



■ 簡炳權

卓智融資服務有限公司(執行董事)

2010年6月1日(二)

首次置業小貼士

自八十年代起，受惠于天時、地利、人和等客觀有利因素，本港房地產市場蓬勃發展，歷來為投資者創造了不少財富，縱使地產市道于 97 金融風暴及 03 年 SARS 期間曾作出大幅調整，但事實證明投資房地產仍被視為最穩健的投資工具，是故人們綜合居住、置業、投資一起考慮，實在無可厚非，尤其是首次置業人士，入市應更加謹慎。據筆者幾十年對地產市場的認知和經驗，為免一些有心置業人士往往遇跌市不敢買，升市不敢追而錯失良機，以下是個人一些心得，希望與首次置業人士共享。

置業取向應針對個人住屋需要、收入及生活開支等因素而作出實際預算，量力而為，買樓亦應視為長遠增資保值的一項投資，情緒不應受市場短暫上落影響，升市不喜，跌市不悲，如此，在無心理壓力底下較容易作出正確的投資決定。另外，現時時下新樓盤著重豪華裝修及設施來吸引買家，但它們的樓價往往較鄰近的同類型二手屋苑高出百分之二十至三十之多，正所謂「羊毛出自羊身上」，元朗最近某知名新樓盤就是最好的例證，試問我們額外投資在這些豪華裝修，經過長年累月折舊後難道仍有保值能力嗎？我們第一次置業，最重要講求實用，合符自己預算和需要，從底做起，才是正確的開始。隨著生活改善，有了基礎之後再逐步提升住屋方為王道。

時至今日，無可否認住宅市場已發展成為一種高消費商品之一，貴為業主不期然成為身份的象徵，就等於手上戴上名牌手錶一樣，有與眾不同之感覺。現時物業市場求過於供，期望樓價大幅回落似乎有點超離現實，樓價什麼時候是低，什麼時候是高，實屬見仁見智，很難評論，然而，對於首次置業人士，只要他們充份理解香港獨特市場的和供求不衡的問題，堅定本身置業的目的，再配合周詳之計劃，就不難選擇到心儀的樓宇，更不會受到市場的波動而錯過入市機會。

電郵：edmundkan@splendorfc.com