慮過要收多少票問題,只是考慮到一個家庭的置業需要,今次入票的家庭組成員只限直系親屬,包括配偶、父母及子女,公司名義不可加名,為了公平起見,

亦不設大手買3伙優先抽籤揀樓的安排,買1伙至3伙都統一抽籤安排揀樓次序。

### 何文田山畔加推 968萬入場

他又稱,何文田山畔昨亦公布以原價加推18伙,並會連同首張價單內的37伙,即合共55伙,於11月30日(周日)推售。昨日加推的18伙,實用面積由347方呎至1,255方呎,售價由968.3萬至4,076.8萬元,呎價由25,691至32,484元。當中最高呎價32,484元,貴絕紅磡區。

發展商除提供150天即供可減8%優惠外,香港永久居民另享從價印花稅優惠,公司客或境外客則可獲買家印花稅優惠,兩者折實最大折扣分別為15.82%及19.04%。

## 無樓契 漁安苑銀主盤廉沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投持續下滑,不少業主面對現實,願意在叫價上作出讓步,市場出現不少減價個案。其中香港仔漁安苑連錄2宗低價成交,其中D座紫安閣高層7室,屬銀主盤單位,成交價408萬元,較銀行估值平13.2%至15%,成交價更創今年白表新低價。另外,北角寶馬山花園有單位減價90萬元成交。

中原周世康透露,上述漁安苑成交單位,實用面積469方呎,建築面積575方呎,2房開隔,由於原業主找不到樓契,買賣雙方花了一段時間洽購,最終成功以408萬元以白表易手,較銀行估值470萬至480萬元為低,折合平均實用呎價8,699元。

另一宗漁安苑單位則屬減價個案,為G座翔安閣低層8室,實用面積493方呎,建築面積604方呎,原業主叫價460萬元,放盤約個半月,最終以445萬元將單位以白表易手,減幅約3.3%,折合平均實用呎價9,026元,價錢回落至今年初的水平。

### 大興寶馬山均減價5%售

屯門大興花園二期一個兩房戶成交,亦屬減價後促成,美聯陳智生表示,成交單位為大興花園二期6座低層D室單位,建築面積約為607方呎,實用面積約為464方呎,議價後以約322.8萬元成交,減幅約5%,折合實用呎價約6,957元。買家為一名上車客。原業主於2012年6月以約227萬元入市,是次轉售賬面賺約95.8萬元,物業轉手升值約42%。

世紀21日昇地產蔡嘉駿表示,北角寶馬山花園1座高層B室成交,建築面積1,030方呎,實用面積820方呎,原業主一個月前放盤,當時開價1,650萬元,新近減價,以1,560萬元易手,減價90萬元,減幅約5.45%,實用面積呎價19,024元,低市價3%。

蔡嘉駿表示,原業主於2007年9月購入單位,當時作價715萬元,持貨至今逾7年,易手帳面獲利845萬元,物業期內升值逾1.1倍。

## Austine Place 貼市價先賣 10伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺銷,發展商爭推盤。興勝創建於尖沙咀官涌街 The Austine Place 昨公布以貼市價首批30伙價單,全部為實用面積870方呎單位,售價由1,584萬至2,436萬元,呎價由18,207元至28,000元,並會於11月30日以抽籤形式先賣10伙。

### 1584萬入場 現金回贈7.25%

興勝項目管理董事周嘉峰昨表示,The Austine Place 首批價單折實呎價貼近區內一、二手樓價,具有吸引力,周日會先推5層共10伙,售價由1,584萬至2,023.8萬元,呎價由18,207至23,626元,發展商只提供90天付款方法,但有合共7.25%現金回贈,並有首10名買家獲送3.25%買家印花稅的現金回贈優惠,即日起至11月29日接受登記,每人可入2票,購買2伙相連單位於周日上午優先揀樓,購買1伙者於下午揀樓。

周嘉峰指出,此樓盤未來有加價空間,料全部42個單位沽清,市值8億至10億元,連同地下及1樓商舖,市值約16億元。他稱,地下3個舖位正與歐陸式餐廳洽租中。

### 極御星灣最快明開價

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,與新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海,星灣御第16座及第17座取名為極御星灣,共有394伙,實用面積由約400方呎至1,400方呎,最快明日開



興勝周嘉峰(右)介紹The Austine place會所。旁為中原劉瑛琳。梁悅琴攝



恒基林達民介紹極御星灣的海景優勢。梁悅琴攝

價,下周推售,首批110伙,本周末會重開展銷廳。迎海,星灣御已累售555伙,套現約41億元,平均成交呎價約12,900元,相信極御星灣售價可看高一線。系內長沙灣曉悅已累售84伙,套現約3.5億元,第三批36伙昨日截票,消息指累收約176票,超額登記3.8倍,該盤部分單位累加4%。

# 近半數港人想更早投資

香港文匯報訊 根據昨日公布「滙豐香港財富調查」顯示,若人生有機會重頭來過,近半(47%)港人傾向選擇更早開始投資和設定理財目標,作為財富管理的首三個重點之一。當中,有32%表示或更早前已購買人民幣,34%則相信會提早開始退休籌劃。

### 富者積極投資 勝一般人

是項調查訪問1,000多名年齡介乎18歲至65歲的市民,而富裕人士的財富水平為100萬元或以上;新興富裕人士的財富水平為20萬至100萬元之間;一般市民的財富水平為20萬元以下。

據調查顯示,在全球經濟持續不明朗、內地經濟放緩和上半年香港股市表現波動的情況下,港人普遍審慎。受訪者當中,超過五成的一般市民及新興富裕人士在投資中採取觀望態度。與之相反,64%富裕人士表示會繼續積極投資或分期投資。

調查發現,富裕人士的理想存款及投資比例,與實際存款及投資比例相若,皆為5:5;而新興富裕人士亦有一體之比例(6:4)。雖然這兩類人士均有儲蓄並進行他們預期的投資,這些比例顯示他們仍持有較多的現金。

### 擬投資人民幣 產品認識不足

調查顯示,港人明白人民幣的好處,並正尋找人民幣投資機會,有分別近半數及26%受訪者,表示有興趣持有人民幣定期存款及其他人民幣產品。然而,近三分之二(61%)受訪者表示,除人民幣定期存款以外,並不了解或熟悉任何其他人民幣產品。

匯豐零售銀行及財富管理業務香港區財富管理業務發展主管黎美儀指出,港人對人民幣投資機會的認識日漸增加。隨着滬港通的推出,香港市民能夠以人民幣直接投資逾500隻於上海上市的A股,將進一步擴闊人民幣投資領域。