

iMONEY 智富



樓市轉勢 上車部署



全新貼身理財內容

Schedule

Calendar

Te



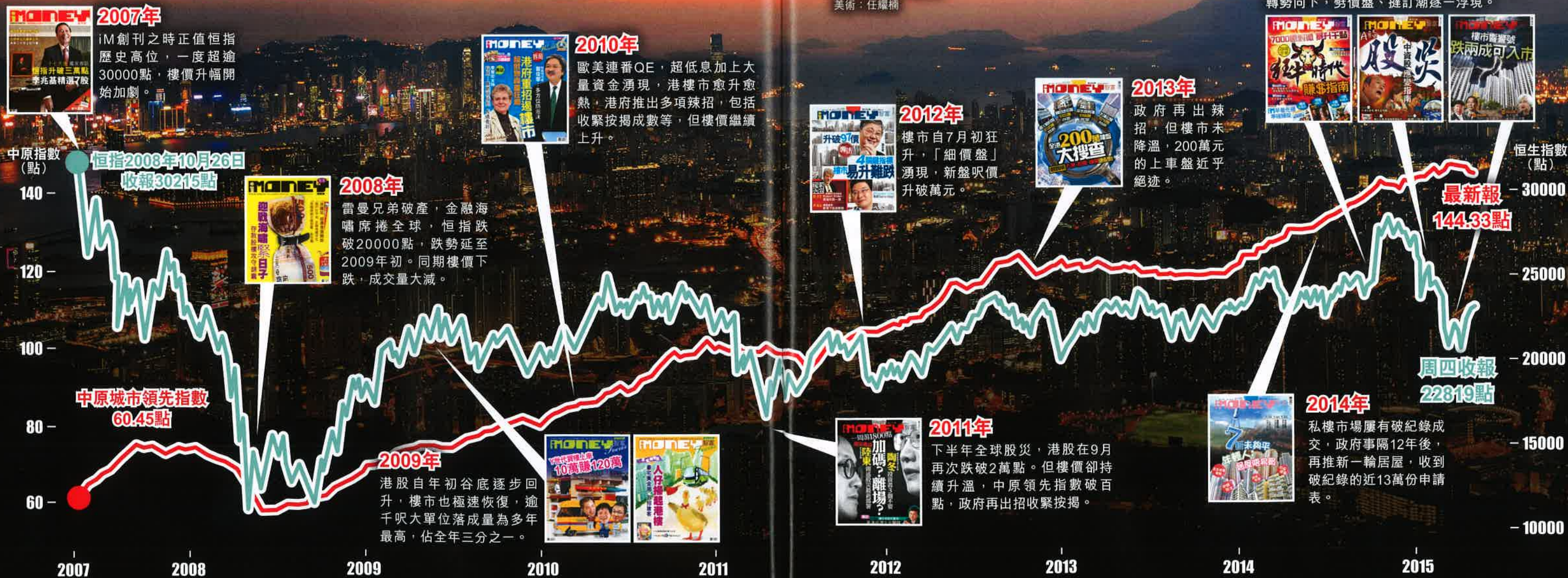
80後演員
Baby John

- 生活理財雙週
- 11月壽星優惠
- 財務自由三部曲系列



理財聯盟
誕生

樓市轉勢 上車部署



過去8年，無論股市歷盡幾次浪，香港樓市仍穩步上揚。猶記得iMoney在2007年創刊之時，股市正值歷史高位，恒指超過3萬點；之後經歷金融海嘯、歐債危機、環球股災，股市最低跌至12000點，今天仍在二萬點左右徘徊。反觀八年間樓市氣勢如虹，由創刊至今已累升兩倍，中原城市領先指數(CCL)由60點升至逾140點。

買樓置業愈來愈難，卻愈來愈多香港人夢想上車做業主。這8年間，本刊訪問過不少渴望上車的年輕人，最近我們重訪這些個案，到今天有些人夢想成真；有些人不再發夢，醒來接受現實。以為圓夢便是「勝利者」？從闊別幾年間的經歷來看，答案可不一定。

近日樓市屢傳劈價消息，新盤入場費愈來愈低，靜候多時的你，也許正蠢蠢欲動入市。但另一邊廂，樓市已明確地踏入調整期，到底買定不買？買新樓好還是二手樓？風高浪急之下，又應該如何預防「被撻訂」？

撰文：馮樂琳、郭麗安
封面攝影：黃志全
攝影：王嘉昌、梁健騰
美術：任耀楠

買樓定租樓？



與8年前比較，細單位售價倍增，租金升勢亦不弱，單位愈細，租金升幅愈誇張。根據差餉物業估價署的資料，私人住宅的租金指數由2007年8月的103.8點，上升至今年8月的176.1點，升幅達七成，細單位的升幅更「跑贏」整體升幅，431平方呎以下單位升87%。

觀乎近來的租賃成交，各大屋苑租金開始回落，利嘉閣研究部指，8月全港50大屋苑中，「供平過租」的屋苑數目較去年同期減四成，但仍然佔據逾半，而供款和租金的差距亦由去年接近10%下降至3.6%，反映開始有「租平過供」的轉向。

不過，記者查看各大屋苑的樓價和租金，如果按金管局規定，只做最高六成按揭，並以30年還款期計



算，每月供款金額普遍仍低於租金，相差約1,000元至3,000多元；如以25年還款期計算，個別單位的供款已超越租金。

不過，在抉擇租或買時，供款未必是考慮的全部。八十後物業投資教練蔣一洪(Lucy，見小圖)表示，若果準買家是自用且有足夠首期，就不

要抱着「再跌啲先入市」的心態。「以往跌市開始時，有很多人說租樓住一年睇定些，但事實是跌市時下個月永遠比今個月便宜，等等下就會錯過時機，因為我們根本不知道樓市幾時跌完，故最重要是負擔得起、鐘意和切合到你的需要及未來規劃，絕對不可為買而買。」JM

租買比較例子



鱘魚涌康山花園

實用面積：434平方呎
售價(首期)：625萬元(已補地價，250萬元)
每月供款：16,170*
每月租金：17,500元
租比供多付1,330元



沙田第一城

實用面積：284平方呎
售價(首期)：405萬元(162萬元)
每月供款：10,478元*
每月租金：10,000元
租比供少付478元

*以25年還款期計算

私樓租金指數

