

近40%港人上車靠「父幹」

樓價與收入脫節 調查稱新特首須續增供應

香港文匯報訊(記者 張美婷)香港樓價高到離譜,與市民收入脫節程度愈來愈大,形成不少人要靠「父幹」即父母資助首期才能「上車」。美聯集團昨日一項調查顯示,近5年本港首置客中,有38%人靠父母或家人資助首期,近6成買家為個人/共同買家積蓄支付首期。相關情況已較內地的逾67%為好,不過,調查指出,港人靠「父幹」買樓仍處於起步,隨着樓價越來越離地,估計日後靠「父幹」比例繼續上升。

新潮語「成功靠父幹,買樓靠投胎」。日前荃灣西柏傲灣開售時,買家陳先生的「買樓投胎論」震驚700萬香港人,焉知原來只是陳先生對無殼蝸牛既殘酷又真情的告白。
美聯物業於春節前夕透過電話訪問近5年首次置業的客戶,發現近年一手市場展現家長資助子女置業個案,調查顯示,有38%人靠父母或其他家人協助首期,近6成買家為個人/共同買家積蓄支付首期。

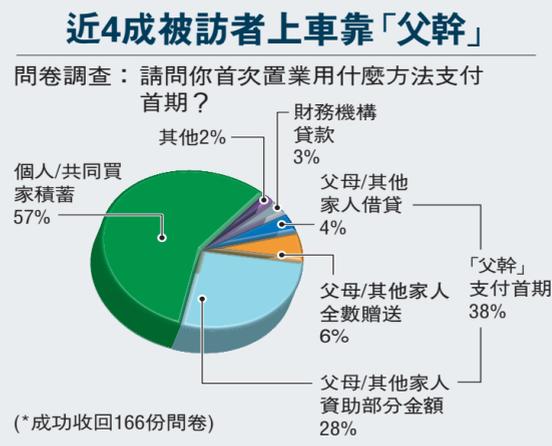
16,431元,由於銀行按揭時會以加息3厘作壓力測試,計算下來即買家必須要有30,000元及36,000元月薪才能獲批按揭。一般而言,目前職場新人的月薪大約只有12,000元,而政府統計處最新的2016年第三季香港家庭每月入息中位數也僅為26,000元,也遠未達到入息條件,反映香港樓價有多麼的畸型。

黃靜怡表示,雖然現時首置買家「靠自己」仍是主流,惟預期隨着雞年樓價續升,靠「父幹」、「母幹」上車個案比例將進一步上升。不過,她認為現時的父母大多有能力資助子女首期,因為普遍上一代置業人士於90年代初入市,多數採用20年供款年期,不少上一代業主已「供斷」樓款,可協助首期以減輕子女置業負擔,據2011年人口普查資料,6成自置家庭已供滿樓。

樓市加辣 二手壓量不壓價
黃靜怡續指,政府加辣後遺症進一步浮現,二手壓量不壓價,無助年輕人上車,樓市供求仍然是新任政府和特首首要解決的房屋問題。調查所見,大部分受訪者贊同從增加供應層面入手扶助年輕人置業,4成促請當局持續覓地,支持增建資助房屋及推出置業貸款各佔26%及22%,逾1成受訪者主張再推出港人首次置業住宅地。



黃建業表示,回歸廿載樓市「十上十落」樓價累升近4成,近4成人上車靠「父幹」。圖為美聯集團新春團拜一眾高層合照。 顏倫樂攝



黃建業:樓價今年再升5%

香港文匯報訊(記者 張美婷)美聯集團昨舉行新春團拜,主席黃建業表示,預計全年一手交投2萬宗,而今年樓價波幅約10%,年終時5%升幅,集團年內計劃再開20分行,希望增聘600人-800人。
黃建業表示,香港回歸20年,樓價經歷10年升市和10年跌市,他稱,董建華治港5年樓價下跌,而曾蔭權和梁振英治港時期,因單位供應較少,和樓市辣招等因素,令樓價上升。現時樓市較1997年高位累升近4成,個別類型物業升幅較多,如別墅和高字樓。
他認為,今年樓市極具挑戰,多年來樓價已累積不少升幅,而自從非法「佔中」後,自由行減少,令本港經濟開始下滑等因素,有機會影響樓市升幅。他續稱,除了早年自由行來港消費,令樓價上升外,樓市較少由經濟帶動,而本港樓價升跌主要由外圍因素影響,如早前內地資金來港投資和雷曼事件等。他預期,今年樓市「高價牛皮」,樓價平均有10%的調整,5%的升幅。全年一手成交約2萬宗,而二手成交將會收縮。

倡政府候樓價回落撤辣招

他續稱,現時供應減少,而政府早前所推出的樓市辣招,令二手成交減少,二手樓價有「乾升」的情況,購買力集中於一手市場,預料今年樓價「價升量跌」,整體樓市發展不健康,不過他認為,若樓價回落,政府須要撤除樓市辣招,惟實行時須小心,因一手和二手業主將受影響。
被問及有關美國加息事宜,黃建業預期,今年可能加息2次,加息速度會影響樓市升跌,惟他認為本港資金充裕,未必跟隨美國加息步伐,而單位供應和經濟影響較大。
另外,他指,以前內地企業競投本港地皮只有約5%,不過近年內企積極來港買地已成為新常态,佔整體競投企業約20%-30%,他們以高價投得地皮,對樓價亦有一定的影響,「(樓價)未必大跌,不過都會有調整」。他稱,今年集團會繼續擴充業務,而業績較差分行可能被淘汰,年內計劃再開20分行,希望增聘600人-800人。

美聯太子女投資揀買樓

花絮 有錢在手,買樓定買股?美聯集團副主席黃靜怡昨出席團拜時透露,由於工作時間長,股市波動又快,自己炒股蝕多賺少,如今手持現金大部分都會作置業打算,坦言買樓好過買股。她又看好英國倫敦樓市,因英鎊下跌,樓價亦有所下調,倫敦樓抗跌能力較強,計劃年內到倫敦再實地考察,她指,妹妹當年到英國讀書時,她已於倫敦買入樓宇作租投資用。

望政府幫青年人「上車」

香港樓市方面,她估計,由於供應增加,又有加息隱憂,料樓價會回軟,她亦留意入市良機。
黃靜怡又指,香港軟件不俗,但硬件跟不上,令香港已落後於上海、新加坡等,如香港要增加旅遊新景點,提升郊野公園及單車徑等設施,期望新一屆政府可推動本港經濟發展,幫到青年人「上車」。
■記者 梁悅琴

相比內地 香港只屬小兒科

美聯集團副主席黃靜怡昨表示,對比內地買樓靠「父幹」的勢頭,香港靠「父幹」只是小兒科,料未來還有一定增長空間。她引用世邦魏理仕去年底發佈研究報告,1,000名受訪的中國內地「千禧一代」中,逾67%已置業者獲父母資助入市。

港家庭入息中位數遠未達標

之所以有這麼多港人要靠「父幹」上車,當然是個人收入與樓價嚴重脫節,單靠個人的力量根本無法上車。以最近熱賣的荃灣西柏傲灣318方呎開放式入場單位為例,定價516.8萬元,付首期四成後,餘款310.08萬元須做按揭,年息同樣2.5厘,供30年及供20年每月供款為12,252元及



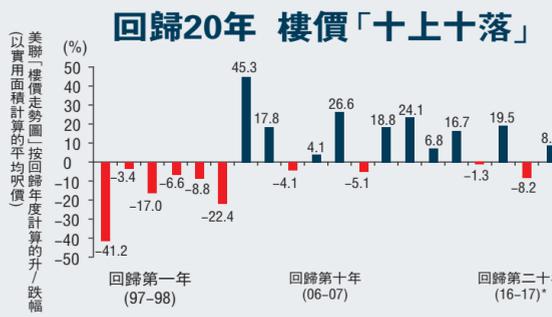
新世界柏傲灣銷情熾熱。 資料圖片

月入有3萬唔好諗買樓

特稿 香港樓價貴,為求上車即使單位面積只有100方呎至300方呎都要住。置業如果不靠父母積蓄資助,青年人「上車」談何容易!
以最近熱賣的荃灣西柏傲灣一個入場單位作例子,318方呎的開放式單位售516.8萬元,如用建築期付款,如借30年,首期要付40%即206.72萬元,60%借款達310萬元,每月供款要12,252元,但由於銀行按揭時須計入加息3厘作壓力測試,即是會按每月供款17,606元來算供款人的每月收入,以供款可最高佔60%收入計,買家的月薪至少要3萬元才可獲批按揭。

柏傲灣最平單位首期206萬

若借20年計,首期要付40%即206.72萬元,60%借款達310萬元,計入壓力測試,每月供款將按21,330元計,即至少每月入3.6萬元才可買入此蝸居。
而以一個月入3.6萬元的年輕人而言,即使不食不用不搭車,都要儲4.7年才夠錢比首期206.72萬元。事實當然不可能不食不用不搭車,即使每月儲一半,亦要儲近10年才可購入一個連房都無的蝸居。難怪不少父母都要資助自己子女,甚至代付首期,實在令人心傷!
■香港文匯報記者 梁悅琴



柏傲灣入場單位供款例子

2B座25樓D室
318方呎開放式
定價: 516.8萬元
首期40%*: 206.72萬元
貸款總額: 310.08萬元
年利率: 2.5%
做30年按揭最低月入
每月供款額: 12,252元
供款與入息比例: 40.8%(合格)
每月供款額(假設利率上升3%): 17,606元
壓力測試供款與入息比例(假設利率上升3%): 58.6%(合格)
月入: 30,000元
做20年按揭最低月入
每月供款額: 16,431元
供款與入息比例: 45.6%(合格)
每月供款額(假設利率上升3%): 21,330元
壓力測試供款與入息比例(假設利率上升3%): 59.3%(合格)
月入: 36,000元
註: *用建築期付款
製表: 梁悅琴

美孚新都城 雞年齊開齋

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)農曆新年長假結束,各區指標屋苑相繼開齋。
中原梁植霖表示,荔枝角美孚新邨錄得本月首宗成交,涉及7期萬事達廣場5座低層B室,實用面積467方呎,現以595萬元易手,單位累減43萬元,折合呎價12,741元。原業主於2008年以256萬元買入單位,持貨9年升值逾1.3倍。
將軍澳新都城錄本月首宗成交,美聯聯偉康表示,有租客趁新春佳節上車,斥資約520萬元購入項目兩房戶,涉及2期10座中層B室,實用面積363方呎,議價8萬元後,以約520萬元購得,折合呎價約14,325元。原業主於2013年以約200萬元購得,是次轉手賬面升值約1.6倍。

中原伍耀祖表示,甫踏入雞年,嘉湖山莊迅速錄得兩宗成交,其中一宗為麗湖居6座高層C室,實用面積546方呎,新近以460.5萬元易手,折合呎價8,434元。新買家為年輕上車客,獲父母資助首期置業,憧憬農曆新年假期結束後樓市出現小陽春,遂於假期最後一天趕入市。
嘉湖錄兩成交 翠瑤苑破頂
原業主於2012年以227萬元買入單位,迄今轉手賬面獲利233.5萬元。
葵涌居屋翠瑤苑錄破頂成交,據土地註冊處資料顯示,涉及該廈中層5室,實用面積610方呎,屬三房間隔,以500萬元(已補地價)成交,成交價創該廈成交價新高,折合呎價8,197元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國維持利率不變,南豐集團為加快筲箕灣香島銷情,決定擴大折扣優惠。該盤昨加推50伙,折實平均呎價18,664元,最高折扣由之前20.8%增至26.08%,變相減價5.28%。相反,信置於西半山Cluny Park 5樓A室於一個月內兩度加價,累積加幅超過10%。
引入最高樓價85%一按吸客
根據香島昨日公佈的2號價單顯示,加推50個單位,實用面積由485方呎至1,228方呎,間隔由2房至4房,定價由1,144萬至3,706萬元,呎價介乎22,643至30,179元,賬面上與首張價單的同類型單位定價相若。不過,發展商將多項優惠加碼,90天即供折扣及印花稅補貼各提升2%及6%,將最高折扣率由1號價單的20.8%提高至2號價單的26.08%,變相減價。發展商又引入最高樓價85%一按吸客,最長20年,首兩年定息2.75厘,其後全期P。香島於去年10月開賣首批148伙,折實平均呎價19,409元,

至今只售出41伙,唯一一組購買2伙的大手客更是撻定收場。

Cluny Park一個月兩加價累升10%

信和置業於西半山Cluny Park 5樓A室於一個月內兩度加價,累積加幅超過10%。該單位昨更新價單,最新價單售價1,001.63億元,加價約5%,該單位上月初才加價5%,累積加幅達10.3%。
宏基資本於尖沙咀匯萃昨更新價單,取消折扣優惠,原先提供的5至6%折扣優惠於更新價單後經已刪除,即變相加價。
長實助理首席經理(營業)何家欣表示,元朗牛潭尾意花園於上周正式啟動一系列以「心動意動一擁入懷」為主題的多元化廣告活動。按地產代理反映,項目備受不少港島區客戶歡迎,故發展商特別於金鐘豎立巨型戶外廣告,其餘地點包括尖沙咀及大欖隧道。此外,現樓示範屋有望於下周開放予公眾參觀,並於短期內開售。



長實助理首席經理(營業)何家欣。 恒基營業(二)部總經理韓家輝表示,粉嶺高爾夫·御苑售樓說明書已印製完成,預計於一兩天內上載,項目網站亦將同時開通。此外,示範單位的工程已接近完成,估計項目有機會於2月內開售首批單位。