

# 區區劈價有平盤 「三球」上車不是夢 遲半年買樓慳5年人工

### 樓市新形勢 分析系列

特首梁振英上月底撰文重提「如果樓價平均減省100萬」的願景，經過政府近年來密集式賣地，新供應已陸續上場，樓價半年來由高位回落11.7%，部分屋苑造價更較高位回落逾20%。本報記者搜羅各區指標屋苑近日成交，發現不乏低於400萬元個案，「3球」上車不是夢，個別更較去年高位平100萬，倘以最新僱員入息中位數1.55萬元計，遲半年上車相當慳5年人工。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

現屆政府上台後積極增加住宅土地供應，而未來3、4年潛在住宅供應更達9.2萬伙創下歷來新高，特首梁振英於上月底在社交網站發表文章，再提及「以上述的92,000個單位計，因為樓價不升反跌，如果每一個單位樓價平均減省100萬港元，買這些一手樓的市民便合共節省920億港元。」事實上，經過政府近年來密集式賣地，新供應陸續上場，差估署最新3月份樓價指數顯示，樓價在過去6個月來已由高位回落11.7%，坊間多項置業調查顯示有60%至70%的市民預期樓價未跌完，可謂扭轉了大家近年對樓市只升不跌的預期。

#### 準買家感「心大心細」

目前樓市的新形勢，的確讓置業人

士感到「心大心細」難以抉擇。由於物業自身的條件各有不同，樓價當然不會一致性跌100萬元，不過觀察近月不少私人屋苑的成交，其價格從去年樓價高位計算跌幅達一成甚至逾兩成，金額差幅高逾「一球」。「一球」即是100萬元，這對供樓人士意味著什麼？根據政府統計處3月公佈的本港僱員每月工資中位數15,500計，平100萬元即是慳了接近5.4年的人工，影響不可謂不大。

以硬淨見稱的港島樓不乏平價一球個案，以北角健威花園為例，該屋苑今年初一個實用446方呎單位作價430萬元成交，而相同座數、面積及坐向但較較高幾層的單位，在去年初造價達536萬元，1年間差額達106萬元或19.8%，相當於5.7年的入息中位數。

而對面海九龍灣的得寶花園，該屋苑B座一個高層兩房戶上月作價近291萬元成交。而同類單位去年9月造價達370萬元，兩宗相距半年的成交差額達79萬元，或21%，相當於4年人工。同時由於單位低於400萬元，可向銀行做足九成按揭，揸住29萬便可做業主。

#### 平百萬供樓仍辛苦

不過單身人士也別太高興，即使成功借足樓價九成按揭，分25年供樓，假設年利率維持2.15%不變，每月供款仍達11,293元，相當於入息中位數逾七成，明顯未能通過供款不高於入息五成、以及加息3厘的壓力測試要求。觀乎美國加息勢在必行，未來息口波動將進一步加重供款成本，目前樓價水平對於單身人士仍有相當挑戰。

二手住宅平價，反映業主願意擴大議幅、或「賺少啲」加快套現。利嘉閣研究部主管陳海潮表示，受一手新盤擁擠低價吸客，搶佔二手市場客源，二手業主為求去貨，亦需割價競爭，加上整體樓市處於降軌，樓價持續受壓，導致4月份業主沽樓利潤進一步收窄。

#### 沽樓利潤越趨收窄

他引述土地註冊處資料所得，4月份全港2,158宗已如上手購入價的二手私宅買賣登記中，表面獲利個案共有2,076宗，所佔比率96.2%，按月再跌0.8個百分點，創69個月新低。同時，期內每宗私宅轉手的平均賺幅降至57.6%，按月急跌8.6個百分點，預計隨業主擴大議幅，未來二手住宅沽樓利潤會越趨收窄。



### 港九新界近日屋苑減價個案

北角健威花園		筲箕灣中心		紅磡黃埔新邨		九龍灣得寶花園		天水圍嘉湖山莊		屯門市廣場	
B座低層4室	B座中層4室	1座高層G室	1座中層G室	Y座低層3室	Y座低層2室	B座高層8室	B座中層4室	美湖居6座中層F室	美湖居6座中層F室	4座高層G室	4座中層G室
實呎：446呎		實呎：321呎		實呎：323呎		實呎：254呎		實呎：441呎		實呎：349呎	
成交：430萬元	去年成交*：536萬元	成交：382萬元	去年成交*：430萬元	成交：348萬元	去年成交*：430萬元	成交：291萬元	去年成交*：370萬元	成交：315萬元	去年成交*：390萬元	成交：300萬元	去年成交*：392萬元
差額：106萬元		差額：48萬元		差額：82萬元		差額：79萬元		差額：75萬元		差額：92萬元	
<b>跌幅：19.8%</b>		<b>跌幅：11.2%</b>		<b>跌幅：19.1%</b>		<b>跌幅：21.4%</b>		<b>跌幅：19.2%</b>		<b>跌幅：23.5%</b>	

註：節省年薪金是以每月入息中位數15500元計算；\*同座數同面積的相近座向、或上下層單位。資料來源：土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏞

## 年輕準置業者「仍在看」

### 何先生 人工冇得加 置業願慮多

近年樓價高企，網絡上有人謔稱住公屋者是「人生贏家」，而現居於港島公屋、剛於去年結婚的80後何先生嗜得「贏家」滋味。雖然有考慮「成家」應該「立室」，不過他直言：「急都無用啦，(樓價)太貴喇，畀你買到都要照顧一家大細，以及日常使費。」

#### 首期連裝修恐達百萬

事實上，近年經濟淡風蔓延至各行各業，目前在金融機構資訊科技部任職的何先生苦咁今年無工資加，「上年都仲話加咗27%，今年成間公司都無加。」倘落實置業，他希望能於80萬元以內達成「上車」，「買樓還買樓，你都要顧裝修及購置傢俬，而家計首期同埋裝修，無一銀都唔搵。」

基於住近家人以及方便工作的考量，何先

生曾考慮過於港島東及沙田置業，他留意到沙田區私樓實用呎價動輒過萬，認為「450呎至600呎的單位跌到300萬至350萬元」方算回落至能負擔的水平。對於樓價指數累計跌逾一成，何先生直言：「一成太少喇，起碼三四成啦。」他認為樓價升了十多年，其間幅度更甚於通脹，工資增長則不甚顯著。

#### 雙獨家庭養老負擔重

他認為買樓畢竟是長線投資，需顧及多個因素，加息因素將加重供樓負擔，同時要照顧配偶、家中長輩，並為其他突如其來的病痛或意外未雨綢繆。近年出生率下降，照顧家中長輩成為支出一環，「我又(係)獨仔(配偶)又獨女，壓力咁又大咗。」除此之外，「樓價一路咁升，但係嗰樓都會舊，維修是一個好大問題。」



### 陳小姐 經濟走下坡 未到入市時

#### 再平兩三成才能負擔

對於從事教育界的陳小姐來說，結婚及置業是一筆又一筆的支出，「結婚用了幾十萬元，然後又再儲過囉。」她苦訴即使收入高過入息中位數都未必有能力置業，「我有好多朋友揸住幾十萬都入唔到(市)」，笑話要視乎屋企人能否幫忙「減磅」。

陳小姐近月落足眼力留意身邊樓盤，初步心水收窄至港島及荃灣區。近年發展商尤好「將貨就價」推出「劏房」應市，當中不少是單幢項目，不過陳小姐表示絕不考慮，「呢啲單幢樓面積好細，位置唔太好」。反觀荃灣有些屋苑400餘萬元有逾500方呎面積，樓齡較新，並設有會所，「如果在東區，400多萬只搵到300幾呎，都無。」

近月樓價反覆向下，惟陳小姐仍抱觀望態度，「升都不止一成啦，跌一成又唔係大跌；加上現時經濟唔係咁好，呢個時候係咪入市嘅時機呢，我覺得未。」她認為累計要跌二至三成方能負擔。「現在根本入不敷

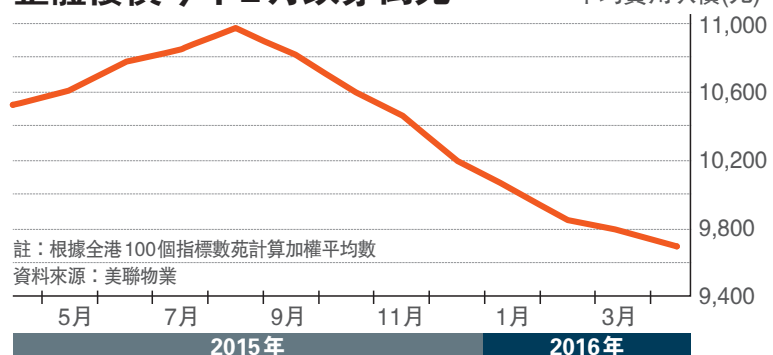
支，成份工資搵去買樓，你淨係買樓唔使食啦，唔使做其他嘢啲，生活同工作平衡唔到，香港啲嘢又唔係平，茶餐廳食個飯都五六十蚊。」

#### 收緊按揭更難湊首期

金管局早前收緊按揭成數，亦加重不少首次置業人士負擔，也令陳小姐更添無力感。「以前可以按九成，可以慢慢供，假設我買400萬嘅樓，計埋釐印同律師費，我認我50萬就可以買到樓，而家只承接八成半，我差唔多要拎100萬出來。有咩人可以開開地搵100萬出來？」她苦訴收緊成數應該只針對炒賣或持有層物業的人，而非打擊首置人士。

■記者 蘇洪鏞

### 整體樓價今年2月跌穿萬元



## 十大屋苑邊個跌得最慘？

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價指數連跌半年，哪個屋苑跌得最慘？據利嘉閣提供數據反映，本港十大指標屋苑最新平均實用呎價，均較去年高位跌逾一成，而今年至今累跌最多的屋苑為荔枝角美孚新邨，呎價跌幅達9.3%。緊隨其後的有東涌映灣園，以及將軍澳新都城，今年分別累跌6.8%及6.6%。

#### 美孚新邨今年最傷

反觀入場相對低水的沙田第一城，以及天水圍嘉湖山莊，由於備受上車客追捧從而支撐價價，4月份的呎價較年初分別逆市輕微0.5%及1.4%。個別老牌屋苑如鯉魚涌太古城、紅磡黃埔花園跌幅則低於2%。

倘各屋苑從去年高位計算呎價跌幅，以鯉魚涌太古城累跌22.9%至為顯著，不過觀乎該屋苑去年展現特色

單位及優質戶成交，從而推高基數。而同區的康怡花園以及藍田麗港城則分別跌17.6%及17.1%緊隨其後。反觀美孚新邨及嘉湖山莊相對從高位跌較少，跌幅均少於13%。

#### 港整體樓價跌穿一萬

由官方編制的樓價指數最新3月份指數報270.2點，連跌6個月累跌11.7%，創一年半低位。至於由中原編制的樓價指數CCL亦自去年9月創下146.78點歷史新高後反覆向下，及至上周最新報128.41點，較去年的9月的146.92點高峰，累跌12.6%。

而據美聯樓價走勢圖顯示，本港100個指數屋苑平均實用呎價於去年8月登峰造極，錄10,970元，及後急轉直下，於今年2月失守萬元關口，及至最新跌至4月份的9,697元，按月跌0.9%，較去年高位累跌11.6%。

### 十大屋苑呎價變幅

屋苑	上月平均實呎價	較高位	按年	較年初
鯉魚涌太古城	14,307元	↓22.9%	↓12.0%	↓1.8%
鯉魚涌康怡花園	12,799元	↓17.6%	↓6.0%	↓5.7%
鴨洲洲海怡半島	13,310元	↓17.0%	↓2.6%	↓5.9%
紅磡黃埔花園	12,058元	↓14.1%	↓9.9%	↓1.3%
藍田麗港城	10,358元	↓17.1%	↓6.5%	↓1.4%
將軍澳新都城	11,151元	↓14.4%	↓9.5%	↓6.6%
荔枝角美孚新邨	9,985元	↓12.8%	↓10.3%	↓9.3%
沙田第一城	11,420元	↓14.0%	↓7.2%	↑0.5%
天水圍嘉湖山莊	6,907元	↓12.7%	↓10.1%	↑1.4%
東涌映灣園	8,129元	↓13.0%	↓9.1%	↓6.8%

備註：成交單位質素可能有異，造價未必必可反映實際市場走勢  
資料來源：利嘉閣研究部

## 捱到樓價跌 又驚失業至



本港經濟增長漸見收縮，各行業市道不景之時樓市下跌，對置業人士並非佳音，即使任職大型金融財團的受訪者都面臨凍薪。現職傳媒界的筆者，可謂寒天飲雪水、點滴在心頭。樓價跌得快，還是薪酬跌得快，That is the question。

新媒體的崛起，以及市民閱讀習慣的轉變，傳統媒體的經營空間逐年收窄，先後有

紙媒、電視台倒閉，也有報業集團「CUT書」，減薪、凍薪、裁員之聲此起彼落，雖有新媒體興起並高薪挖角，惟同行的未來亦不見得樂觀。有調查反映，近十年傳媒的起薪點沒有長進，逾三成記者月薪在1.5萬元以下，即是低過全港僱員1.55萬元的平均水平，年資10年至20年的記者只有21%，遠低於5年前的29%。筆者早於入行之時已有覺悟，決不寄望薪酬足以置業，如今行業迎

來寒冬，加薪恐怕是遙遙無期。

轉去其他行業真的好吗？3月份零售業總銷貨價值按年大跌9.8%，連跌13個月，「老鼠公園」亦由於虧蝕逾億元，早前亦宣佈裁員減薪。此前市場常道，香港薪酬升幅追不上樓價升幅，如今整體經濟放緩，當樓價跌至「心水價位」時，自己到時有沒有能力負擔，這是一個要考慮的問題。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞