四分一伴侶爲住屋嘈交

香港文匯報訊 2017年保誠人際關係指數公佈最新香港人際關係現況及其對財務影響，有近半受訪者（41%）視置業為主要財務目標，更有73%受訪者要供養父母，但僅19%受訪者預期自己年老時能夠依賴子女供養，而住屋問題對已婚夫婦及未婚情侶的關係均構成壓力。

保誠保險昨日公佈2017年保誠人際關係指數。研究指出，財政壓力正影響着香港人的人際關係，當中住屋及生活安排更是他們的主要憂慮，反映港人需要更圓滿的人際關係以及更完善的財政規劃。調查結果亦反映住屋及生活安排問題對兩性關係造成壓力，甚至是構成伴侶爭吵的主要原因。

不足兩成人望養兒防老

調查結果顯示，每四個成年人中，就有三個（73%）負責父母的日常開支，而同時50%父母正每星期給予子女生活費或零用錢。儘管他們要承受這些家庭責任，但僅19%的成年人預計自己年老時能夠依賴子女供養，比例是亞洲區內最低，亦突顯香港「夾心世代」在面對供養家庭的壓力與期望年老時依靠子女之間的強烈對比。

未婚情侶財務首重置業

住屋問題導致香港的伴侶關係緊張，2017年保誠人際關係指數亦發現，對香港人而言，居住問題亦是導致關係緊張的重要因素。在香港，41%成年人視置業為重要的財務目標，有關比例在未婚情侶更達53%。此外，分別有超過六成（62%）未婚人士及近五分之一（17%）已婚夫婦與他們自己或伴侶的父母同住。住屋問題亦對伴侶關係造成明顯影響，23%受訪者透露，曾與伴侶就生活安排發生爭執，而與父母同住的已婚人士比例更為26%，即每四對當中就有一對出現有關狀況。

保誠行政總裁容佳明表示，今年的保誠人際關係指數反映香港人面對來自工作、家庭及財務狀況等多方面的壓力，進而影響到他們與家人及伴侶等的關係。港人應確保自己有長遠的財政規劃，可以安心之餘，更可時刻保護摯愛。

雲海收逾2千票超購19倍

夥渣打推定息按 11特色戶今截標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年本港頭炮新盤馬鞍山雲海首批118伙昨日截票，消息指，累收逾2,347票，超額登記19倍。該盤亦有11伙特色戶於今日截標，發展商新地代理總經理胡致遠相信，該批特色戶可錄理想成交價，回贈優惠最多達23%。同時，該盤夥拍渣打銀行推出定息按揭優惠。此外，恒地旗下粉嶺高爾夫・御苑更新價單付款辦法，當中，優惠按揭120天成交計劃的貸款成數由85%增至90%。

■新地胡致遠(右)及渣打銀行王維憲一同介紹雲海定息按揭計劃。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝

胡致遠表示，雲海明日發售的首批118伙，已於昨晚8時截票，錄逾2,000票。該盤今日亦有11伙特色戶截標，包括5伙連花園、3伙連平台及3伙連天台，提供4種付款方法，只提供回贈，由1%至23%。他指，集團並沒有為該11伙特色戶設指引價，亦無要求打孖買，但因應部分家族需求，會容許一份標書出價競投兩伙。

與此同時，雲海亦夥拍渣打銀行推出樓按優惠。渣打銀行(香港)大中華、北亞地區及香港個人金融業務董事總經理王維憲表示，買家可選用剛推出的首年1.68厘定息計劃，第二年定息2.15厘，其後H加1.3厘，息口鎖定為最優惠利率減3厘，計劃只限申請按揭時無持有物業，且按揭單位作自用的首置客及上車客，貸款額介乎100萬元至800萬元。

巴丙頓山部分擬現樓售

另一方面，港島區兩個新盤下周齊開價。新地代理總經理陳漢麟表示，與新世界合作發展的西半山巴丙頓山今日上載售樓書，下周將會開價及開放示範單位，首張價單至少30伙，料先推兩房戶。由於項目只有76伙，會惜售，部分單位保留至第二季以現樓推售。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，北角君譽峰將於下周開價，首批將不少於57伙，最快月內開售，定價會參考同系港島區樓盤。該盤地下連一樓商舖將會規劃成旗艦店，會所位於一及二樓，另設空中花園。

尚悅・方首錄撻訂個案

恒地旗下粉嶺高爾夫•御苑於下周一推售9伙，包括開放式至四房戶。扣除最多7%折扣，折實售價520.5萬至1,853.1萬元，折實呎價16,557元至19,433元。部分單位已加價1%至2%。該盤亦更新價單付款辦法，優惠按揭120天成交計劃的貸款成數由85%增至90%；90%按揭付款238天成交計劃的成交期由238天延至300天，折扣率由6%縮減至5%。

另外，恒地與新世界的元朗尚悅・方日前出現首宗撻訂，發展商昨公佈招標重售，下周二截標。涉及單位為6樓G室，面積210方呎，採開放式設計，早前以345.1萬元沽出，惟買家撻訂，料遭沒收5%定金，即約17.3萬元。

翰畋加價最多8.3%

高譽投資的馬頭角翰畋昨公佈將其中4伙加價2.5%至8.3%。其中，6樓A單位，面積357方呎，價單售價由755.8萬元上調至774.77萬元。該單位已三度上調售價，累積加幅約9.1%。

由嘉里發展的屯門滿名山昨連沽兩伙特色戶，總成交價達4,366.2萬元。一手住宅銷售網顯示，滿名山名庭1座7樓A室，實用面積1,402方呎，平台面積1,203方呎，四房雙套間隔，以2,806.7萬元成交，呎價20,019元。另一單位為滿名山滿庭12座地下B室，實用面積1,001方呎，花園面積654方呎，三房套房間隔，成交價1,559.5萬元，呎價15,579元。

各樓盤最新動向及安排

項目	動向及安排
馬鞍山雲海	首批118伙收票料超額19倍，11伙特色戶今截標；夥拍渣打銀行推出定息按揭。
西半山巴丙頓山	今日上載售樓書，下周開價及開放示範單位，首張價單至少30伙。
北角君譽峰	下周開價，首批將不少於57伙，最快月內開售，定價參考同系港島區樓盤。
粉嶺高爾夫・御苑	下周一推售9伙；更新付款辦法，包括優惠按揭120天成交計劃貸款成數增至90%。
元朗尚悅・方	撻訂單位6樓G室招標重售，下周二截標。
馬頭角翰畋	4伙單位加價2.5%至8.3%。

緻藍天分租房 呎租82元冠將軍澳

■有學生以9,000元承租緻藍天一個面積約110方呎房間。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）縱然近年將軍澳供應大增，區內屋苑套房租金卻越搶越貴，將軍澳新晉屋苑緻藍天套房呎租高見82元。美聯馬立成表示，緻藍天1座中層LB室一個細套房，實用面積僅約110方呎，附有獨立廁所，業主包水電煤及室內無線網絡，廚房為共用空間，獲區內設計學院學生以9,000元承租，折合呎價高達82元，料創區內住宅呎租新高。

馬立成介紹，整個單位實用面積為1,146方呎，間隔為4房兩套， 業主於2015年4月以1,041萬元一手購入，自用主人套房，並將細套房及細房放租。而較早前同區將軍澳中心亦錄得套房高價租出，涉及1座中層D室一個細房，面積僅約70方呎，以5,500元租出，折合呎租高達78.5元。

白建時道屋地1.6億沽

傳統豪宅地段錄得巨額成交，市場消息指，東半山白建時道59號洋房，作價1.61億元易主。資料顯示，項目建屋地段7681號，地盤面積約4,900方呎，上蓋為一幢3層高別墅，地下為停車場及花園及人工泳池，面積3,411方呎，呎價達47,200元。

翻查資料，該物業一度於2015年推出招標，當時意向價約1.8億元，今次成交價較此低約10.6%。原業主於2000年以約2,600萬元購入，持貨近18年物業升值逾5倍。

美聯張少勛表示，東涌東環3B座中層10室，面積378方呎，獲外籍客以以550萬元承接，折合呎價14,550元，料創屋苑分層二手呎價新高。原業主於2015年以約422.7萬元購入，現持貨足3年即沽，期內單位升值約30%。

指標屋苑呎價年漲13.3%

另外，利嘉閣地產研究部指出，去年12月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價報13,746元，較11月再升1.3%，為第11個月連環破頂，而以全年計樓價累升約13.3%。若與2016年三月的10,883元谷底比較，樓價已一口氣連升21個月，累積升幅達26.3%。至於50指標屋苑交投量連升5個月，12月錄得656宗的年內次高水平，但在年初及年中交投低迷下，全年成交量累計僅6,131宗，按年回落9.8%。

本月物業註冊暫升12%

香港文匯報訊 2018年到來，市場都關心樓市表現。港置行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，整體物業（包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）本月至今（截至1月10日）買賣註冊量暫錄2,433宗，涉及註冊金額約229.8億元，分別較去年12月同期的2,165宗及約169.4億元增加約12.4%及約35.6%。

該行指，鑑於今月註冊日數較上月為多，估計全月整體物業可望繼續錄得逾7千宗註冊，連續5個月企穩該水平。

住宅物業 (撇除一手公營房屋)本月暫錄1,754宗註冊，較12月同期增加約8.3%。不過,其佔整體物業註冊量比率約72.1%，較12月同期下跌約2.7個百分點；涉及註冊額約189.6億元，較12月同期增加約38.4%，增幅較註冊量顯著。

一手私宅註冊額飆七成

一手私宅方面，本月至今暫錄278宗註冊，較12月同期增加約9.9%；因大額註冊支持下，涉及註冊金額約57.7億元，按月同期增加約73.5%，增幅較註冊量亮麗。按一手私樓樓盤註冊宗數劃分，西南九龍匯璽II錄最多註冊，何文田皓畋排名第二。

二手住宅良好交投氣氛持續，本月至今暫錄1,476宗註冊，較12月同期增加約8.1%；涉及註冊金額約131.9億元，較12月同期增加約27.1%。按目前趨勢作推算，本月二手住宅註冊量可望回升至約4,600宗，並連續3個月錄逾4千宗水平。

至於非住宅物業市場交投表現亦不俗，暫錄578宗註冊，較12月同期增加約19.2%。由於涉及1宗逾13億元全幢工廈註冊，以及新盤車位拆售，註冊額升至約38.3億元，較12月同期增加約22.4% ，增幅更勝註冊量。

■非住宅物業市場目前註冊額增幅表現更勝註冊量。 資料圖片

中原估價指數續高位徘徊

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，本周CVI最新報79.56點，指數與上周相同，沒有變幅，連續4周在80點上下窄幅徘徊。CVI並沒有因為美國加息而下調，相反連續在高位企穩。顯示銀行按揭取態持續積極而穩定，支持CCL繼續挑戰新高。

該指數是中原據每個中原城市指數成份屋苑，選取樣本單位，調查主要銀行的按月估價變幅。100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。

力寶呎售3.5萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場消息指，金鐘力寶中心一座一個中層單位，樓面面積約1,480方呎，以呎價3.5萬元易手，創該廈呎價新高，成交價約5,180萬元，打破該廈去年錄得的3.37萬元舊紀錄。

另一邊廂，工廈拆售銷情延續，新地旗下工廈樓花W212，傳沽出25樓、26樓連天台，25樓全層面積7,710方呎，26樓全層7,812方呎，天台3,319方呎，總售價逾2億元，折呎價逾1.29萬元。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

放寬按保成數 四成市場受惠

財政司司長陳茂波於1月8日向傳媒透露，去年11月整體樓價比較1997年高峰已經高出大約一倍，去年第三季按揭供款相對住戶收入比例進一步惡化至68%。由於現時樓價非常難負擔，或將考慮放寬按揭成數予首置人士，並指運房局會在適合時間介紹，研究按市價大折讓出售，再透過按揭保險計劃減少首期。

根據現時金管區的規例，1,000萬以下的物業只可承造六成按揭，貸款上限為500萬元；而1,000萬或以上的物業只可承造五成按揭，如有其他按揭借貸或擔保在身，更需下降一成。不過，600萬元或以下的物業可參與按揭保險計劃，400萬元或以下的物業可申請九成按揭；400萬元以上至450萬元以下物業可申請八至九成，貸款上限為360萬元；而450萬元至600萬元或以下物業可申請八成，貸款上限為480萬元。

現時樓價不斷破頂，400萬以下的物業才有承造九成按揭的措施早已不合事宜。政府擬放寬按保成數，相信可幫助上車一族及換樓人士置業，刺激二手市場的交投，令流轉量加快。事實上，自2009年政府開始實施樓市監管措施，並將按揭成數上限調低，按揭證券公司於其後暫停接受逾九成按揭貸款申請，涉及按揭保險計劃的貸款佔新批出按揭比例曾經由高位的44.29%下跌至2017年11月的20.21%，相信若政府放寬按保成數，市場需求增加，數字可上升至四成水平。

設門檻防炒賣助上車

物業的價格由市場決定，購買1,000萬以上物業的買家實力較雄厚，或未需要按保的幫助。反之筆者建議1,000萬以下的物業可實施不同程度的按揭保險成數，以協助因樓價攀升對上車難度增加的市民置業。惟政府需小心定義何為首置人士，或需配合轉讓限制等條件，以防藉此成為投資炒賣的其中一個渠道，使樓價更加熾熱。另外，縱使措施仍需通過3厘的壓力測試，但預料香港加息將至，要小心若樓價調整或會影響按揭成數較高的市民。