

調查：九成嘆上車難 45%人想靠「父幹」 首置最愛私樓 預算600萬內

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、實習記者 梁燕美）年輕人上車難的困境，由上屆政府延續至今。最新調查顯示，有九成年輕準首置人士受「上車難」困擾，當中約45%盼能「靠父母幹」。同時，由於財力有限，買家傾向「將貨就價」選購細價樓，有66%首置客的上車預算以600萬樓下為目標。

美聯物業於7月下旬透過電話訪問，成功回收1,142份問卷，有3成受訪者曾於5年內置業，當中首置年齡主要34歲或以下佔整體約65%，35歲至39歲佔約20%，而40歲或以上則佔約15%，可見受訪買家多以年輕人為主。當中，有36%業主指首期需由父母或其他家人協助，而有近6成受訪者指使用個人或共同買家積蓄。

年輕一代靠自己困難

而調查中「無樓搵手」但有計劃置業的受訪者，佔約28%，當中有9成認為目前上車困難，45%考慮靠父母或其他家人協力支付首期，43%會使用個人或共同買家積蓄。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，兩項數據均反映現時年輕一代，趨向靠家人協助付首期實現置業夢。

由於上車門檻持續上升，可承造按揭成數低，令買家傾向購置細價物業，有66%首置客指會購入600萬元以下的單位，17%人士會考慮購買600萬元至800萬元以下單位，至於選購800萬至1,000萬元以下以及1,000萬元或以上物業分別佔9%及8%。

逾4成人選購細單位

此外，有近8成受訪者會考慮購置中小型物業，其中有逾4成人表示會選購431方呎以下的單位，另有約37%人士會選擇431至752方呎以下單位；而753平方呎或以上單位則佔約22%，顯示首置人士在首期及資金不足的情況下，大多均傾向購買中小型物業，將貨就價。



購置物業類型方面，近6成受訪者鍾情私樓物業，分別35%人士稱會傾向一手私宅市場，24%則選擇二手；至於選擇一及二手資助房屋，則佔約41%。反映發展商為新盤推出多項按揭、稅務等優惠吸客，故購置一手物業已成上車客的主流。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，近年樓價持續升溫，令平均每宗二手註冊金額不斷攀升，而且中細價物業註冊比率亦創紀錄新高。綜合市場數據顯示，平均每宗二手住宅註冊金額，由去年下半年的625.3萬元，上升至今年上半年的680.7萬元，升幅約8.9%，並屬有紀錄以來最高的水平。由於二手樓價持續高漲，使得600萬元或以下二手住宅註冊比率創新高。今年上半年有關比率約66.1%，為有紀錄以來最低的水平，反映上車盤比率正逐漸減少。

香港文匯報訊（實習記者 梁燕美）美聯的調查還指出，今年以來樓價已有一定升幅，買家入市已轉趨審慎，部分準買家開始追價乏力，而市場亦已消耗不少購買力，該行預料本季有少許調整。反映現時正逢暑假租務旺季，相信本季租金有望升約2%至3%，即租金表現料跑贏樓價。該行預計，樓價第四季有力回升，但升幅不大，相信全年升幅逾10%。

調查指出，樓價升勢持續，準買家入市轉趨審慎，部分買家亦開始出現追價乏力的情況，二手交投於近月出現放緩。根據美聯分行網絡於市場上收集所得，十個指標細價整體物業買賣宗數按月下，由5月的145宗跌至6月的98宗，按月大跌逾3成，而7月持續低位，錄97宗；至於十個指標中價物業方面，同樣由5月份的155宗大跌約45%至6月85宗，而7月則微升至88宗。

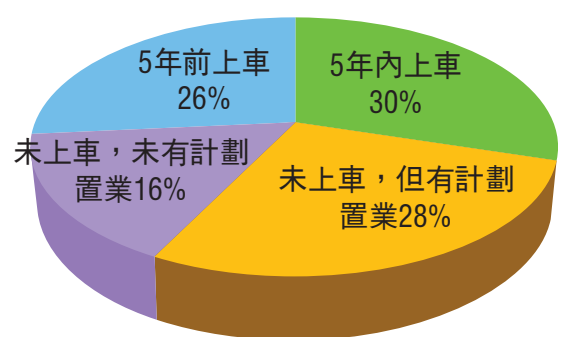
新盤吸乾購買力

二手交投量驟減，其中一個因素是一手搶佔購買力，因為發展商提供高按揭成數及稅務等優惠，吸引大量買家到一手市場。過去一年新盤大旺，去年7月至今年6月期間一手金額已衝上2,551億元，較前兩年(2014年7月至2015年6月)的高位約1,985億元，高約28.5%，並為歷史新高。這顯示出大量資金已被一手市場吸納，購買力正被消耗。

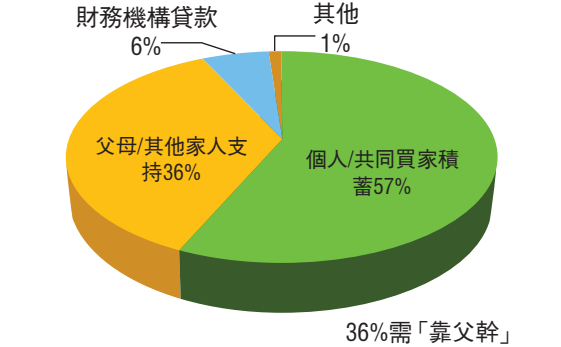
另一個原因是樓價續創新高，部分買家入市轉趨審慎。據美聯「樓價走勢圖」，今年首7個月以實用面積計算的平均呎價約11,764元，續創紀錄新高，若以今年首7個月累計，樓價累升約9.1%。樓價持續上升，加上新盤已消耗一批購買力，導致近期市場交投略為放緩，觀望氣氛升溫。

樓價下半年料先跌後升

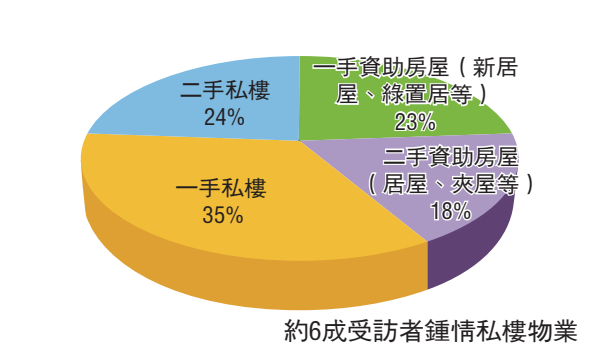
受訪者置業情況



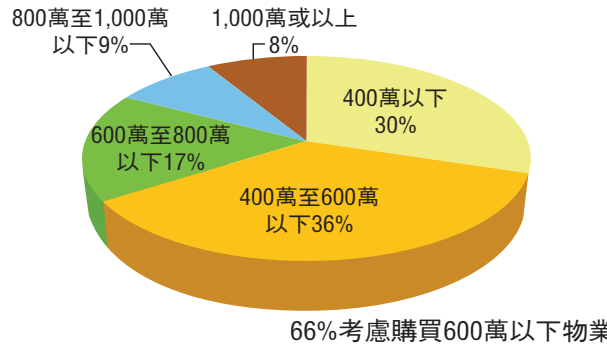
首次置業支付首期的方法



未來最有機會購置的物業



最有機會購置物業的銀碼



長實恒地新盤齊加價

馬鞍山3新盤最新部署

樓盤	加推/加價單位	面積(方呎)	售價(元)	本周六推售
星漣海	48伙	740-1,660	1,428萬-4,789萬	18伙
迎海·星灣御	13伙	472-1,414	854萬-2,721萬	13伙
迎海·駿岸	1伙	500	1,032萬	1伙

製表：記者 梁悅琴

長實郭子威表示，星漣海新增5名買家可享5日4夜沖繩之旅優惠。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信置上月以高價投得馬鞍山白石住宅地，其他發展商紛紛將區內新盤加價。長實昨提價2%至7%加推星漣海48伙，當中18伙本周六推售。恒地亦將13伙迎海·星灣御單位及1伙迎海·駿岸單位加價2%至3%，並同樣安排本周六推售。

星漣海加推48單位

長實地產投資董事郭子威表示，星漣海昨加推48伙，包括4伙首度推出連天台特色戶。最貴單位為1座16樓B室，價單售價4,789.5萬元，面積1,660方呎，連1,292方呎天台，呎價28,852元，挑戰項目新高。該盤於本周六發售18伙。

郭子威又指，同區新舊出地皮，日後出售呎價料逾2萬元，故項目將採分階段加價，明年入伙前加價空間約達20%。

星灣御駿岸加價周六售

恒基地產昨亦將馬鞍山迎海·星灣御其中13伙加價，加幅均約3%，同系同區迎海·駿岸其中1伙亦加價2%，該單位為8座26樓C單位，價單售價由1,012萬元加至1,032萬元。該兩盤於本周六推售14伙。

此外，麗新發展於旺角逸新昨落實於本周日開售98伙，早上率先進行員工認購，每人限購1伙，上限只有6伙供認購。之後進行公眾認購，每人可認購不多於4伙。該盤將於本周五截票，消息指，目前已收逾800票，超額登記逾7倍。逸新首張價單推出60伙，平均呎價18,831元，折實平均呎價17,136元，較鄰近新盤開價低16%，前日提價約5%加推38伙。

由永隆銀行創辦人伍氏家族持有的西半山尚璟計劃以招標形式出售18伙，不設意向價，單位面積由2,028方呎至2,206方呎不等。

向價，單位面積由2,028方呎至2,206方呎不等。

尚璟18伙單位招標發售

第一太平戴維斯(香港)資深董事周德輝表示，尚璟昨日再沽1伙，為16樓A室，面積2,098方呎，成交價1.156億元，呎價55,100元，買家是本地客。項目累售11伙，套現13.9億元，平均呎價58,848元。

銷監局籲留意優惠細節

另外，一手住宅物業銷售監管局昨發佈《一手住宅物業買家須知》更新版，提醒準買家購買物業前應先了解各種付款計劃及按揭貸款計劃的細節，仔細審視自己的負擔能力。銷售監管局發言人強調，準買家須留意未必可獲得賣方提供的所有售價折扣，連帶的贈品、財務優惠或利益。

藍田綠表居屋首破「7球」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）私宅樓市熾熱繼續「辣煲」居屋及公屋二手市場，港九新界新高個案接踵出現。大圍顯徑邨綠表呎價直撲7,100元，再刷新界公屋呎價新高。筲箕灣東旭苑創出綠表770萬元個案，登上全港第三貴居屋。藍田康逸苑則錄700萬元個案，成為藍田首個「7球」（即700萬元）綠表居屋個案。

顯徑呎價7087新界最高

據房委會資料顯示，大圍顯徑邨一個低層戶，面積381方呎，作價270萬元(未補價)易手，呎價7,087元，創新界未補價公屋呎價新高。新成交打破由同一公屋於今年5月時創下的7,041元新界紀錄。

東旭苑綠表挑戰「8球」

與此同時，筲箕灣東旭苑上月錄得770萬元(未補價)成交個案，成為全港第三貴未補價居屋。市場消息指，涉及單位位於D座高層5室，面積650方呎，折合呎價達11,846元。原業主於2001年以180萬元(未補價)一手向房委會買入，升值3.3倍。區內代理指，目前東旭苑僅兩個綠表放盤，其中B座中層單位，實用面積650方呎，業主叫價達818萬元，勢問鼎香港首個「8球」綠表居屋。

至於綜合市場消息，藍田康逸苑C座中層6室，實用面積650方呎，作價700萬元(未補價)成交，折合呎價10,769元，造價創屋苑綠表新高價之餘，亦貴絕區內居

屋。原業主於2001年以173.29萬元(未補價)一手買入，持貨16年物業升值3倍。此外，世紀21奇豐物業程子健表示，馬鞍山錦英苑錦悅閣中層6室，面積401方呎，原開價440萬元，獲洽購後業主反價，終獲上車客以460萬元(已補價)承接，呎價11,471元，創屋苑呎價新高。

富健花園居二價雙破頂

祥益地產黃慶德亦表示，屯門富健花園12座高層G室，實用面積592方呎，獲外區客以413.8萬元(未補價)承接，折合呎價為6,990元，是次單位的居二成交價及實用呎價雙雙創屋苑新高紀錄。原業主於2010年以約115萬元(未補價)購入上址，持貨7年賬面升值逾兩倍。



東旭苑 資料圖片

全港屋居綠表價排名榜

單位	面積(方呎)	造價	呎價	成交日期
樂富德強苑A座高層09室	656	788萬元	12,012元	2017/4
筲箕灣東旭苑C座高層5室	650	780.8萬元	12,012元	2017/7
筲箕灣東旭苑D座高層5室	650	770萬元	11,846元	2017/7
長沙灣樂年花園4座低層D室	761	730萬元	9,593元	2017/4
藍田康逸苑C座中層6室	650	700萬元	10,769元	2017/7

資料來源：房委會、土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏞

會德豐啟德盤或季內推售

香港文匯報訊（記者 周曉菁）會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示，啟德區沐寧街10號項目及日出康城第五期正在申請預售樓花同意書，分別提供648伙及1,600伙單位。前者預計本季推售及短期內舉行命名儀式，後者則期望年底進行首階段推售。

康城五期Mount Nicholson排隊推

除以上兩個新盤外，黃光耀還透露，本季末或第四季初會推售山頂豪宅項目Mount Nicholson分層C、D單位。該項目上星期錄得一宗成交，涉及月6.45億元，

而年內則已賣出3座獨立屋單位。他對下半年豪宅市場的銷情和升幅保持樂觀。

此外，油塘PENINSULA EAST近日獲批滿意紙。值得注意的是，據黃光耀稱，目前每呎管理費為4.14元，較兩年前建議的3.3元至3.5元有增幅。他解釋，受通貨膨脹和最低工資上升，加上室內游泳池的營運費較高所致，與同區物業比較屬合理水平。

黃光耀認為，下半年成交量會持續，惟樓價上升幅度會減緩，預計下半年升幅在5%以內，短期內政府也不會再有加辣的跡象。



會德豐地產黃光耀指，政府短期內無加辣的跡象。 香港文匯報記者周曉菁攝

3.8萬持牌代理歷史新高

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）今年多個新盤開賣，促成一宗交易回報可觀，雖然二手住宅交投偏少，仍然無阻一眾地產代理人擴充「兵兵」。地產代理監管局昨日

公佈截至7月底最新數據，持牌代理有38,042人，較6月37,814人再多228人，增幅0.6%，連續第3個月上升，再創歷史新高，惟增幅較上月的1.1%有所收窄。

據代理行統計，7月整體物業買賣註冊宗數預料約5,450宗，較6月的7,902宗下跌約31%，以此計算，即平均約7名經紀爭做一宗生意。

天晉車位再刷將軍澳新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）將軍澳車位造價再創新高。美聯馬立成表示，將軍澳天晉1期B1層單號車位，作價248萬元易手，貴絕將軍澳，打破今年4月同屋苑創出的245萬元舊紀錄。原業主於2013年以173萬元買入。以目前屋苑車位月租約4,500元計算，買家料可享回報率近2.2厘。

其他地區方面，世紀21日昇地產黃文龍表示，北角城市花園B1層單號車位以創屋苑新高價的250萬元易手。原業主於1990年購入車位，當時作價19萬元。

黃文龍又指，北角楓林花園1期地下單號車位成交，以160萬元沽出，創該屋苑車位成交價歷史新高。