



## 自保為上策

### 現時應否置業嗎？

作為一所土生土長的本地公司，我們深明在香港社會生活最大的成本，莫過於住屋開支，而住屋最大的困難，不是供樓開支或租金，而是買私人樓的首期，觀乎港九各區，一個三百多呎的小單位，樓價最少也要上一百萬以上，那麼首期最少也要三十萬，當然，看官們說有銀行會提供九成半按揭，但九成半按揭需要按揭證券公司批核，在入息審查方面會較為嚴謹，借款人的工作需非常穩定，她們才會作出借貸，總沒有人會把錢低息借給沒有十足還款能力的人吧。那麼，看官們還會說大可購買居屋或申請公共房屋吧！這兩類物業乃由政府提供及控制的，所以，我們也嘗試以大膽的角度去看看政府的房屋政策：

首先我們回顧一下從前，打從香港樓價起飛的時代起，即上世紀八十年代後期至九七交接，政府是實施高地價政策，令樓價拾級而上，至董建華時代，他認為樓價高企，市民無法置業，所以提出每年興建的公營和私營房屋單位不少於 85,000 個，希望 10 年內全港七成的家庭可以自置居所，這項政策的推出，再加上亞洲金融風暴，使香港樓價一落千丈，但樓價下調並不會令沒有首期買樓的人受惠，反令投資物業的人信心盡失！這個低樓價政策，事實證明是行不通的，要全港七成的家庭可以自置居所，除非政府無條件派贈物業給市民，否則，怎可能期望全港七成的家庭可以拿出三成首期置業呢？這項政策加上亞洲金融風暴結果令樓市慘淡七年，使地產開發商屯積大量私人物業，減價也賣不出，政府在地產開發商的壓力下不得不停售居屋，但我們當時亦覺得這也恰是政府的意願，正好給時機政府卸下這個不討好的包袱：

賣得好=賣得平，浪費公共資源，與地產開發商爭客，擾亂自由市場；賣得不好=因私人樓較抵買，那為什麼還要興建？但居屋一旦停建停售，市民要求恢復便不易了，看看曾蔭權 2009 年的施政報告便是好例子，再看看數年前政府將公共房屋出售及將公共房屋的商場及車位等設施打包成領匯(0823)上市，便知政府未來的房屋政策是希望將資本主義盡量發揮實行：將住屋問題交還給稍有能力市民，要有安定舒適有尊嚴的生活得靠自己的努力，不要期望政府打救。

再者，現行房屋政策下，大家也知道若需輪候公共房屋(廉租屋)，正常輪候時間不少於二至六年(破產或領取綜合援助人仕當然可快些)，那麼，在這二至六年的輪候時間中，公共房屋輪候冊人仕不能買樓(會喪失輪候資格)，那便需租住私人樓。根據房屋委員會 2009 年的報告，於 2009 年的第一季，公屋輪候冊上共有 247,800 人，假設平均每 4 人為一個家庭，那麼在輪候期間，他們在私樓市場上便要消耗約 62,000 個單位；另外，一個公屋輪候冊合資格 4 人家庭每月最高入息上限為 15,800 元，我們相信，他們會為月租 6000-8000 的私人租務市場提供一個穩定的客源，間接亦為 300 萬樓價以下的私人樓提供一群投資收租的業主。順帶一提，數據亦顯示，這些人當中，約 28% 為來自內地的新抵港人士，因為土生土長的港人現今出生率低，所以我們估計政府亦非常願意讓更多合資格內地居民來港定居，來補缺因出生率低而導致未來香港人口嚴重老化這個問題，為未來的香港保持基層的勞動力。

私人住宅市場方面，勾地政策相等於善價而沽，新土地供應比九七前還要少，君不見近數年市區重建局不斷收購舊樓及開售大量新樓，將建屋土地的源頭由新土地變為拆舊樓重建以保持供應，這本應是好事，奈何由於市區重建局和私人地產開發商亦要賺取一定盈利，結果這些由舊樓重建後的新樓，大多變成 1 萬元呎，就連同區的樓價亦被扯高，要住旺區新樓就得住高價樓，這將會導致樓價兩極化。新樓貴得令人吃不消，初上車買樓的市民就得買些較舊樓齡的物業，否則便住到新開發或偏遠的區域。在這樣的情況下，300 萬以下樓價位處旺區但較舊物業，看來無論市況怎樣差也好，市場需求也會令樓價不會有大幅度的下調。

我們暫時不會分析 2000 萬元或以上樓價的市場，畢竟，這個是商品市場並非必需品市場。



從上述觀點，我們從中得出一些結論：

- 政府不敢再打壓 500 萬樓價以下(一般用作自住)的樓市，免招民怨，寧願市民買不起樓亦不願看到市民因負資產而燒炭。
- 政府在未來五年內不會再提建造居屋，因現時還剩四千多個單位未售出。
- 很多市民沒有資格申請公共房屋或購買居屋，因大多數人的工資超過每月最高入息上限。
- 有資格申請公共房屋的市民，縱使不嫌輪候時間太長，輪候期間也要租住私人樓，不斷為私人租務市場上提供新血(租客)。

我們有理由認為，除非世界經濟有非常特別的事故發生，否則樓價大幅度下調的機會不大，萬丈高樓從地起，先買一層低價單位收租或自住，讓資金早些開始增值，才為上策。看官們若有留意中小型住宅單位的樓價的話，既然租金與供樓差不多，為何不供自己的樓？公共房屋輪候冊人仕及一些有需要租住私人樓的人仕需要租住私人樓，為何不買樓租給他們？唯一問題就是有否足夠首期而已！

## 五年買樓計劃

本公司作為一所擁有保險及地產代理中介資格的機構，亦希望各位未來有一個安定舒適有尊嚴的生活，在此提供一個五年買樓計劃建議給閣下，且看我們的分析：

- 在我們從事保險代理所吸取的知識，所謂有一個安定舒適有尊嚴的生活的原則是：在閣下不想再工作或無力再工作時，能在無經濟壓力下選擇自己的生活！簡易來說，手執最少兩層現契物業(不是車位)或同等的現金，便可解決問題，一層自住，一層收租！
- 在我們從事地產代理多年的經驗下，150 萬樓價以下的物業是最值得投資的，原因如下：  
在香港，無論市況怎樣差也好，一個無論面積多細的分層單位，月租最少也要 4000-4500 元。即是說，閣下若購買一個樓價 100 萬的單位，租金最少也會有 4000，但閣下若購買一個樓價 200 萬的單位，租金並不代表會有 8000，300 萬的單位並不代表可收到 12000 租金，越高價的物業，回報率大多越低，減慢回本期。
- 於租客搬走後供款也不會太多，且一般來說小型住宅較易成功出租。
- 置業成本低：100 元厘印費，連 1%代理佣金及律師費也不過 20000 餘元。
- 租客一般不會要求單位內有豪華裝修，乾淨企理即可。

以現時按揭利率計算，每貸款 100 萬元分 20 年攤還，每月供款約為\$5,200，現時 150 萬樓價的物業的每月可以收到 6000-7000 元租金，扣除差餉及管理費，應該無需補貼，買樓收租如需大額補貼，即等同買了一個吸錢 20 年的黑洞，97 年那時利率高，很多業主就是因沒想到市況逆轉兼租金下調，每月要大額補貼來供一個用作投資的物業，令財政大失預算。

那麼 150 萬樓價就需要 45 萬首期，在每月儲蓄 1 萬的情況下亦要 3 年 9 個月才可完成，對一個 15000 月薪的人來說，也頗吃力吧！要將錢的威力放大，必先從投資說起，我們建議給閣下的方法是，買基金！

我們所代理友邦保險的基金投資計劃，基金選擇眾多，分佈全球主要國家及主要行業，是市場上最具競爭力的基金保險投資計劃之一，當然，基金投資可賺可蝕，但閣下若把基金投資的分佈和調配得宜，總應該比放在銀行戶口儲蓄來得有價值。常言道：高風險，未必高回報，但低風險，大多都低回報吧！根據過往的基金表現，只要投資者能緊守目標，按時供款，不被市場氣氛左右，賺錢的機會總比蝕錢的機會高。閣下可能認為，投資股票或外匯也可以有豐厚的投資回報，這個我們同意，但是，依經驗所見，除非閣下有



# 高維顧問行

CONVERGENT CONSULTANT

地產代理公司牌照 E080920(A000)

可靠渠道的貼士或豐富的投資經驗，否則，大多時會敗給自己的投資情緒，即高買低賣，過於自主的投資可能會演變成投機，最後將投資成本化為烏有，這是我們最不願意見到的。

證監會現時規限所有有關基金投資計劃的建議書內，所列舉之最高年回報率為 9%，根據此回報率，若五年後要有 45 萬首期，每月需定期供款約 6000 元，我們相信對一個 15000 月薪的人來說，應該也可以接受，年青時為每層樓辛苦 5 年，兩層樓亦是辛苦 10 年，越早完成，即代表閣下能享受人生的時間越多，值得與否，請閣下自行定奪！

最後，我們謹祝各位一本萬利，早日享受人生！  
為閣下獲利就是我們的使命和本份！

高維顧問行

發表於 2009 年 12 月