

調查：廿四孝父母憂兒女難生活 富爸媽欲留1100萬畀後代

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本港「靠父幹」現象愈見普遍。花旗昨發表一項本港富裕家庭財富傳承調查,發現父母期望傳承給子孫後代的財富平均金額為1,100萬元,大大超過子女期望得到的平均金額300萬元。花旗銀行保險業務主管鍾月英昨出席記者會時表示,留意到本港富裕家族財富累積愈來愈多,開始思考有關財富傳承安排,建議父母就如何分配財富盡早與子女溝通。

調查在去年12月13日至29日進行,受訪父母551名,他們的總流動資產平均為340萬元,八成以上有房產,六成有兩個或以上子女。另參與調查的子女則有501名,他們受訪時自身還沒有子女。結果顯示,父母期望傳承給子孫後代的財富平均為1,100萬元,遠超子女所期望得到的平均300萬元。

子孫平均獲贈559萬

調查又發現,有74%祖父母或外祖父母希望財富可跨代傳承,不止希望將財富傳給子女,也希望傳給孫子女,而希望財富分配予子女及孫子女的比例分別為58%及42%,每名子女或孫子女平均將會得到559萬元。花旗指,這意味除了傳統父母傳承子女,亦陸續出現跨代傳承,反映本港富裕家族對財富傳承的理財需求愈來愈大。

花旗指,父母財富分配的考慮

因素表面上傾向理性,但實際上仍有不少受訪者受感性因素影響。

一方面,55%的父母表示會在子女之間平均分配財富傳承,30%表示考慮子女需要,16%表示考慮子女對家庭的貢獻,另一方面,有25%父母認為長子或長女應傳承更多財富,29%認為兒子應傳承更多,34%認為與女婿或媳婦的關係會影響子女所傳承的財富份額,而53%祖父母或外祖父母認為有子女的家庭成員應傳承更多財富。

早分家產憂影響關係

另外,調查發現有66%的父母指從未向子女提及過財富傳承的安排,主要是擔心傷害家人之間的感情,其次為覺得提出財富傳承令人感覺不吉利,再次為子女年紀還小。有25%父母指沒信心財富傳承可符合子女的期望,然而子女的信心則視乎曾否與父母作溝通,曾溝通的子女只有31%

無信心可符合自己期望,而未曾溝通的子女無信心比例則高達59%,平均而言子女無信心的比例達42%,相對父母的比率為高。

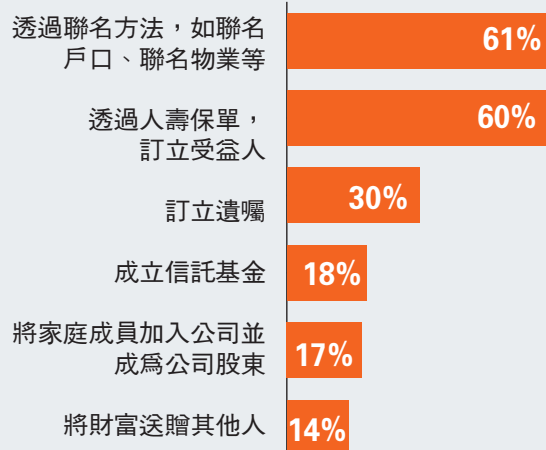
鍾月英指,有40%受訪父母擔心子女很快花光其留下的財產,亦有38%父母表示擔心無留下足夠財富助子女應付基本生活需要。她認為父母如何分配財富涉及問題較為複雜,建議父母盡早與子女溝通。

聯名戶口物業最普遍

她稱,受訪父母目前使用的財富傳承工具中,最多人使用的是聯名戶口或聯名物業,或透過人壽保單訂立受益人,兩項比率均在六成或以上。鍾月英建議,若父母有意進行跨代傳承等較長遠理財安排時,可考慮將資產投放於壽險或具備儲蓄成份的保險產品上,又透露該行因應高層客戶對財富傳承的需求,將與友邦保險(1299)合作推出針對跨代傳承的保險產品。

花旗調查 父母目前使用的財富傳承工具

資料來源:花旗 製表:記者 馬翠媚

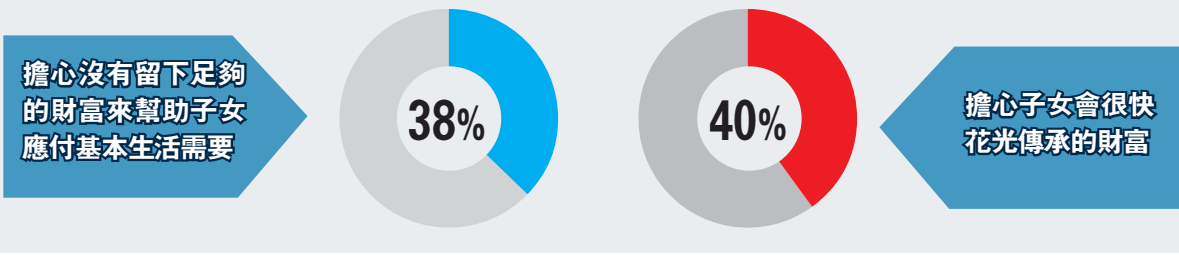


▶ 鍾月英建議父母早與子女商量分身家。

香港文匯報記者劉國權 攝



父母對財富傳承的憂慮



觀塘地價每呎1.2萬 媲美啟德



華懋時隔4年再投得住宅官地,預計投資額近50億。圖為龔仁心。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)觀塘安達臣道石礦場首幅住宅地昨開標,華懋以逾31億元擊敗24名對手成功奪標,每方呎樓面地價高達12,003元,接近市場上限價,更逼近具沙中線概念的啟德新區。項目可建樓面近26萬方呎,華懋表示,未來將主力提供2房至3房單位,總投資將達45億元至50億元。業界料未來開售價或高達每方呎2.2萬元至2.4萬元,地皮成交價對將來同區域的首置上車盤有指標作用。

近上限價31億中標

觀塘安達臣道住宅用地上周五截標,吸引多達25個財團入標,成為九龍區歷來標書數量最多的一幅住宅官地,大中小型發展商通通落場一試身手。競爭激烈下,地皮造價亦不出所料被搶高,地政總署昨日公佈由華懋以31.128億元中標,接近此前市場預期上限33.7億元,而每方呎樓面地價高達12,003元。

翻查資料,啟德一帶於2016年及2017年共賣出6幅用地,最平的兩幅每呎樓面地價僅10,220元及12,563元,而最貴亦不過13,600元,今次安達臣道用地的每呎樓面地價可謂直逼啟德。華懋集團銷售部總監吳崇武表示,地皮屬罕有市區地,加上預料部分單位可享有海景,且東九龍區內發展趨趨成熟,故非常高興投得項目,預計投資額為45億元至50億元。



華懋以逾31億元成功奪得安達臣道石礦場首幅住宅地,每方呎樓面地價高達12,003元,接近市場上限價。資料圖片

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏宏形容,今次中標價屬市價,並非特別進取,認為地皮位置優越,景觀開揚,將興建適合家庭客的3房戶為主,亦會設少量細單位,但不會是實用面積僅約200餘方呎迷你戶。華懋發言人補充,項目料會主力提供2房以及3房單位,期望可打進東九龍地標式住宅物業。

業界:對同區有指標作用

中原測量師行執行董事張競達表示,項目上週截標時,已有部分發展商表明會進取出價,更破紀錄有25個財團入

標,地價自然被搶高,預計落成後實用呎價可達24,000元。普羅控股企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典指,地皮造價理想,超出預期,反映發展商餓地,出價進取、志在必得,但地皮未來在交通及購置日常用品的配套上將要改善。

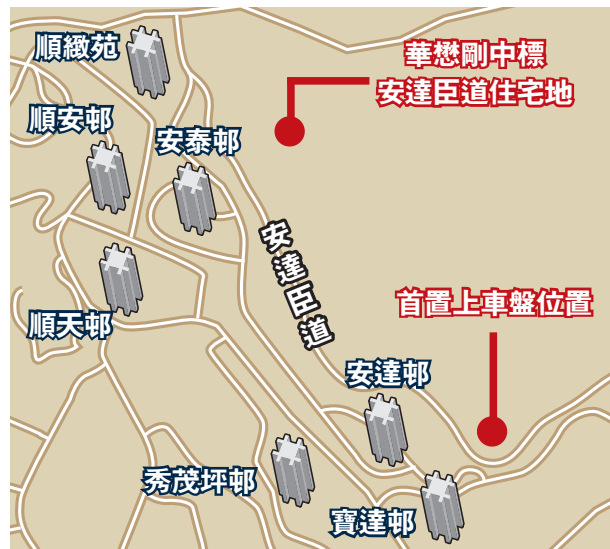
萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,觀塘安達臣道住宅地中標價比預期高,由於為該一帶首幅批出用地,相信地皮成交價會對該區未來地價有指標作用,並預料安達臣道的項目定位會接近「將軍澳豪宅」級數。但項目

亦不利因素,主要為交通問題及景觀,始終出入主要靠一條道路,而附近公營房屋及私營房屋密度亦較高。

地盤可建10至23層住宅

根據賣地章程,建築物受高度限制,西南面及東北面一側分別不得高於香港主水平基準235米及270米。由於地盤水平高約200米,故預計可興建約10至23層的多層住宅。另外,由政府負責興建的一條連接地盤的道路預計於2022年完工,發展商需留意道路建設安排對項目施工進度的影響,亦要進行噪音評估等。

安達臣道住宅地位置圖



觀塘安達臣道項目小檔案

位置	測量約份第3約地段第1068號
地盤面積	57,630方呎
可建樓面	259,337方呎
成交價	31.128億元
每方呎樓面地價	12,003元
中標財團	華懋

製表:記者 顏倫樂

業界點睇



上週截標時已有發展商表明會進取出價,更破紀錄有25個財團入標,地價自然被搶高,預計落成後實用呎價可達24,000元。

地皮造價理想,超出預期,反映發展商餓地,出價進取、志在必得,但地皮未來在交通及購置日常用品的配套上將要改善。



張聖典



林浩文

中標價比預期高,由於是該一帶首幅批出用地,相信地皮成交價會對該區未來地價有指標作用,而安達臣道的項目定位會接近「將軍澳豪宅」級數。

香港文匯報記者 顏倫樂

特稿

首置盤恐成「雞肋」

張聖典:上車客買唔起

筆者粗略作一個推算,假設將來首置盤一個兩房約400方呎單位,以上述實用面積每方呎1.5萬元去計算,每個單位索價就高達約600萬元,最多只能借60%按揭,換言之首期要240萬元,月入6.8萬元的家庭,不吃不用也要用3年時間才能湊夠數。但留意這只是按今天的樓價去推算,業界普遍認為,首置上

車盤大約5年後才正式登場,料橫跨兩屆政府,屆時樓價與今天相比或會有一定差距。

普羅控股企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典坦言:「我相信林鄭要再說一說,係咪要將首置盤的置業限制定得更嚴苛,例如折扣再多啲、轉售限制的年期再長啲,或者係資產上面做審查等,去區隔開居屋同首置。如果你話用2萬多元二手價去打折,七折你都要

萬五蚊,以首置人士嚟講都係負擔唔起,最後只會越幫越忙。」

他續說:「家庭收入限制反而唔啱,一旦定在居屋之下,就不如起多啲居屋,亦做唔到置業階梯的效果。」他指,這類新增設的資助房屋,其實類似當年的夾屋或近年的港人港地,主要因應不同時期而推出。問到措施會否曇花一現,他說:「我都質疑持續性,但市場亦唔應該執着,要知道樓市有升有跌,咁跌的時候這類房屋就無市場,有錢都買私人樓啦。」