

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂)樓價近月飛升,尤其新界區二手屋苑全面追落後,200萬元上車盤在去年底幾近絕跡,戰線已拉高至300萬元水平。記者去年初曾到「上車樂園」屯門睇樓,當時250萬元的放盤尚有不少選擇,事隔一年再詢問同一樓盤,叫價已推高至340萬元以

上,樓價升幅接近三成,跑贏中原樓價指數同期16.6%升幅,市場放盤更大跌逾六成。以屯門大興花園為例,最新放盤只得50個,而且大部分還不是實價盤,業主隨時加價5%至10%,有如賣海鮮。新居屋抽不中,回流二手市場可供選擇的盤源亦不多,市場演變成「揀樓人」之慘況。

二手盤年減60% 價格攀升三成

蝸居海鮮價隨時加 人揀樓變樓揀人



縱觀全港各區樓價,屯門區樓盤仍然屬「低窪」地帶,目前尚有不少300萬元左右的放盤,但相比一年前情況完全「天與地」。記者去年初曾到屯門區睇樓,當時250萬元的私樓尚有不少選擇,大興花園及翠林花園等還有不少選擇,情況是「人揀樓」。惟事隔一年,記者再到屯門區問價,去年同類單位叫價已

急升至340萬元或以上,升幅高達三成。

業主「試價」 臨場加一成

最嚴峻情況還是出現「樓揀人」的惡劣情況。祥益龍超君表示,現時屯門大興花園最新放盤只得50個,叫價已由340萬元起。本報翻查去年首季的報道,祥益當時曾指大興花園的放盤量有150個,但短短一年時間,盤源有減無增,至今已急跌六成。據了解,現時大部分放盤都非實價盤,許多業主會臨場加價,隨時加價5%至10%,甚至只是「試價」。

龍超君續說,區內樓價去年已上漲不

少,不過由於放盤量仍追不上置業需求,睇樓客亦不介意入市,令區內睇樓活動維持活躍。同區其餘熱門樓盤,如翠林花園、康德花園亦升至330萬元起。

放盤追不上置業需求

據了解,細價樓升幅冠絕全城,反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報136.64點,創出新高。當中,CCL(中小型單位)升穿至135點水平,按年累升逾16%,相較於大型單位的指數按年增幅約9%,細碼盤升勢可見一斑。用家主導下,細價樓交投亦明顯「獨領風騷」,令市場盤源極速消耗。香港

置業高級執行董事伍創業引述香港置業資料研究部指出,1月二手註冊宗數中,500萬元以下註冊佔整體二手註冊逾6成(即62%),數量錄3,192宗。

北區上車盤無得睇樓

祥益地產高級營業經理林偉光指,近日區內的細單位源盤漸見減少,「有部分業主唔放住睇定啲先」,在供應短缺下,估計今年細碼盤或有5%至10%漲價也不為奇。同樣一度被認為是「山吞月」的北區(包括粉嶺、上水、大埔等),400萬以下的放盤有如鳳毛麟角。美聯曾浩聖介紹,區內

入場屋苑如牽晴間、花都廣場及碧湖花園,叫價較低的牽晴間5座高層放盤為例,叫價已在420萬元水平;至於個別低於400萬元的放盤均不能睇樓。展望近半年盤源持續短缺,加上環視內地及外國均放水,他預計樓價升勢仍會持續。

世紀21奇豐吳元利指,雖然沙田第一城近期頻現新高,不過由於銀行對屋苑的估價充足,故仍有不睇樓客青睞,而該屋苑經歷連翻漲價後,目前入場叫價已由400萬元起跳,400萬元以下的交吉放盤已十分罕見,其中39座中低層A室,實用面積約284方呎,叫價405萬元,折合呎價約1.4萬元。

可借九成 焗搶細價樓

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價高企下,銀彈有限的上車客只能「睇艇食飯」,加上金管局允許400萬元以下物業可借九成,450萬元至600萬元只能借八成,部分買家為輕鬆上車,即使收入及首期原本能承受較高價值的物業,亦選擇買入400萬元以下的物業,形成細價樓搶盤潮。由指標屋苑陸續擴展至二三線屋苑、居屋、甚至公屋,可謂「見樓就搶」,短短半年內,過往並不視為置業首選的公屋市場,頻頻出現叫價過萬元成交,樓價之癲可窺一斑。

公屋啓呎價過萬時代

去年率先突破5位數呎價關口的公屋,要數大仙鳳德邨,去年10月一個實用約160方呎的開放式單位,便以呎價高達10,366元成交,揭開「過萬蚊呎」公屋成交潮的序幕。而目前全港十大呎價最貴公屋,鳳德邨便十居其四,目前最貴的紀錄由一個不足150呎方單位盤踞,呎價高達1.2萬餘元。

然而,「過萬蚊呎」的公屋並非市區專美,今年初就沙田老牌公屋廣源邨一個實用217方呎的「豆圍屋」,以呎價10,507元,搶先成為新界首個呎價過萬元公屋,而後來居上的則有位處邊陲

假設你只有一成首期

家庭收入*	20,000元	30,000元	33,335元
樓價*	240萬元	360萬元	400萬元
還款年期	30年	30年	30年
首期	24萬元	36萬元	40萬元
貸款總額**	216萬元	324萬元	360萬元
每月供款額**	8,256元	12,384元	13,760元
供款與入息比率	41.28%	41.28%	41.28%
壓力測試(假設利率上升3%)	59.64%	59.64%	59.64%

*假設其他每月沒有其他還款金額 **接近壓力測試上限
***按揭利率:P(5.25%)—3%或2.25%

資料來源:經絡按揭負擔能力計算機 製表:記者 顏倫樂

地區的粉嶺華明邨,實用面積僅147方呎的單位呎價便高達1.16萬元,貴絕新界公屋。

至於居屋細單位同樣搶手,屯門兆禧苑日前一個實用約300多方呎的單位以338萬元易手,呎價突破9,000元水平。至於馬鞍山錦豐苑上月亦錄得首個呎價破萬元的成交。

老牌私人屋苑造價表現當然不遑多讓,位於牛頭角的淘大花園十年前成為沙士疫症溫床,至今仍言猶在耳,不過本月一個實用約242方呎的單位則創出呎價逾1.6萬元成交,堪比港島藍籌屋苑太古城,與十年前放盤叫價低見40萬元不可同日而語。

危機四伏 好友轉淡友

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)去年年底講到今天,不少大老闆、投資者陸續開腔表達對樓市過熱的憂慮,近期接連有樓市大好友唱淡樓市。本月初精於物業投資的紀惠集團行政總裁湯文亮,在網誌發表《細價樓將會在三個月內爆發》的文章,旋即引起全城熱議,反彈聲音之中「最大粒」要數恒隆地產主席陳啟宗。事隔一天,雖然湯博士馬上「認衰」將爆發言論收回,不過他仍對因過度按揭之下的樓價升勢感到憂心。

細價樓熱潮爭論大

此前,其他大好友還包括恒基

主席「四叔」李兆基年初表示,樓樓貴過鄰近地區10倍,加上供應持續增加,預計樓市最快在年底見頂,並重提「買樓不如買股」論調。中原集團創人施永青近期亦參與唱淡,他認為市場憧憬樓市持續向上,使市民透支未來購買力提前入市,不利後市;又指樓市炒風蔓延至細價樓,意味着炒風接近尾聲,難以持續升勢。

然而,美聯物業新界區董事張子存卻指出,目前上車需求仍然十分大,支持着近期不少細價屋苑,300萬以下的放盤已買少見少;觀乎近期推售的東涌大盤,價碼由400萬元至500萬元起,歷輪推售均幾乎沽清,可見市場置業需求殷切,故認為除非樓價突然再暴升,遠遠超出市民負擔,否則短期內樓市仍未見「爆煲」機會,預計細單位樓價今年仍有3%至5%的漲空間。

張子存續指,在樓市大勢向上之下,新界成為上車盤供應庫,而搶購潮已蔓延至二三線屋苑及單幢樓。對於目前年輕人置業需求,張氏呼籲「要量力而為,不要一下子太盡」,以物業的交通及樓齡等條件取捨,「首次置業無必要是最佳的選擇」,樓價穩定時再伺機換樓也不遲。

街訪點睇



廖先生:平又唔買 貴先嚟搶

「香港人好得意,平又唔買,貴先嚟搶。」居於大園多年的廖先生,感嘆歷年樓市怪現象。他回想早年樓價與今天相差好遠:「一年升近兩成,好在仔女在兩三年前已買樓,以現時樓市一定唔會買。」而自己亦有為下一代籌劃,為子女墊資首期。

近年樓價大升,廖先生認為與早年不少內地人來港買樓搶貴樓價不無關係,「早前就見有內地人成意cash去買馬鞍山新盤。」幸前年港府推出買家印花稅(BSD),令內地買家及炒家幾近絕跡。



趙伯:起多啲就唔會咁貴

高樓價下,公屋成為不少人的避風塘。現居公屋的趙伯,認為現時不適合入市,即使買家能負擔首期,但以供款期20年計算,其間大市變化難以預料。異常的樓市亦令升斗市民留意國際局勢,「美國可能加息,周圍又立立亂,有打仗(樓市)就好危險。」

趙伯又認為近年公屋、居屋落成量少,加上現時地價及人工高企,為現時樓價推手。至於樓市能否降溫,要視乎政府如何着手,「地方多啲,起多啲公屋,就唔會再咁貴」,不過有需求要話入市無可厚非,「有親戚最近以450萬在將軍澳置業,呎價過萬元。」



張同學:買唔起樓 或租住先

廿歲出頭、目前在中文大學修讀社會科學學科的張同學,面對瘋癲樓價,仍能抱有憧憬。他坦言目前無能力買樓,也未有詳細計劃儲錢置業,「不過對未來仍有希望,唔排除租住先。」

錢借到盡 按揭顧風險

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)對於財力有限的年輕人而言,在覓得理想居所後,便馬上考慮向銀行盡借按揭以減低首期負擔,同時爭取較長的供款期以攤薄月供壓力。按揭界人士指出,以目前市道來看,即使300萬元樓盤做足九成按揭,月供亦高近萬元,倘買家月入不足兩萬元則相當吃力,呼籲年輕人置業需量力而為。

據相關規定,新造按揭的成數因物業價值而異,目前400萬元以下物業可按高達九成,而隨物業價值越高,可按揭的成數就越低,1,000萬元以上物業僅可借五成按揭。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出,據金管局指引,銀行承接住宅按揭貸款上限最高七成,倘買家因應樓價上升而需借更多資金,便需購買按揭保險保障。去年借超過七成按揭的個案不足兩成,主流仍然是借七成以下,考慮選用按揭保險的人,需注

意風險,並需符合資格及壓力測試,申請按揭保險亦要申明只作自用用途而不可投資。

對於新居屋或綠表居屋買家,由於物業獲政府擔保,故可直接借到九成按揭而毋須按揭保險;不過居屋按揭亦有相當限制,當局僅接受P按而非H按,同時居屋最高按揭年期為25年。至於已補地價的居屋則已屬自由市場,承接與一般私宅無異。

400萬樓月供1.4萬

當下樓價高企,她呼籲年輕人入市需慎思收入是否能負擔樓價,以購買400萬元物業為例,申請九成按揭並分30年供款,每月供款供達1.4萬元;倘若月入萬餘元,不應硬買300萬元樓盤,令每月供樓負擔沉重。她建議年輕人可先儲一筆首期,最好儲足三成,再伺機入市,以防市況一旦逆轉的風險。