

「零息時代」加劇磚頭升勢 「平貨」或悄然消失

400萬上車盤全港剩百間

樓價破頂在即，上車盤數量進入最後倒數階段。以過去的「上車分界線」400萬元作選擇，除綠表市場外，可以選擇的二手私樓屋苑買少見少，市區「4球有找」放盤幾乎絕跡，連新界也要到杳無人煙的「孤島」上尋找。根據地產代理網上資料，全港400萬以下單位放盤量只有大約100餘間，大部分在新界西北。其中，屯門龍珠島仍有280萬元上車盤，只要月入有2.68萬元以上就可以通過壓測上車，被代理形容為「滄海遺珠」。

●香港文匯報記者 黎梓田

在標榜真盤源的利嘉閣網頁上尋找400萬元以下二手私樓，新界約有65間，九龍約有28間，港島則只有12間左右，加起來約105間。相對上一次新居屋的23.6萬份申請，供應數量對比上車需求實在少得驚人。由此觀之，手頭資金有限的市民要入市上車盤，已經進入倒數階段。

美國聯儲局剛公布基準利率維持不變，「零息時代」年內仍然維持，加上全球經濟復甦以及各國央行寬鬆，通脹勢必加速資金流入磚頭。而香港本來就有六七成業主已供滿樓，加上「林鄭plan」打通換樓鏈，換樓對他們來說「易過食生菜」，但不代表會願意平賣單位，反之會在樓價上升時用更貴的價錢放售，爭取換樓時支付更少的差額，全港400萬元以下放盤或在不久的將來悄然消失。

最平280萬做龍珠「島主」

中原地產何建輝表示，全港要400萬元以上到車，在青山公路來說，最平選擇就只有龍珠島別墅，幾乎是樓市界的「滄海遺珠」。這個屋苑位處屯門東南面的龍珠島，該島四面環海，是一個鄰近黃金海岸的離島，島上設有長堤，供住戶步行及駕車出入龍珠島與青山公路，惟打風時海水或會淹浸長堤，住戶有可能「被困龍珠島」。

龍珠島別墅位置雖然略為偏遠，但勝在價碼細易上車，鄰近的黃金海岸商場正好提供生活所需。何建輝指，該屋苑幾乎是全港入場費最低，每逢屯門有細碼新盤大賣時，就會吸引不少準買家來參觀，但由於屋苑相當殘舊，加上只有樓梯上落，因此多數「得個睇字」。

何建輝透露，該屋苑的400萬元

以下放盤只有數間，入場費由280萬元起，單位為高層4室，面積286方呎，採用開放式間隔，望向樓景；另有望向海景的286方呎單位，開價約380萬元。

他指，屋苑樓齡已有近50年，如果要按揭，貸款期最多只有25年，每月供款約1.17萬元，通過壓測的每月入息需要至少2.68萬元。換言之，只要港人低於這個收入也幾乎無可能買到私樓。

後生仔難鍾意「置樂三寶」

400萬元以下放盤有沒有最好選擇？答案是有的，就是位處屯門墟市中央的「置樂三寶」（麗寶、萬寶及利寶大廈）。不過利嘉閣地產莊國寶表示，「4球」以下放盤就只有數間，面積約220至280方呎，最平要375萬元入場，其餘都要約390萬元左右，而且質素非常「殘爛」，樓齡也至少30年以上，直言「後生仔見到一定唔鍾意」。

樓齡簇新僅「龍床盤」菁雋

莊國寶指，如果要數「買得落手」的，區內就只有樓齡簇新的「龍床盤」菁雋。其最大「賣點」就是最細單位只能放下一張床，目前最平入場單位開價約350萬，面積164方呎，僅有「置樂三寶」細單位的大半面積，戶主起床後可能「轉個身都無位」，更遑論生兒育女。而屋苑400萬元以下的放盤同樣只有數間。

至於屯門市中心一帶的屋苑，美聯物業梁浩文指，該範圍已經完全找不到400萬元以下的放盤，連最平的屯門時代廣場也由此的300多萬元，跳升至470萬元起，面積亦只有272方呎，連500萬元以下的放盤亦不多於3間。

本港400萬以下放盤主要屋苑

資料來源：各大地產代理

| | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 龍珠島別墅 7間(叫價:280-360萬元) | 置樂三寶 萬寶、麗寶及利寶大廈 7間(叫價:370-390萬元) | 菁雋 5間(叫價:300-350萬元) | 尚築 3間(叫價:385-398萬元) | 嵐山 8間(叫價:350-380萬元) |
|----------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

買舊樓計清楚 免捱25年麵包

香港文匯報訊 自從政府放寬按揭成數，主要大型屋苑樓價升幅顯著，導致上車人士卻步，並轉攻市區舊樓。不過，真正放售價在400萬元左右的市區舊樓，普遍樓齡已有50年或以上，往往有大維修、難做按揭以及業權不完整等問題。對於一般年輕人，必須先想好往後可能不時出現以萬元計的物業維護開支，變成供樓以外的長期開支，最終唯有節衣縮食捱麵包度日。

樓齡大 按揭年期減少

以樓齡50年為例，經按揭保險申請八成至九成按揭，大部分按揭公司及保險計劃均需要以「75年減樓齡」計算還款期，即是最多只能做25年按揭。樓齡愈高，供款期就會愈短。換言之，買家每月需承擔更多供款金額，造成一定程度的財政壓力，甚至部分準買家會因此而通過不了壓力測試，要是已簽署臨約的話，就只能撻釘退場。

但是，如果能負擔更大金額作首期的準買家，都會選擇不經按揭保險，只向銀行申請

六成按揭。因為部分銀行可以用「80年減樓齡」計算，將還款期拉長5年，甚至有些批核較寬鬆的銀行，即使是樓齡50年物業，個別申請也可獲批30年還款期，減輕買家每月供款壓力。事實上，以400萬元上車盤來說，4成首期至少涉及160萬元，還有其他雜費，亦不是一個年輕人能輕易拿出的數目。

強制驗樓 再破費維修

此外，樓齡50年的單位業主在買入後或需要夾錢大維修。根據強制驗樓計劃，樓齡30年或以上的私人樓宇業主，需在接獲屋宇署送達法定通知後，於限期內進行驗樓及維修，涉及金額或高達10餘萬元以上。因此，買家最好在買入50年樓齡單位前，先查詢大廈是否需要大維修，以及何時進行，避免一入手就要再破費維修，加重財政負擔。

市面上有些呔價非常「筍」的放售，但亦有可能出現「業權陷阱」。由於50年樓齡以上的單位有不少都有業權完整性的問題，準買家在落訂前最好到土地註冊處查冊，包括

了解物業的業主誰屬、業權是否完整，以及物業是否有僱建部分、有沒有收到維修令等等。

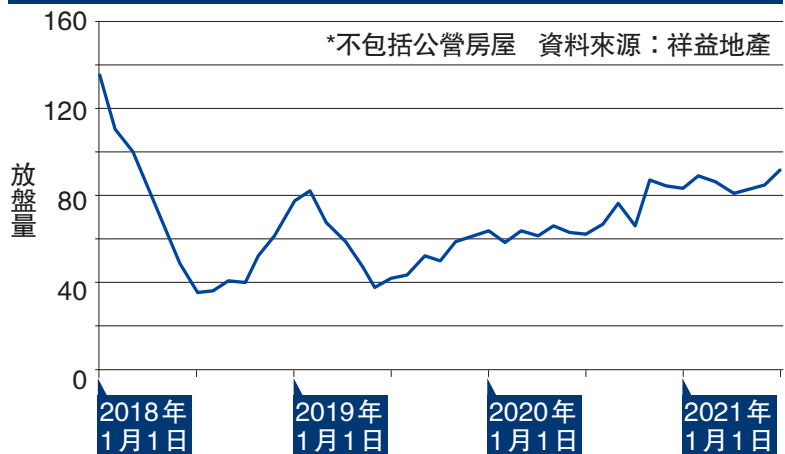
400萬供款支出表

| | | |
|------|----------|------------|
| 樓價 | 400萬元 | |
| 按揭成數 | 九成 | |
| 貸款額 | 360萬元 | |
| 還款期 | 30年 | |
| 按揭種類 | H按 | P按 |
| 按揭計劃 | H+1.3% | P-2.75% |
| 實際息率 | 1.39% | 2.50% |
| 每月供款 | 12,235元 | 14,224元 |
| 全期利息 | 839,674元 | 1,586,920元 |

註：H=0.09%、P=5.25%
資料來源：經絡按揭 製表：記者 黎梓田

釣魚盤虛假盤 眼見未必真

屯門區400萬以下放盤量



香港文匯報訊 上車盤買一間少一間，據美聯物業研究部數字，5月400萬元以下樓盤註冊量錄得478宗（不包括公營房屋），但研究部強調，不排除數字內包括舊樓收購、內部轉讓以及村屋成交。即使表面上有成交，亦是「睇得唔食得」，400萬元以下真正能提供正常買家的又有多少間？

部分或涉收購內部轉讓

根據祥益提供數字，截至本月中，屯門區400萬元以下的私樓放盤量只有約92間，整體仍較2018年前的超過100間大幅減少。如果參考代理網上放盤數字，400萬元以下的私樓放盤量約有500間，大多數集中於新界西的屯門、元朗

等，屯門有約200間。但有市場人士認為，二手放盤充斥不少釣魚盤、虛假放盤，真實的400萬元以下放盤數量必定少於這個數字。

事實上，前年10月政府宣布放寬首置按揭，800萬元或以上住宅可借九成按揭，800萬元以下住宅可借八成，從此400萬至800萬元樓價升幅開始增加，變相令400萬元以下放盤加快絕跡。

從另一數據來看，反映二手樓價的中原CCL指數最新報186.58點，按周升0.49%。其中，上車盤集中區的新界西樓價指數最新報175.21點，連升一個半月，累計升幅達3.27%，距離2018年7月歷史高位僅差1.01%，是八大指數中，最接近自己的歷史高位。

年輕人上車夢 靠自己真太難



以往年輕人談及「買樓上車」，都是以懷有夢想的心態，想像自己未來擁有自己的「Dream House」，但在高樓價、低息環境下，「Dream House」只怕得個「Dream」，距離有「House」還是很遙遠。不少Z世代的年輕人甚至把「上車夢」視為「上車惡夢」，並把要求由「住得好」退而求「住得到」。不少打工仔辛勞逾十載都只得2萬元人工，連屯門一間龍珠島別墅入門版也摸不到。除非個人有逆天的賺錢能力，否則靠自己成功上車將是方夜譚。

兩公婆月入4萬 上車也困難

若不談個人上車夢，講回實際需要，一對夫婦要組織家庭生兒育女，兩公婆一起夾份買樓供樓如何？記者根據政府統計處數字所得，今年第一季的25至34歲的每月就業收入中位數(男女合計)只有1.9萬元，35至44歲組別亦只有2萬元，而45至54歲組別也維持2萬元不變，代表許多打工仔工作十幾二十年月入也只有2萬元左右。換言之，兩公婆同時外出工作，月入合計約4萬元。如以400萬元上車、供款30年，扣除每月供樓開支便要約1.4萬元(P按)，還有水



●置業困難，難怪發展商捐住宅供已接種新冠疫苗人士抽獎，掀起熱話。 資料圖片

電管理費和每月差餉地租等，唔食唔使都要付出近2萬元一個月，若再扣除家庭成本(供養父母及子女)，夫妻間每人實際可支配收入隨時只有數千元，實難以應付其他消費開支，連買件衫都可能要「左度右度」。

可悲的是，上面例子都是建基於市場還有400萬元上車盤，如果要買正常一點的上車盤便至少500萬或600萬元，以上述家庭月入4萬元計，買了樓還用生活嗎？

500萬樓宇 壓測月入要4.5萬

對於現世代普遍的上車情況，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，這一代買樓上車基本上都要靠父輩，年輕人上車已經不能像以前般靠自己，那份首期以及供樓支出有很

大可能還要靠家人幫忙。例如買500萬元樓，貸款期30年，月入也至少要4.5萬元才過到壓測。但這份收入最少要出來工作大約5至6年才能達到，且要是專業工種才較可能達到，如專業測量師或建築師。

不靠父輩 儲首期或需10年

張翹楚又認為，如計及首期的儲蓄，一般要工作至少7至10年才能上車，當然這一切都是假設樓價仍然停留在現在水平，以後的數字可能會更誇張。不過，現時核心家庭的平均人數亦由2006年的3.0人下降至2016年的2.8人，即每個家庭很大機會只有一個子女，如果每一代幸運地能累積一個物業，那就可能解決到小小問題。

至於轉行搏加工人又是否可行？政府統計處數字顯示，製造業及建業每月就業收入中位數分別只有1.88萬元及2萬元，而進出口貿易及批發亦只有2萬元，運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊行業更只有1.82萬元。即使是被視為收入高的金融、保險、地產、專業及商用服務行業，中位數亦只有2.05萬元。以上種種行業都是香港常見行業，轉行不一定換來工資明顯增幅，「轉行搏上車」的夢可能最終一場空。

●香港文匯報記者 黎梓田