

iMONEY 智富

Issue
711

樓價創新高在望

**嚴選 2大上車熱點
7大置業錦囊**



FOCUS P.26

林本利：
聯儲局被騎劫 美股大漲小回

FOCUS P.22

走出低息困局
iBond 2021認購攻略



新手上車都能得心應手 資深地產經紀傳授 七大置業錦囊

買樓是人生大事之一，新手上車總是戰戰兢兢，自然亦有不少疑問。中原地產高級資深客戶經理劉偉健，從事地產業8年，接待過不少買樓客人，他發現不少上車客發問的問題都十分相似，但市面上琳瑯滿目的投資書、地產書，大多偏向財務為主，反而針對上車客真實面對到的問題，如日後前方會否「起樓」遮擋景觀、噪音問題、是否有間隔改動、是否為凶宅等，都無專門書籍解答。於是劉偉健綜合不同客人常問的問題，結集成書，好讓新手上車時可作參考，同時他亦提供了不少置業錦囊給所有準備好上車的買家，好讓他們避開陷阱，做到「買樓防中伏」。

1 上車人士最易忽略的事項

• 無預留備用資金

上車人士在資金方面較為緊絀，買一層500多、600百萬元的樓，打算做九成按揭，可能手持60多、70萬元首期就買樓，卻忽視了稅務、佣金、裝修等等的費用，更遇過有人買樓後甚至不夠錢結婚。所以通常會建議他們要預留約2年的備用資金，萬一失業、健康問題不能上班，也能應付日常生活開支。

• 高估了自身按揭能力

有時上車人士估計自己收入可做到九成按揭，但事實上銀行無法批足。因現時做高成數按揭，要有1年至2年的稅單，有穩定收入者或者是專業人士，才會做到九成按揭，所以事前要向銀行查問清楚，計算自己可以做到多少成數按揭。

• 無為意經紀質素

上車人士比較少留意到經紀質素，他們會認為隨便一個地產代理都可幫忙，但一個好的地產經紀，會盡責為客人做好物業背景審查，事先跟進按揭事宜，確保買賣順暢。

2 上車人士最常遇到的陷阱

• 單位漏水

二手樓通常都有一定樓齡，如果業主沒有如實相告，很多時單位漏水也不會發現。劉偉健指買樓有一項條款名為「按現狀交易」，當買家簽約後才發現有漏水問題，業主會說「睇樓時已是如此，是你自己沒有發現」，所以他提醒上車人士要睇樓時要特別注意。

• 誤買凶宅

由於凶宅沒有法定定義，經紀沒有責任主動向客人披露。劉偉健表示，一般地產代理要做的「開門七件事」並不包括披露凶宅資料，所以即使經紀知情不報，而買家買了凶宅，經紀亦不須負責任。劉偉健提到，較為穩妥的做法是，買家口頭上或書面上着經紀查核，當經紀沒有查核，或有所隱瞞，相關地產公司才要負責任及賠償。

• 回贈爭拗

現時買樓會有回贈，買樓時經紀可能口頭承諾會有回贈，但最終卻沒有，就會造成很多爭拗。劉偉健建議，買家就回贈方面，除了要問清楚，買賣時手續亦要清晰。

3 對上車人士之建議

- 做足準備工夫，多睇樓、多認識不同經紀，互相比較不同樓盤，經紀質素等。
- 簽合約時可聘請律師或師爺查冊，看清楚物業資料後才好入市。
- 就心儀的物業樓齡，要問清楚銀行是否可做足心目中的按揭成數。
- 可多看買樓節目、相關書籍，了解買樓事宜。
- 可拜託有買樓經驗的人提供意見。

5 如何才可知悉實際按揭成數？

上車時最怕按揭成數比預期少，變相首期不足。大部分買家是自己走到銀行查問，但解答之人有可能只是普通職員，未必熟悉按揭事宜，有可能答錯，或者預計的成數最後無法批足。

劉偉健建議買家可到銀行專門負責按揭的職員查詢，但也只是成功機會大，不能100%肯定。他解釋：「因要申請高成數按揭，需要HKMC（香港按揭證券有限公司）批到六成或以上，惟HKMC審批非常嚴謹。銀行亦只能處理自家的部分，所以對方也未能有個肯定的回覆」。

6 如果銀行按揭未能批足，應否向財務公司借貸填補資金缺口？

劉偉健坦言以上做法「其實行不通」，他解釋到銀行做按揭為「第一按揭」，按揭內有條款列明，如果要加借二按或者進行其他按揭，必須得到「第一按揭」的同意。如果向財務公司借貸，而「第一按揭」不同意，對方會要求清還全數按揭。

4 首期資金的「保險綫」

以現時上車盤通常是550萬元為例，若是做九成按揭連稅，大約80萬元，即使銀行未能批足，通常也是相差一成左右，故預留多一成資金作備用較為穩妥。

7 獲批按揭比預期少如何是好？

• 同時向幾間銀行申請按揭

不同銀行審批的準則都不同，有些大銀行可能要查核最近2年稅單，但有些較小型的銀行只需查核最近3個月稅單即可。

• 尋求按揭轉介協助

按揭轉介公司始終對應不同銀行，明瞭銀行審批的準則，如中原按揭轉介公司，任職公務員就哪一間銀行都可；但有些是自僱人士、剛轉工人士等，向小型銀行申請機會則較高。



▲劉偉健的新作

兩大精選上車地區： 鑽石山

樓市持續暢旺，準買家四出尋盤，最近不少業主的議價空間明顯企硬，要找尋具升值潛力的筍盤，難度愈來愈大。本刊嚴選了兩個樓價最具升值潛力，同時仍有上車盤的地區推介給各讀者，分別為鑽石山及屯門，有有意做業主，但在落戶處未有頭緒的準買家可留意。

以上兩個地區的最大賣點，當然是屯馬綫將於本月 27 日全綫通車，屆時兩個新車站土瓜灣站和宋皇臺站，以及兩個新月台何文田和紅磡站也會正式啟用，該路線全長 56 公里，涵蓋面 7 個車站。屯馬綫開通車後，由首站的屯門區前往西九龍及新界東更便利。至於鑽石山，鑽石山站是觀塘綫、屯馬綫及日後沙中綫的三綫交匯點，交通網絡四通八達，日後沙中綫通車，前往中環更只需十多分鐘，非常便利。

上車熱點之選一：鑽石山區

中原地產高級資深客戶經理劉偉健表示，過去 2、3 個月鑽石山區樓市開始明顯起動，以整個鑽石山區而言，最近數月的二手成交保持在 10 餘至 20 宗成交。他指出：「有不少客人已觀望好一陣子，猶豫應否入市，後來見到整體氣氛、新樓成交量不俗等因素影響而入市，所以他們見到價錢合適、銀行估得到價，與預期

相差不遠的就會入手，始終做八、九成按揭，若相差 10 萬元、8 萬元，首期也只差 1、2 萬元，所以見到現時上車盤較為受歡迎。」

劉偉健表示，區內的「居屋王」龍蟠苑是不少上車客的首選，該屋苑每月也錄得十多宗的成交，「準買家主要愛選擇鄰近港鐵的屋苑。龍蟠苑現時的入場費由約 600 萬元起，至於連租約的單位，則由約 550 萬元起步。」他說大部分人選擇龍蟠苑的

原因是交通，「由屋苑步行 1、2 分鐘即到地鐵站，加上環境較清幽，亦近似一個屋苑形式。」

另一方面，位於鑽石山港鐵站上蓋的私人屋苑星河明居，則是不少專業人士如老師、公務員等的上車之選，現時該屋苑三房單位的入場費由 950 萬元起。「現時星河明居仍有樓價低於 1,000 萬元的單位，首置買家可以承造最多八成的按揭，因此該屋苑可被視為專業人士的上車之選。」

龍蟠苑簡介：

位於鑽石山龍蟠街的龍蟠苑，有居屋王之稱，樓齡 34 年，屋苑最大賣點是擁交通和配套之利，屋苑跟港鐵站上蓋物業無異。龍蟠苑設有兩期，提供 3,680 伙。第一期合共提供 3,340 伙，提供 1 房及 2 房間隔，單位實用面積由 340 至 426 平方呎。第 2 期只設一座，於 1992 年才入伙，設有 340 個實用面積由 401 至 645 平方呎的單位。間隔由 2 房至 3 房不等。



龍蟠苑筍盤推介

單位	實用面積 (平方呎)	叫價 (元)	呎價 (元)
C座低層04室	340	538萬	15,824
B座高層08室	383	605萬	15,796
C座高層14室	426	700萬	16,432

資料來源：中原地產

星河明居簡介：

星河明居位於龍蟠街 3 號，建於港鐵鑽石站上蓋，基座為購物商場荷里活廣場。屋苑設有 5 座，合共提供 1,684 個單位。屋苑設有 18 萬平方呎平台花園、兒童遊樂場、室外游泳池及 20 萬平方呎會所。設施包括網球場、羽毛球場、壁球場等。



星河明居筍盤推介

單位	實用面積 (平方呎)	叫價 (元)	呎價 (元)
B座中層08室	517	950	18,375
B座高層02室	517	990	19,149
A座中層06室	593	1050	17,707

資料來源：中原地產