58%無殼蝸牛 10年無望上車

調查：過半人估2年後樓價跌 3個月睇法逆轉

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓價近年飆升，導致港人買樓信心盡失，怨氣叢生。花旗香港昨公佈的一項調查顯示，多達58%的無樓人士認為，未來10年都「上車無望」，比例創下近4年有調查以來新高。值得留意的是，最近兩季的調查中，樓市氣氛急劇轉差，認為樓價在未來兩年會下跌的受訪者比例，由第二季的29%急升至第三季的52%，一季內扭轉樓市正反面看法；全部受訪者中，74%人認為現時並非置業時機，反映市民對未來市況極之憂慮。

■花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管林智剛(左)說，今次調查最令其感到詫異的，是市民於過去兩季對後市心態轉變之快。 記者顏倫樂 攝

無力者4年新高 有力者18%

花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心進行「2015香港市民置業意向調查」，每季以電話形式訪問逾500名年齡由21至61歲的市民，共訪問1,500名人士，最新的第3季調查結果發現，市民置業信心按年大幅度下滑。沒有物業的受訪者中，對個人置業能力的信心降至近年新低，當中有58%受訪者認為未來10年都無可能買樓，比例創下2012年後4年新高，認為有可能買樓的只得18%。

花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管林智剛昨表示，今次訪問以樓價400萬元的樓宇作為分水嶺，發現受訪者認為可用400萬元以下資金置業的比例每年遞減，由2012年81%，下跌至2015年的55%；而認為要400萬元以上才足夠置業的人士，則由2012年的19%比例，大幅升至2015年的45%。業界人士說，這反映樓價急升下，400萬元樓價再也不是「窮人恩物」了。

72%父母願援首期助子置業

樓價高企亦令不少年輕人置業靠「父幹」。調查發現，過去兩年置業人士的首期來源，多達25%由家人資助。而72%受訪父母願意為子女首次置業提供經濟支持，當中願意付100萬元以上的比例更達10%，換言之，10個受訪父母便有一個幫子女支付逾100萬元買樓。總結過去5年，已多達6%(63,000人)父母幫子女買樓，資助金額中位數為35萬元。

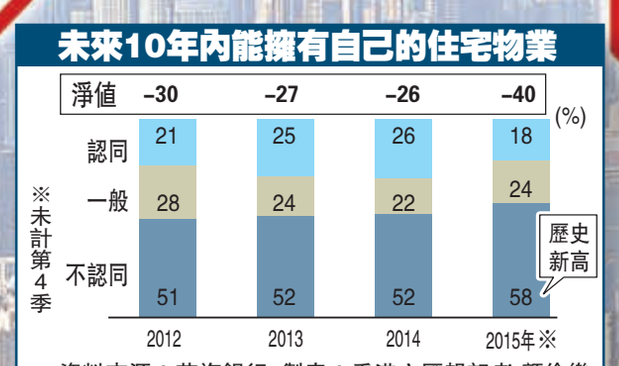
林智剛說，今次調查最令其感到詫異的，是市民於過去兩季對後市心態轉變之快。該調查其中一條題目，是問受訪者認為樓價在未來兩年會有多大變化，認為會下跌的比例，竟由第2季的29%，急升至第3季的52%，而預測會上升的比例則相應由52%跌至30%，短短一個季度間，市民對後市的看法出現「天與地」的極大差異。

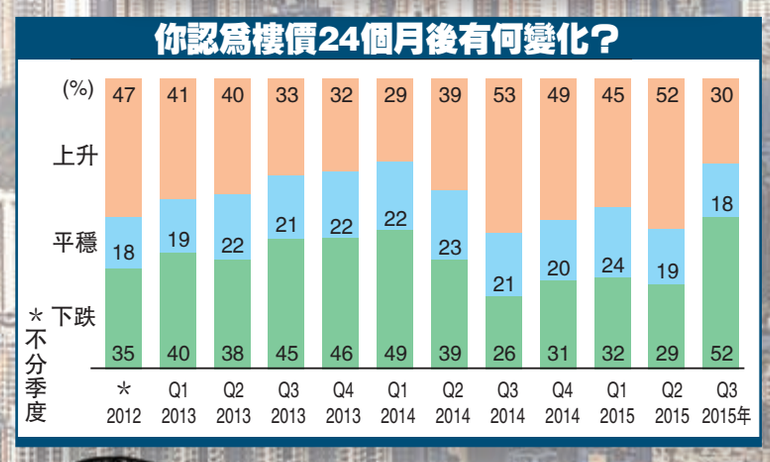
74%認定現非置業時機

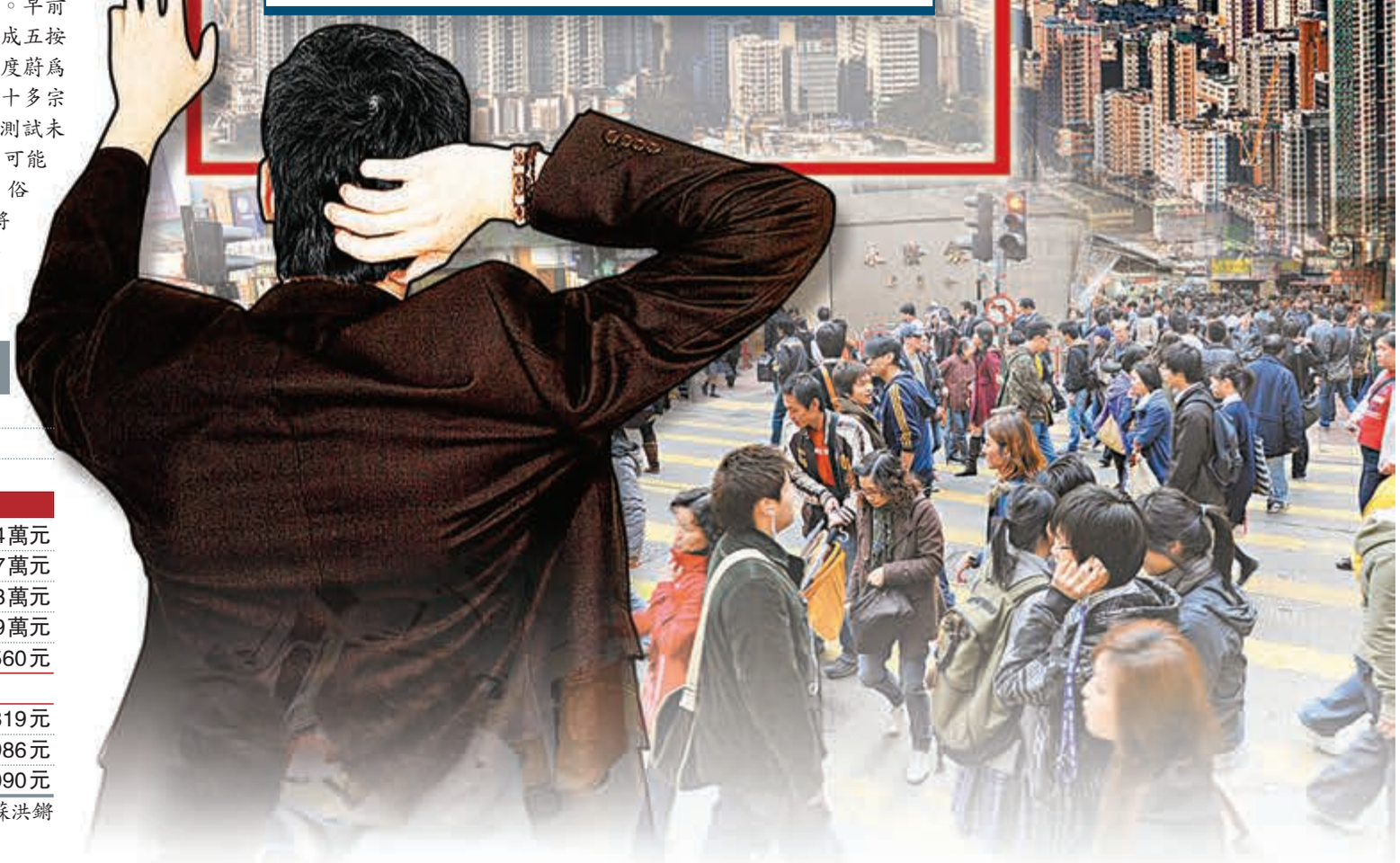
林智剛解釋，美國年內加息是影響市民心理的因素之一，但影響最大的是環球經濟氣氛、內地經濟環境轉變等，再加上樓價近年長升不跌，都令市民對於後市看法變得保守。面對市場不明朗，市民的憂慮情緒達到沸點，最新第3季調查，74%受訪者認為現時並非置業時機，只有3%受訪者認為要買樓。

調查亦發現，逾七成市民希望樓價在未來1年內下跌，就連擁有物業的65%受訪者，亦希望樓價下跌，相信因為業主亦感樓價太高難以換樓。雖然市民對後市態度負面，但林智剛則認為後市平穩居多，預測今年9月中至明年第1季樓價將跌7%，而之後或會輕微回升3%。

他坦言，息口上升將加重業主的供樓負擔，置業者自然會留意息口變化，但預測美國加息速度緩慢，或至2018年才加息2厘，而且本港需求仍在，調查發現有足夠資金作首期及供樓的比例，雖然由2012年的17%不斷遞減至14%，但計算後估計仍可為市場帶來8.2萬個潛在買家，對於明年樓價仍有一定的支持作用，有助樓價穩定發展。







36萬上車 供樓負擔重

特稿

發展商在淡市之下爲求吸客扭盡六壬推出各種噱頭，近期就有高成數按揭方案，標榜「幾廿萬首期可以置業」，在高樓價下對置業人士無疑有莫大吸引力。不過，超低首期上車的着數須以大額月供作爲代價，可謂「易食難吞」；尤其是美國行將加息，實力稍遜的買家日後供款勢必百上加斤，準置業者不可不察。

例如今天開售的西營盤新盤明德山，發展商新地除了提供八成一按計劃之外，更讓買家可選擇免息前期貸款，最高可達樓價15%，意味着買家只需5%樓價做首期就可以置業，確是實力不足買家的福音。以該盤定價最便宜的單位3樓F室爲例（**見表**），折實價726.7萬元的單位，首期僅需36萬餘元便可做業主。不過，及後每月供款額則「有排計」。

首先，發展商所提供的免息前期貸款，買家需在收樓前（樓花期約18個月）還清貸款，上述單位的免息貸款額最高約109萬元，平均每月需還6萬元。

明德山首18月 月還近9萬

其次，根據發展商提供的八成一按計劃，以還款期最長25年計算，首兩年利息爲P−2.25厘（P爲5厘），每月供款需26,819元；兩年後利率則升至P，月供則升至33,986元。發展商由旗下財務公司爲買家造按，雖可以繞過金管局加息3厘的按揭壓力測試，但買家在首18個月內每月要有供款9萬元的財政實力，所以，打算以區區36萬元置業的買家，如無「月入過十萬元」，無疑是難以負擔。

然而，值得當前買家警惕的是，美國聯儲局主席耶倫暗示美國加息在即，息口在未來的波動亦將加重供款負擔。假設兩年後香港跟隨美國加息2厘，上述單位的買家月供馬上飆升至41,090元，較加息前月供支出大幅增加逾7,000元或21%。

事實上，因輕鬆的首期方案而吸引入市，卻由於擔心息口波動「計唔掂數」，最終賠訂離場的先例可謂比比皆是。早前熱賣的紅磡大盤環海・東岸提供九成五按揭，買家最低可以15萬元上車，一度蔚爲熱話。然而，開售以來該盤累計錄十多宗取消交易，不少買家因過不了壓力測試未能申按而賠訂離場。在香港置業，可能是港人一生中最重要的投資之一，俗話「先求知，再投資」，在美國即將加息之際，買家務必搞清自己的供樓能力。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

明德山供款加息例子

單位	3樓F室
實用面積	353方呎
定價	773.1萬元
採用免息前期貸款方案	
售價折扣(定價6%)	46.4萬元
折實樓價	726.7萬元
首期(折實價5%)	36.3萬元
免息前期貸款額(折實價15%)	109萬元
平均月每還款額(首18個月)	60,560元
每月供款額變化	
首兩年月供(P−2.25%)	26,819元
兩年後月供(P)	33,986元
假設兩年後加息2厘的月供	41,090元

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

■第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光(左三)預計，明年中小型住宅供應將會持續增加。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

一太料中小住宅明年跌價一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國加息周期即將重臨，本港住宅樓價受多項不明朗因素影響，多間代理行都預料明年樓價下跌。第一太平戴維斯昨日指出，由於市場已消化息率上升的預期，料加息對樓市影響有限，該行預測明年中小型住宅樓價跌幅5%至10%；而隨着二手樓業主開始願意調低叫價，料二手樓明年不再冰封，交投有望改善。

第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光昨表示，今年首3季住宅市場表現平穩，但第4季受到一手新盤供應增加，發展商以低於同區二手樓價推盤，加上預期美國加息等因素，拖累今年中小型住宅單位樓價有單位數的跌幅，但豪宅價格則變化不大，他預計明年中小型住宅供應將會持續增加，該類型單位價格將回落5%至10%。

該行亦預測，中小型住宅租金亦會下跌約5%，而由於豪宅供應維持穩定，相信豪宅市場來年租金價格將大致穩定。

羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基昨在出席《2016年亞太區房地產市場新興趨勢報告》發佈時亦預期，過去數年本港樓價升幅較大，部分住宅物業價格更是全球最貴，隨着美國加息，明年樓價會有下調壓力。不過，由於金管局曾推出多輪逆周期措施，目前業主的持貨能力仍然高企，相信樓價調整幅度不大。他指出，據該行調查顯示，受訪者認為，若美國加息僅0.25厘至0.5厘，對本港樓市影響不大；加息2厘或以上，則將困擾樓市。

一線街舖租金料再跌15%

另外，本港零售業發展放緩，街舖租金大幅下滑，第一太平戴維斯昨日回顧過去一年本港樓市表現時，承認早前低估了街舖租金下調幅度。袁志光表示，今年一線街舖租金已下跌30%，較預測跌10%更大，但經過數月的插水式下跌，料快將回穩，預測明年一線街舖租金跌幅收窄，明年料跌10%至15%。

袁志光說，街舖租金跌幅勁，主要由於內地反貪腐行動持續，來自內地的消費額大幅下調所致，主打旅客生意的商戶生意不景，出現退租個案，而新租戶亦難以支付舊有高昂租金，導致租金大跌。而一線街舖的售價於今年亦同樣出現回落。至於街舖售價今年已跌20%，但大部分街舖業主於早年購入舖位，持貨力強，明年預測跌幅較小，約跌15%至20%。