

香港人的置業故事

代代置業皆捱苦 苦盡屋來自有時



樓價持續高企，置業困難幾乎是每代港人都面臨的事情，不過只要妥善計劃，加上願意以「細而遠」的單位作起步點，年輕人買樓仍是有可能。

電視劇《香港愛情故事》播出後，劇中講到年輕港人買樓慘況引發全城熱議，其中「等到（老婆）收經都買唔到樓」等金句更令港人產生強烈共鳴。目前，新冠肺炎疫情打擊經濟，樓價有得減，但年輕港人「置業困局」卻始終無解。香港文匯報分別訪問了工作逾三年的年輕人「歷仔」和Jacky，大學講師莊太量3位過來人，談談他們兩代人的香港置業故事。兩代人皆覺得「年輕時上車買樓肯定要捱，仲會捱得好辛苦。」不妨由「細而遠」的單位作起步點，又指港樓雖然昂貴，可考慮在大灣區其他城市買一單位，留待退休時有個地方住。

香港文匯報記者 黎梓田

不論是歷仔還是其他年輕人，同樣要面對結婚買樓此等人生大事，但買樓卻是年輕人的死穴。對動輒幾百萬起跳的樓價，相比年薪僅逾廿萬的年輕人，如家裏沒有「富爸爸或富媽媽」，要儲數十萬元的首期談何容易，上車只是一個奢望。歷仔說，他與女朋友一起，自然想到未來組織家庭計劃，但每次經過地產代理門口時只能嘆息，就算有數十萬首期未必供得起。彷彿「無殼一族」已成為社會低層人口的標誌。置業成家的壓力，令他如身在無形牢籠，無計可施之餘又無法逃出生天。

眼高金少難覓心水樓

歷仔又提到，近日在網上熱爆討論的電視劇《香港愛情故事》，令他感同身受，劇中深刻到內的金句講出他這代人的無奈，其中最有同感的一幕，是地產經紀Henry帶琪琪與子朗前後看了3間樓，第一間他們嫌沒有獨立廚廁，第二間嫌面積太小，第三間雖然他們非常滿意，但樓價就負擔不來。最後地產經紀Henry忍不住叫琪琪與子朗面對現實，在眼角高資金少的情況下沒可能買到合心水的房子，想二人世界只可以租靚房，但琪琪又再次否決建議。Henry隨後更抵死謂：「等到佢（琪琪）收經都買唔到樓。香港地有樓就密密買多幾層，無樓就幫人供多幾層，你哋想做幾種人？」

與家人同住節省租金

此外，今年1月份曾接受香港文匯報訪問的「龍床盤」租戶Jacky表示，在數月前已搬回家居住，節省每月7,000多元的租金支出，感覺比較輕鬆一點，置業計劃一直未變，希望逆市下儲多點錢，日子有功能成就置業計劃。雖然要跟家人同住，也是無奈的事，「子彈」還是最緊要。短期樓價回調，但樓價跌仍是買不起，首期仍是一個問題，即使儲夠首期仍要收入夠高過壓力測試，供樓也是一個現實問題。目前只能盡力而為，見步先行。

其實，除了這一代年輕人面對置業難，大學教授回想當年置業時也同樣唉聲嘆氣，直言當年上車也捱過不少苦頭。經常在不同媒體上評論樓市的香港中文大學經濟學系副教授莊太量接受訪問時表示，自己雖然很少看電視劇，也有聽聞該劇的內容，他在1999年買入第一個物業，當時已經30多歲，雖然當時利息很高，但首期比較低，回想起來當年買樓都很辛苦，每月供樓開支佔收入約三分之一，但與現在相比，當然會覺得當年樓價很便宜。

眼光不必只放在香港

莊太量提出每代人都類似《香港愛情故事》的「置業困局」。惟他認為，不論是個人、情侶甚至夫婦之間，最重要是有妥善計劃，買樓不一定要買市區或者趁廿多歲買，選擇新界樓又或者等到三十多歲才買都可以，即使香港買不到，大灣區仍有很多選擇，如果是二三線城市，部分單位20萬至30萬元人民幣已有交易，而海外其他城市也可以考慮。

莊太量解釋，買樓是一個長遠規劃，如果沒有其他選擇，亦應向現實低頭，勿對公屋或居屋中籤有過大期望，而他亦不鼓勵年輕人排公屋，又指買樓的人通常會更有動力賺錢，心態與以往不同。他指，如資金充足，又遇上有低市價一至兩成的單位，也是一個比較穩妥的入市選擇。

至於打算租樓的年輕人，莊太量建議這些人仍應以置業為目標，因為長租單位不是一個良好的規劃，年老的時候也不一定冇錢租樓。如果資金實在有限，其實在大灣區置業是一個很好的出路，他指不一定要現在住，但「至少買啲保險先」，待自己年老就到內地居住，不至於流離失所，而且他預料數十年後大灣區也會發展得很好，生活條件也會比得上香港。



莊太量



你再係咁等落去 你等到佢收經都買唔到樓

▲▼ 電視劇《香港愛情故事》中「等到（老婆）收經都買唔到樓」等金句令港人產生強烈共鳴。 TVB 圖片



我唔想到40歲仲 要咁樣周圍開房

名人首置故事

經濟學家 曾淵滄

◆於1987年股災後撈底買入重組前的長江實業賺到第一桶金，再於1990年以約120萬元買入藍田匯景花園，踏上樓市創富之路。

資深投資者 蔣一洪

◆在2012年借九成按揭，以約270萬元買入黃大仙一個舊樓單位。該單位當時市價330萬元，她壓價至270萬元入市，同時向銀行做七成按揭，又以按揭保險向銀行額外多借兩成，所以首期連同雜費只需30萬元。

藝人 龔嘉欣

◆今年2月斥935萬元購入將軍澳維景灣畔一個單位。她指自己傾向敘造定期存款收利息，並自16歲做模特兒開始就已經有儲蓄習慣，中學畢業時已儲到20萬元。

藝人 任達華

◆最初於TVB拍戲16年都買不起樓，後來在外面簽約一家電影公司，一部戲片酬竟是TVB的幾十倍，於是任達華在兩年間努力拍戲，1990年用第一桶金買樓後，再於1997年高峰位賣出獲利。經過多年物業投資，迄今手持三十多套物業收租，成為「娛樂圈樓王」。

危機並存 疫市上車有法

政府統計處發表今年第三季的香港本地居民總收入及相關數字的初步統計數字。2020年第三季以當時市價計算的香港本地居民總收入(指香港居民透過從事各項經濟活動而賺取的總收入)較上年同期下跌2%至7,431億元。不過，有危自有機，專家認為，租到平單位才有條件儲錢置業。

細單位私樓找筍盤

值得注意的是，資助房屋(包括居屋)家庭入息比私樓少，但減少金額卻相若，資助房屋及私樓家庭入息分別下跌3,100元及3,500元。按年或按季計算，資助房屋家庭收入跌幅均遠超整體，由年初至9月下跌8.9%，遠超整體的7.8%，顯示資助房屋住戶收入

最受疫情影響。

泓亮諮詢及評估董事總經理張超楚表示，資助房屋家庭入息減少，這代表與資助房屋市場重疊的300方呎以下私樓有機會受到影響，這些單位有機會「執到平貨」。事實上，最近倒閉的食肆及零售業，僱員都是以公屋及居屋家庭的低中階層為主，所以估計這群市民總收入會再下跌。

張超楚指，第二輪保就業基金完結，市民整體收入將隨減薪裁員進一步下跌，最先影響的是消費物價指數、通脹以及住宅租金，進而影響樓價，因此他估計明年第一季樓價及租金仍會進一步下跌。

香港嶺南大學潘蘇瀟滬港經濟政策研究所高級研究員何漢生表示，

如以單身者或者情侶來說，買樓還是租樓「難有定案」。因為現時樓價正處於歷史高位，但預期住宅供應也不會增加，所以估計都是跌少少。

量力而為 最多借八成

何漢生認為，買樓應該等有實力才考慮，但不應該「借到盡」買樓，最保險應借八成以下。

如果不夠首期置業被迫要租樓住，他建議應從健康角度出發，盡量租一些光猛明亮、環境良好的單位，而且租金盡量要平，只有符合這些條件，才有條件儲錢置業及工作賺錢。而他提到，租樓道路的最後都是要以置業為目標，未來生活才有保障。

記者 黎梓田

信心動搖 二手樓減價盤頻出

本港樓價隨著疫情爆發進入搖擺狀態。反映買家信心的「美聯信心指數」最新指數報58.4點，按周跌1.4點，跌幅約2.3%，指數再度回落。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，第四波肺炎疫情爆發及政府再度收緊限購令，導致二手樓活動減少，減價盤數目因此有所回升，使信心指數微幅回落。

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，在全港三區之中，新界區減價盤佔比較高，而全港減價盤佔比最多的頭三個地區依次為荃灣、東涌及奧運站。

若以單位面積劃分，是次減價盤集中於實用面積介乎431至752方呎的B類單位，而其次則分別為面積少於431呎的A類單位及面積介乎753至1,075方呎的C類單位。反映是次減價盤以小型單位為主。

藍灣半島2房劈至780萬沽

港島小西灣出現疫市劈價成交，減幅高

達一成。Q房網招潔冰表示，剛促成小西灣藍灣半島的買賣成交，是次成交單位為小西灣藍灣半島7座高層G室，單位實用面積455方呎，間隔屬2房戶，業主多次累減高達一成後，獲買家以780萬元買入，折合呎價約17,143元。

港灣豪庭大3房跌穿1100萬

九龍市區在「疫」市下現劈價盤。美聯物業黃永財表示，剛促成大角咀港灣豪庭優質海景「大3房」單位之成交，原業主大減80萬，以跌穿1,100萬元易手。是次成交單位為港灣豪庭2座中高層3房戶，實用面積607方呎，屬3房1套連儲物房設計，望海景。據悉，單位原叫價1,175萬元，因應市況減價80萬元或6.8%，以1,095萬元成交，折合呎價約18,040元。

利嘉閣地產黃靜顏透露，該行新近錄得粉嶺中心E座中層6室成交，單位實用面積約513方呎，為3房改2房間隔。業主放盤

至今一個月，原叫價635萬元，但因為急於移民，單位日前終以593.8萬元成功沽出，減價41.2萬元或7%，折合呎價約11,575元。

東涌放盤議幅增至約5%

離島方面，備受航空業裁員潮困擾的東涌區屋苑樓價亦持續下調。中原地產倪偉康表示，12月疫情轉趨嚴重，東涌區至今錄約35宗成交。區內業主肯減價，議幅約有5%，減價盤具承接力。倪偉康表示，以映灣園為例，本月至今錄得約15宗成交，較上月同期多2宗，平均實用呎價11,135元，較上月下跌約2%，繼續價跌量升。

中原地產朱偉雄表示，東涌東環錄得3A座高層7室成交，實用面積463方呎，屬2房間隔，叫價700萬元，無樓梯，議價後以648萬元成交，折合實用呎價13,996元，累減52萬元或7.4%。

失業潮衝擊 劈價租盤湧現

本港新冠肺炎疫情進入第四波爆發，裁員結業潮下失業情況嚴重，住宅售價及租金抵不住「疫浪」衝擊，在《施政報告》後的半個月持續下調，包括政府產業署在內的私人物業，已出現多宗減租個案，個別叫租減幅高達兩成，市道前景堪慮。

整體租賃市場低迷。政府產業署放租的豪宅單位亦未見起色，部分物業租金更率先減租。何文田衛理苑B座5樓A室，單位實用面積約2,002方呎，屬三房間隔，於10月初時連車位月租為4.58萬元，現時減1,900元，至每月叫租4.39萬元，劈幅約4.1%。至於新增的中半山麥當勞大廈8樓A室，實用面積約2,302方呎，連車位月租7.21萬元，較2018年同類單位租金低約8.7%。

太古城3房減租19.4%

市場租賃成交方面，港九新界主要屋苑都出現劈租單位，中原地產趙鴻運表示，太古城景天閣中層D

室，實用面積715方呎，屬3房間隔，業主原先將單位叫價3.1萬元放租，最終減6,000元或19.4%，以2.5萬元租出單位，呎租約35元。據知，業主同時將單位放售，但反應一般。趙鴻運續指，太古城12月至今暫錄17宗租賃成交，平均實用呎租37.9元。

御半山2房亦減租8.6%

即使是入場月租較低的新界區也同樣「減租不手軟」，其中新入伙盤也同樣出現大幅減租，回報率僅得2.2%。祥益地產袁思賢表示，屯門新盤御半山錄得2期B座中層C室租出，實用面積414方呎，屬2房間隔。據悉，租客為區內客，業主考慮到租客願意預繳半年租金，因此調整租金，減租1,200元或8.6%，以1.28萬元出租，實用呎租30.9元，如以業主2020年以約689.52萬的購入價作計算，租金回報率2.2厘。