36萬人落錯車 慘!

85%年輕人婚後仍未置業

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港樓價長升不跌，一班於樓價剛上升時就即刻賣樓的人士成為旺市下的「另類苦主」。花旗銀行公佈最新一份市民置業意向調查，推算過去10年內有61萬人出售物業，當中36萬人沽出物業後未有再買樓，亦即是坊間所說的「落錯車」。與此同時，香港住屋問題嚴重，30歲之前的已婚人士中，85%結婚後未能置業，當中56%人士仍然與父母同住，即使30至44歲人士結婚後未有物業的比例亦高達49%。

近年樓價不斷攀升，除了上車客面對高樓價「望門輕嘆」，一批於樓價「當頭起」便沽樓的人士同樣苦惱，因為購買力隨着樓價上升不斷被削弱，但又不願降低生活質素，於是「兩頭唔到岸」。

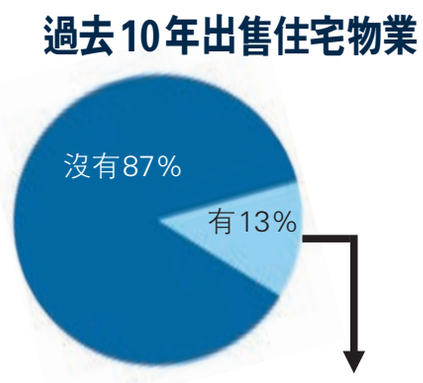
花旗銀行昨日公佈2017年第3季市民置業意向調查，當中首次提及這批「苦主」。該行根據問券結果推算，過去10年內有61萬人出售物業，當中25萬人出售後即重新置業，36萬人則於沽出物業後未有再買樓。而36萬人中，再細分有16萬人其實是投資者，過去只是沽出投資的物業，20萬人才是真正的「苦主」，因為賣樓後便再也未擁有物業。

報告同時亦揭示香港住屋問題。根據調查，已婚的受訪者中，較年輕的受訪者(21至29歲)中，56%沒有物業兼與父母同住，29%沒有物業但並非與父母同住。換言之，年輕人結婚後未能置業的比例高達85%，持有物業的比例只有15%。而30至44歲的已婚受訪者中，結婚後仍然無物業的比例亦高達49%，當中21%人士仍然與父母同住。

逾半無信心未來10年能上車

花旗銀行零售銀行業務主管林智剛表示，數據反映港人置業越來越困難，尤其年輕人。根據調查，介乎21至29歲的受訪者中，32%表示有實際需要於現時置業。然而這年齡組別的無樓人士中，認為未來10年仍無法置業的比例在過去5年間上升近一成，由2012年的43%升至2017年的52%。

港人面對高樓價有種無力感，然而，不少受訪者一方面感嘆樓價高企無法置業，但亦同樣預測後市樓價會繼續升。報告顯示，認為樓價會在未來12個月上升的受訪者佔55%，較去年第三季的44%增加11個百分點；而認為樓價會在未來12個月下跌的比例則回落至11%。



●41%(25萬人)再置業
●59%(36萬人)沒有再置業
—27%現時是業主
—32%現時非業主

憂遲買更貴 21%有興趣置業

不斷上升的樓價，更令人們「羊群」上身，擔心「遲買樓價更貴」，置業意慾高漲。根據調查，21%受訪者表示有興趣置業，較第二季上升7個百分點，亦是本項調查於2012年開展以來的第二高位。認為現時是置業好時機的港人，由2017年第二季的調查以來低位的1%，回升至第三季的5%。8%受訪者表示「好有需要」於現時置業，推算約有37萬人。

林智剛解釋，年輕人置業需求強烈，一來受傳統買樓觀念影響，而朋輩之間亦會提及「買樓好難，有買趁早」等的言論。該行預料明年上半年樓價會窄幅上升，升幅會較今年回落，而下半年會作調整，主要消化長時間的樓價升幅，並重整購買力。

他又指，最新數據顯示，認為可用400萬元以下置業的受訪者比例逐年遞減，由2012年的79%下跌至2017年的53%，反映市民對理想物業的要求下降，是「放棄理想」。

此外，面對美國進入加息周期，但港人一於少理。調查顯示，憂慮按揭利率上升的市民有所減少。反映市民已逐漸消化加息消息。林智剛預料明年美國或會有3次加息機會，但本港按息未必因此急升，令市民敏感度下降，但提醒港人入市前必須留意加息後的負擔能力。

中原料明年樓價升10%

香港文匯報訊 今年樓市持續旺勢，中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄昨預期，明年外圍環境靠穩，本港經濟持續復甦，利好樓市表現。他預計明年樓價再升約10%，租金上升約8%，並估計明年整體樓宇買賣成交量可達9萬宗，成交總值8,000億元，金額將創1997年後21年新高。當中一手私人住宅銷售金額，將由2017年的2,400億元，上升至2018年的2,600億元，連續兩年創出歷史新高。

今年經濟料6年最好

黃偉雄表示，本地經濟持續復甦，是支持樓市持續向上的最大因素，2016年首季本港GDP僅升1%，升幅創4年最低，隨後經濟陸續改善，GDP連升多季，今年首季上升4.3%，創23個季度新高，年內經濟保持穩定的增長。經濟環境穩健，是支持樓市的基礎。展望本港經濟持續復甦，預計今年全年GDP上升3.7%，高於2016年的2%，升幅屬6年最大。一般而言，經濟復甦周期頗長，可達三到四年，料可長期支持樓市向上。

豪宅交投 一手遠超二手

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，2017年樓市交投暢旺，新盤成為火車頭，受惠發展商積極推售優質豪宅項目，全年豪宅市場表現跑贏大市，當中的一手表現更見突出。首11個月逾2,000萬元一手豪宅買賣註冊量多達2,178宗，首度突破2,000宗水平，創出歷史新高，較去年全年飆升逾3成，比起同類二手錄得的1,251宗更高出近7成半。2018年仍有不少豪宅部署登場，以及受惠內地經濟及充裕資金下，明年一手豪宅交投料可承接今年旺勢而繼續看俏。至於逾億元超級豪宅方面，預期發展商將採取重價策略，以及以招標方式推售將會更趨普及，料超級豪宅價格有力再挑戰新高。

布少明指出，豪宅需求強勁，今年逾2,000萬元住宅交投創新高。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首11個月逾2,000萬元一手私樓及二手住宅註冊量合共錄3,429宗，較去年全年高出約32.8%；反觀，整體住宅市場(不包括一手公營房屋)於今年首11個月共錄58,282宗，僅較去年全年57,262宗輕微高出約1.8%，可見豪宅表現遠遠跑贏整體住宅市場。

廖偉強：股市財富效應推升樓價

香港文匯報訊 花旗銀行昨公佈最新的本港市民置業意向調查結果，顯示有55%市民預料未來12個月樓價仍會上升，有21%市民表示很有興趣置業。利嘉閣地產總裁廖偉強指出，本港經濟穩步向俏，資金會繼續湧向樓市，明年樓價至少會再升10%。

廖偉強昨表示，今年股市及樓市相繼反彈，完成了亮麗的復甦年。當中二手私人住宅買賣登記全年料可錄得近4萬宗，將較2016年不足3.5萬宗的歷史谷底反彈約15%。新盤方面亦價量齊升，預期全年一手私人住宅買賣登記量將突破1.8萬宗，並已肯定創下2008年以來的10年新高；涉及登記金額更有機會挑戰2,380億元，亦已提早連續兩年刷新歷史新高紀錄。

明年樓價至少漲逾一成

展望2018年樓市，他表示，受惠本港經濟表現持續穩中向好、失業率處於超低水平，加上港股過去一年大幅飆升，造就財富效應，再配合銀行總存款高見逾12萬億元，料明年資金會持續流入樓市，支持樓價穩步上揚。預期在上述利好因素支持下，2018年全年樓價至少較今年再漲逾一成，明年挑戰1.9萬宗以上的14年高位。

港物業回報續吸引外資

羅兵咸永道合夥人兼亞太區房地產稅務主管蘇國基亦看好本港樓市，他指，現時環球資金出現過剩，改變投資者對投資物業的預期，轉為願意以較高價錢去尋求投資機會，因而間接推高樓價。而本港物業市場在回報方面，相較其他城市仍有一定吸引力。他指，近年不論內地及外資基金在港的投資活動都轉趨活躍。例如九龍東不少舊商廈的重建項目均有外資參與，他們皆期望透過參與相關項目以改善投資回報，該行相信這趨勢將持續。

深水埗傲凱日內開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 趁南昌站匯璽II旺銷，由市建局及遠東發展的深水埗傲凱剛獲批預售樓花同意書，昨日隨即上載售樓書，遠東發展高級營業及市務總監方俊表示，該盤將於日內開價，首批不少於30伙，最快下周開售，昨日已向公眾開放展銷廳及示範單位。

他表示，項目定價會參考同區的新盤，包括大型屋苑及單幢盤，並指傲凱圖則勝在「呎數唔大」，一房戶實用面積299平方呎「layout 唔錯」，相信可以吸引到不少上車客。

傲凱位於深水埗海壇街229號，樓高27層，地下及一樓為商舖，25層為住宅，其中15伙會交還市建局予受重建影響人士原區安置。其餘72伙由遠展發展持有，全屬一房戶，實用面積260至299平方呎，採一梯四伙間隔，頂層有3伙連天台特色戶。

他又預料，明年樓價仍有10至12%升幅，中小型單位繼續受用家追捧，即使不自用都適合收租。

新地副董事總經理雷霆表示，馬鞍山雲海及沙田九肚雲端將會於聖誕節至農曆新年期間雙盤齊發，其中馬鞍山雲海料聖誕節前可上載售樓書，農曆新年前有機會開價及推售，先推分層單位。

雲海聖誕節前上樓書

新地代理總經理胡致遠指出，雲海項目第1期由7座10至12層高大廈組成，共分3組，提供353伙分層戶，間隔由一房連書房至四房連套房，面積由逾380方呎至四房990方呎，特色戶面積最大逾千方呎，包括連花園及複式等設計。他稱，一房佔分層戶約15%；兩房連開放式廚房，佔分層約26%；兩房連書房或儲物房，佔約8%；三房連開放式廚房佔約10%；而三房連套房佔約24%；最大間隔四房連套房佔約16%。至於該項目第2期雲海別墅，提供67座洋房，共分5個區域，暫未落實推售時間。

■傲凱昨日示範單位。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門珀御昨公佈下周一晚發售4伙，即供折實價由449萬至734.4萬元，折實平均呎價約15,024元。實用面積由310至480平方呎，當中包括2伙開放式、1伙1房及1伙2房連平台單位。

會德豐地產於將軍澳的MONTEREY今日會開放全新示範單位予傳媒參觀，料短期內該盤會重推部分單位。

MOUNT NICHOLSON盡攬亞洲分層三甲

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 超級豪宅旺市又旺價，九龍倉及南豐合作於山頂的亞洲樓王MOUNT NICHOLSON再錄高價成交，於本周一截標的第三期5伙分層戶，其中3伙合共以約13.4億元售出。當中第三期9樓C室以4.91億元售出，呎價達115,110元，創出亞洲分層住宅呎價第三高，換言之，該盤囊括亞洲分層住宅最貴呎價首三位，本港十大分層住宅呎價亦佔六席。

呎價11.5萬 亞洲第三貴

九倉及南豐昨宣佈，山頂MOUNT NICHOLSON第三期昨落實售出6C、6D及9C分層單位，當中第三期9樓C室以逾4.91億元售出，面積4,266方呎，呎價達115,110元，創出亞洲分層住宅呎價第三高。而第三期6樓D室以逾4.41億元售出，面積4,596方呎，呎價96,000元，打入本港最貴分層住宅呎價第十位。至於第三期6樓C室以4.08億元售出，面積4,266方呎，呎價95,666元。而未售出的第三期9樓D室及10樓D室，發展商於周三已公佈重新推出招標，周日(10日)截標。

另一邊廂，新地於沙田九肚的豪宅盤雲端昨晚突上載銷售安排，以招標形式推售首批3幢洋房，包括Premier1、Premier5及Premier7號屋，皆為四房四套房間隔，樓高3層，實用面積分別為2,938、2,938及3,740平方呎，下周四(14日)起派發標書，明年1月31日截標。

消息指，新地要求客戶可帶備一張200萬元本票，於明日起以預約形式參觀該三間屋。

正當新地北角豪宅海璇首批10個向海大單位將於下周一截標前夕，長實於北角的維港頌亦推出第7座33樓實用1,417方呎A室招標，單位屬向維港海景4房戶，同於下周一截標。

建灝地產於啟德的天寰昨亦以逾9,075萬元售出3伙招標單位，其中星寰匯地下至1樓的花園複式戶Garden Villa B，面積1,229方呎，以逾3,306萬元售出，呎價26,900元；星寰匯5至6樓連天台複式戶Sky Villa C，面積1,357方呎，以逾3,460萬元售出；星寰匯地下至1樓花園複式戶Garden Villa B，面積962方呎，以逾2,309萬元售出，呎價24,010元。

太古地產於大嶼山WHITESANDS昨以5,494.4萬元售出1號洋房，是次買家選用180天付款計劃，並獲從價印花稅現金優惠。該洋房面1積2,594方呎，平台及花園分別119與3,224方呎，而天台及庭園分別1,011與85方呎，成交呎價約21,181元。