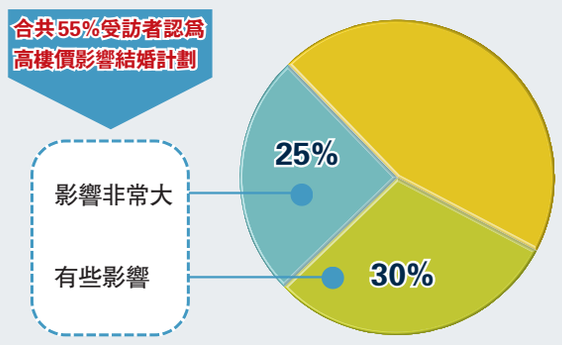
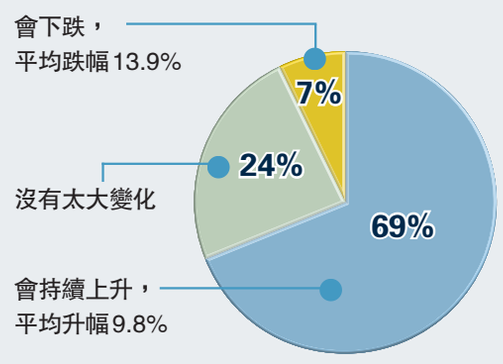
高樓價禍延 逾半人遲婚

調查：三成市民料今生置業無望

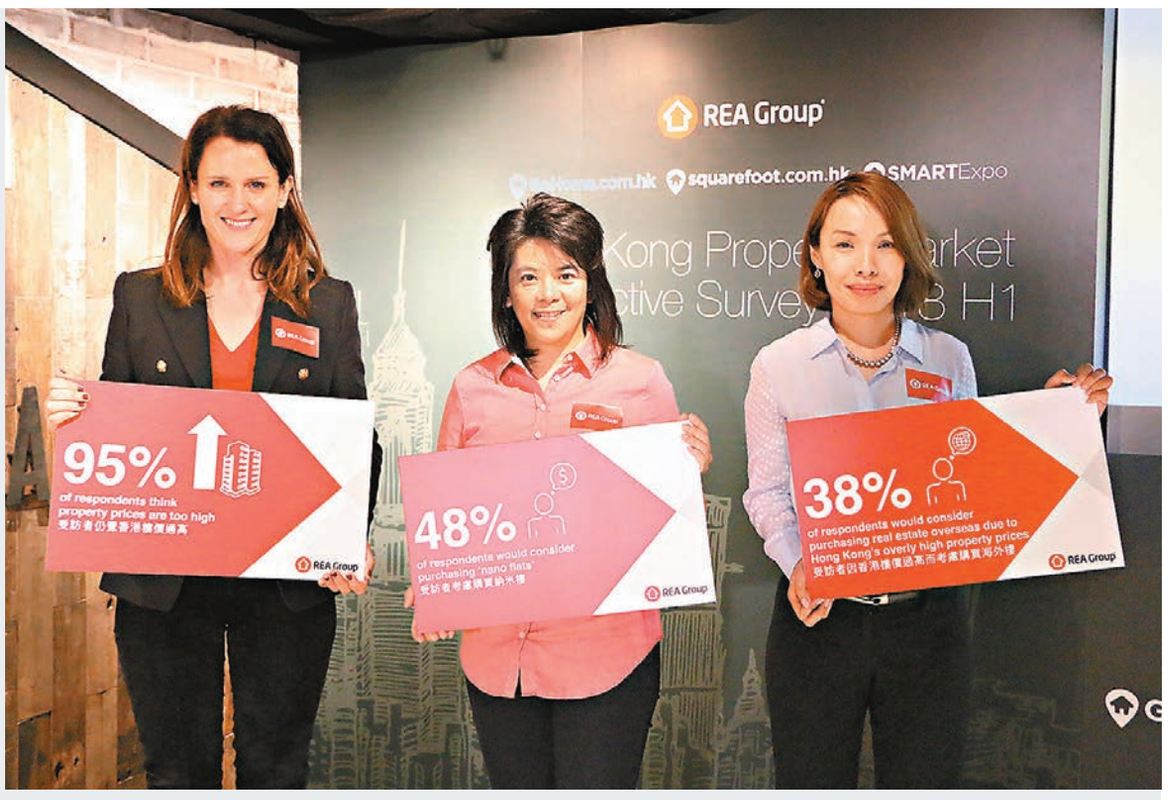




本港樓價屢創新高，要實現上車夢愈來愈難，不少人更因為買不起樓而推遲結婚及影響生育大計。昨公佈的一項置業調查顯示，95%受訪市民認為樓價太貴，有近30%人深信有生之年都無能力在香港置業，16%人表示不打算在港置業。在未婚的受訪者中，55%人認為高樓價影響了結婚計劃，須押後婚期直至能夠買到樓，34%人想移民。

加息前瞻 系列之三

■香港文匯報記者 莊程敏



■據REA調查顯示，有95%人覺得樓價過高，48%人考慮買納米樓，38%人想購買外地物業。

上周五宣佈退休的「超人」李嘉誠勸有「無樓就唔結婚」的女友的男生，可趁年輕「搵過第二個」的言論，引起全城熱議，道出了現時港人對買樓過度重視的現象。昨日一項置業調查亦反映確實近年不少港人將「上車」視為人生成功的指標，有愈來愈多青年未離開校園已籌備「上車」大計，「上車」彷彿成為了香港人勞碌一生的成就解鎖。而高昂的樓價除了成為置業障礙，同時還影響了港人的結婚大計。

「冇樓唔結婚」大有人在

國際物業網站REA集團委託市場調查公司尼爾森（Nielsen）進行的最新調查結果顯示，有55%的未婚受訪者認為樓價高企對結婚計劃有所影響，例如押後結婚計劃直至能夠負擔住宅，當中有25%未婚受訪者認為影響非常大，30%的受訪者認為有些影響，而認為樓價高企對結婚計劃有所影響的受訪者中有62%為35歲或以下的未婚人士。

認為樓價高企對結婚計劃有所影響的未婚受訪者中，57%受訪者考慮以租樓代替在港買樓；34%受訪者直指離開香港移民海外為另一選擇；28%受訪者考慮與父母或伴侶的父母同住代替在港置業；8%受訪者則考慮與其他家庭共用單位代替在港置業。另外，於未婚的受訪者當中，有意或將會置業的，近五成（48%）人考慮買「納米樓」（即實用面積少於200方呎的單位），其中30%將用作自住，25%作為投資用途。

對此，REA集團首席經濟師Nerida Conisbee表示，相信大部分香港人皆希望在結婚的時候，能與另一半擁有一個屬於自己的安樂窩。擁有物業與否，更於近年成為了適婚對象的指標，所以不難理解受訪者認為樓價對結婚計劃有所影響。

69%人估樓價半年再升一成

是次調查於今年1月29日至2月10日以網上問卷形式進行，成功訪問了1,003名市民。調查結果還顯示，95%受訪者認為現時香港樓價太高，同時近七成（69%）認為樓價將於未來6個月持續上升，預期平均上升接近一成（9.8%）；只有兩成受訪者計劃於未來12個月內在港置業，當中置業預算的中位數更超過654萬港元。在四成未有物業的受訪者中，近三成（27%）深信於有生之年沒有足夠能力在港購買住宅物業，亦有16%的受訪者不打算於香港置業。

加息更加不會在港買樓

對於美國今年可能持續加息，調查結果顯示，在預計其他市場有機會跟隨美國加息情況下，35%受訪者表示將減少購買香港物業的機會。當中18%受訪者表示購買香港物業的機會較小；而17%受訪者則表示購買香港物業的機會更小。

Nerida Conisbee表示，REA認為今年本港樓價再升10%的機會不大，因家庭負債比率超出理想水平60%，去年第2季錄得68.5，令香港銀行系統風險提升，從而限制按揭成數。另外，內地資金管制將產生影響，內地投資者現不能將資金撤出，儘管他們不會大力退出市場，但仍會產生衝擊。

遠走他鄉 內地日泰買樓最熱

■Nerida Conisbee料今年樓價再升10%的機會不大。莫雪芝 攝

香港文匯報訊（記者 莊程敏）香港樓價高，港人被迫轉買「納米樓」，若不想揀「納米樓」而又可以滿足投資需求的，唯有轉向買外地物業。REA集團首席經濟師Nerida Conisbee指出，近年不少港人認為外地投資回報率較香港高，而且入場門檻較本地物業低，所以慢慢形成了投資外地物業的風潮。調查顯示，14%受訪者有意未來12個月於外地置業，內地、日本及泰國均為熱門地方。

Nerida Conisbee表示，外地樓價與當地人口增長息息相關，泰國及澳洲樓市近年回報率不俗，日本亦較平穩，但港人傾向選教育水平高的地區如美國、英國及澳洲等。她又提醒，港人於購買外地物業時需留意政治及匯率風險。

58%人認為外地樓更值得投資

據REA今次的問卷調查顯示，有14%受訪者未來12個月考慮於外地置業，其中內地、日本、泰國均為熱門地方。當中58%的受訪者認為外地物業更具投資價值，而38%的受訪者認為本港高樓價促使他們考慮外地置業。而考慮於外地置業的受訪者偏向選擇內地（42%）、日本（26%）及泰國（19%）作為下一個置業的目的地。

另外，隨着美國及歐洲等多國經濟好轉，30%受訪者因此增加投資外地物業的興趣，當中6%受訪者是「很大程度上增加興趣」；25%受訪者是「某程度上增加興趣」。

平均預算392萬 80%擬買公寓

而有意在外地置業的受訪者平均置業預算為392萬港元。計劃在未來12個月於外地置業的受訪者選擇的住宅類型包括：公寓/單位（80%）、獨立式房屋（28%）及半獨立式房屋（23%）。持有外地物業的受訪者當中，60%受訪者在內地持有物業，其中城市包括：深圳（25%）、廣州（21%）、東莞（16%）、中山（8%）及佛山（7%）。除內地外，9%持有外地物業的受訪者表示在加拿大持有物業；表示在澳洲、台灣及英國持有物業的受訪者各佔6%；另分別有4%受訪者及2%受訪者在日本與泰國持有物業。

加息前夕 群盤出動搶客

■黃光耀(右)指MALIBU於上周六加推160伙，至昨日已錄逾千個登記。

■雷霆(左)稱海璇加推20伙海景戶招標，並容許買家逐個單位入標。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）美國公佈議息結果在即，各大發展商趕於今年下半年本港銀行有機會加息前狂推盤。將軍澳日出康城MALIBU及晉海II齊齊加推爭客，同屬鐵路盤的荃灣海之戀．愛炫美亦將原本保留至入伙才開售的78伙四房戶提前於下周開售，而北角海璇則加推20伙招標。

MALIBU周六再售320伙

日出康城MALIBU昨再加推160伙，折實平均呎價16,422元，較本月1日推出的首批單位折實平均呎價14,347元貴14.5%。會德豐地產常務董事黃光耀表示，昨加推單位包括首度推出第1A座A室樓王四房大宅，整批單位實用面積由435方呎至1,087方呎，平均呎價20,919元，最高折扣維持21.5%，折實售價689.6萬元至1,911.1萬元，折實平均呎價16,422元，個別單位輕微調升1%至2%。他指，於上周六加推160伙，至昨日中午已錄逾千個登記。

會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示，上周六晚連同昨日加推兩批共320伙將於本周六發售，本周五截票，價單市值逾40億元。

同區新地旗下晉海II前晚亦加推114伙搶客，價單售價由693.9萬元至1,364.8萬元，最高折扣18%，折實價由約569萬元至約1,119萬元，折實呎價約15,024元至21,022元，周五發售其中15伙。

海璇晉海II齊加推

另外，新地於北角的海璇昨加推20伙海景戶招標，新地副董事總經理雷霆表示，是次容許買家逐個單位入標，並會視乎市況進行第三輪銷售，屆時推出面積較細之單位，將以價單形式推售。事實上，海璇於去年底推出首10伙單位招標時，因規定要「一對」購入，需要參觀人士先提供700萬元本票，是次參觀示範單位人士改為只需提供200萬元本票，比上次大降71%。

新地代理總經理陳漢麟補充，今批20伙分佈於第1、2座，各佔10伙，實用面積由1,173方呎至1,599方呎，其中11伙於下周一截標，另外9伙於5月31日截標。他亦指，由於物業接近入伙，是次只提供建築期付款方法，提供2.975%至15%之稅務回贈、新地會3.8萬元回贈。發展商亦提供一按、二按以及「King's Key Plus 120%」安排，另設首3年免息的稅務貸款，最高為樓價八成。

各大新盤最新部署

樓盤	部署
日出康城MALIBU	昨再提價加推160伙，本周六推售320伙。
日出康城晉海II	前晚加推114伙，本周五推售15伙。
北角海璇	昨加推20伙招標，其中11伙下周一截標，另外9伙5月31日截標。
北角維港頌	本周六推售3伙。
荃灣海之戀．愛炫美	下周推售原本保留入伙才推的四房戶。
中半山麥當勞道3號	下月推出3個標準戶及3個複式單位招租，平均實用呎租約70元。

製表：記者 梁悅琴

愛炫美最快下周開賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）長實旗下北角維港頌昨以招標形式售出第1座30樓A及B單位共2伙，成交價合共逾1.38億元，據悉由同一組買家購入，成交呎價40,425元至49,000元，買家最多可享5%現金回贈。該盤於本周六以先到先得推售第1座27至29樓A室合共3伙。

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀．愛炫美原定保留至入伙才開售的第5A座A及B室合共78伙四房戶，決定提早於下周公佈銷售安排，料下周末前開售，海之戀尚餘第6座共7伙單位，料以招標形式推售。

其他新盤成交方面，九龍建業旗下西營盤63 Pokfulam第1座23樓E室開放式戶以786.9萬元售出，實用面積209方呎，呎價37,651元，料創全港開放式戶呎價新高。恒隆以3.28億元售出跑馬地藍塘道29號A洋房，實用面積4,571方呎，另連有花園393方呎，及平台1,344方呎，呎價71,757元，創項目新高呎價。

港最貴地王擬建1400伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）信置去年夥拍會德豐、嘉華國際、世茂房地產及爪哇控股以172.88億元投得的長沙灣興華街西住宅地，為目前私人官地買賣中最貴的一幅住宅地。發展商近日向城規會申請規劃許可，項目發展藍圖亦因而曝光。據文件顯示，項目擬興建11幢29層高住用大廈（另有3層地庫、1層轉換層），提供約1,400個單位。

車位455個 勢必「爭崩頭」

長沙灣興華街西住宅地位於「綜合發展區」地帶內，佔地約20.83萬方呎，發展商擬以4.743倍地積比率，興建約98.78萬方呎住用樓面，另外有約3.46萬方呎非住用樓面，計劃興建11幢29層高住用大廈（另有3層地庫、1層轉換層），提供1,400個單位，平均單位面積約706方呎。項目擬設私家車位455個、電單車位14個，與單位比例約1比3，料將來會「爭崩頭」。

據發展商呈交的文件，由於項目位置臨海，為了讓更多單位可以望向南面的維港海景，11幢大廈將呈弧形設計，並微偏向南。項目將分成左右兩個地盤，左邊4幢大廈，右邊7幢大廈，中間以38,750方呎公共空間分隔，亦作通風廊之用。左右兩個地盤的地面都會有一個泳池及大量綠化面積，項目並會由海旁後移20米作海濱長廊，並活化海濱一帶。

通州街項目收38意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）昨日截收意向書的深水埗通州街/桂林街「需求主導」重建項目，市建局公佈收到38份意向書，反應理想，為九龍區意向書數量史上次高。資料顯示，項目可建樓面約144,345方呎（當中4.65萬方呎為商業樓面），擬提供約210個單位。業內人士預計，項目每方呎樓面地價約1.2萬元至1.4萬元，以住宅部分計算，估值最多約13.7億元。

綜合市場資訊，昨日入意向財團包括長實、信置、新地、新世界、九倉、南豐、華懋、富豪酒店、建灝地產、中海外、遠東發展、宏安地產、其士國際、爪哇控股、泛海及莊士機構等。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指，入意向財團數目符合預期，項目適合本地發展商發展，而位處市區亦適合建中小型單位，將來目標客群為上車客及小型家庭。