



無殼蝸牛，有殼樓蟹！

「九七年樓價奇高，港人卻是爭先恐後地入市。現在樓價屢創新低，但成交量卻是大減！根據這個邏輯，難道港人購買樓宇時，是喜歡高（價）買入，低（價）則採取觀望的態度？！這樣似乎違反了一般消費者的正常消費行為——便宜貨才買。」

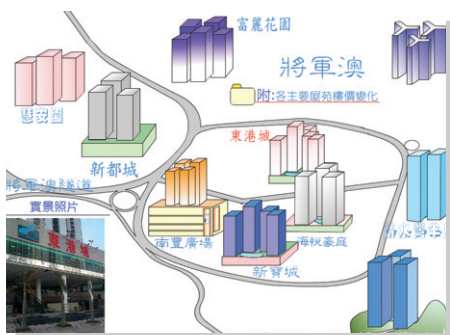
——《無殼蝸牛，有殼樓蟹》

香港聖公會何明華會督中學的一班中六同學，以香港市民買樓置業的心態作為研究題材，參加了「第三屆消費文化考察報告獎」，並獲得了高級組冠軍、最佳選題入圍獎及最佳製作入圍獎。

以將軍澳區為研究目標

同學們選擇了將軍澳區作為《無殼蝸牛，有殼樓蟹》的研究目標，「是由於將軍澳乃香港近年才發展的新市鎮。將軍澳的地產市場頗能反映出香港在金融風暴前後的樓市變化，因為區內有不少在金融風暴前後落成的屋苑，其中位於將軍澳的東港城更見證着本港樓市的興衰，因它曾在九六年創下破紀錄的認購金額，在地產界中曾是一時佳話。」

同學們希望可以「從將軍澳的居民心中，找出一些全港市民都有的心態。」



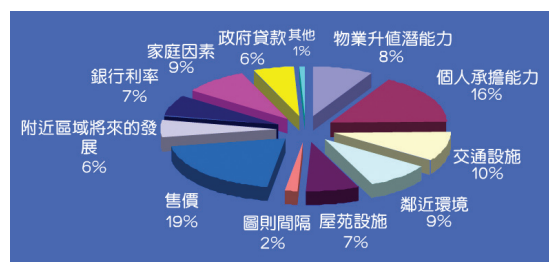
買樓為了自住、投資還是投機？

他們訪問了一百位居民，發現當中過半數（56%）是擁有物業的；其中更有37%是擁有超過一幢物業。這超過三成的受訪者當中，他們的物業再有近半（45%）是非用作自住的（29%是為了投資，16%是為了投機）。

根據同學的調查，港人置業的主要考慮因素依次為：「樓宇的售價」（19%）；「個人承擔能力」（16%）；「屋苑的交通設施」（10%）；「屋苑鄰近的環境」（9%）；「家庭因素」（9%）和「物業的升值潛力」（8%）等。

在「樓宇的售價」這因素中，同學們更發現，港人近年置業是採取「高價買，低價觀望」的做法。為何有「便宜貨」而不檢呢？原因之一可能是樓宇單位有別於一般消費品，作為一種投資的話，是否真有便宜可檢，端視乎樓宇未來的升值潛力。

此外，同學們仔細分析第二大置業考慮因素「個人承擔能力」，發現：「若一個三十歲的人置業，還款期為二十五年，在他／她六十歲退休的時候，才剛剛完成其按揭



還款。」這可還要基於以下的條件：

「在這二十五年中，該供樓者：

1. 能有穩定及足以應付每月供款的現金；
2. 要有一份穩定的工作以提供該筆現金；
3. 收入需維持零或正增長，才足以支付每月的供款。」

然而隨着經濟氣候變差，以上的條件又能否輕易達到呢？

當置業不再是投資升值的捷徑時，同學們建議應從「承擔長期的負債」這一角度來權衡思量了。

所以他們建議置業者，「應慎重考慮自己是否有足夠穩定的收入來應付一個長期的按揭供款及其他住樓開支（例如：管理費及差餉）。」更不要「對樓市升跌有盲目的期待」，以免變成了「無殼蝸牛，有殼樓蟹」。