

樓價全球最貴 港人極難負擔

調查：相當家庭年收入11.4倍 息口處廿載低位乃主因

香港住宅樓宇全球最貴！美國一間顧問公司公布最新調查顯示，去年香港的樓價相當於家庭年收入中位數的11.4倍，屬於「極難負擔」水平，亦是報告調查的全球325個城市中最高。對於本港樓價，學者和業界有不同意見，有認同本港樓價與周邊城市比較屬超高，已經出現泡沫；不過，也有業界人士認為樓價仍健康，還有雙位數升幅。

■香港文匯報記者 余小蘭、蔡競文

美國顧問公司Demographia發表的調查報告指出，當樓價相當於家庭年收入中位數5.1倍或以上已屬於「難以負擔」，家庭在很大程度上就難以負擔，該報告比較了澳洲、加拿大、香港、愛爾蘭、新西蘭、英國與美國主要大都會區的房價水平。報告指香港數字高達11.4倍，是報告調查的325個城市中最高，情況屬「極難負擔」。

經濟增長僅高收入群受惠

分析指出，香港樓價在過去兩年上升逾50%，主因是息口處於近20年低位，加上經濟擴張和中國內地買家湧入本港市場，令本港樓價飆升。

據彭博通訊社引述香港恒生管理學院商學院教授蘇偉文在電子郵件中表示，如果生產力與人們的平均收入都出現一致性成長，高房價就說得過去；高房價在香港帶來很多社會問題，因為經濟成長只是讓高收入和專業群體受益。

「極難負擔」樓價城市中，排第2位的城市是澳洲悉尼，房價負擔水平是家庭年收入中位數的9.6倍；第3位是加拿大溫哥華的9.5倍。報告指出，這些樓價最難負擔的市場，在土地使用上都存在更嚴格的規管，因而大幅推高土地價格，樓價也水漲船高。

澳洲成房價最難負擔國

若以整個國家計算，澳洲是全球房價最貴、最難負擔的國

家，樓價相當於家庭年收入中位數的6.1倍，其次是新西蘭的5.3倍，英國是5.2倍，愛爾蘭4倍，加拿大3.4倍，美國房價相對最便宜，僅為3倍。

由顧問公司Demographia發表的調查報告，最近對澳洲、加拿大、愛爾蘭、新西蘭、英國和美國6個英語國家再加上香港的共325個城市，調查各地去年樓價的負擔水平，有關報告是向世界銀行和聯合國提供的參考報告。

以房價中位數 258萬港元計算

話你知

美國顧問公司Demographia對香港樓價的調查結果，是基於本港2010年首3個季度樓價中位數為258萬港元，而同時期本港家庭收入的中位數折算為每年22.5萬港元，從而得出本港樓價相當於家庭年收入中位數的11.4倍這個結論。該報告調查結果又指，澳洲樓價相當於家庭年收入中位數的6.1倍，共有5個城市納入「極難負擔」的市場。新西蘭為5.3倍，英國為5.2倍，愛爾蘭為4倍。而加拿大和美國分別只有3.4倍和3倍，屬最低水平。

■蔡競文

支持港樓價 上升因素

- 住宅單位供應不足
- 美元貶值，加快通脹，市民買樓保值
- 人民幣升值，內地富豪湧入本港置業
- 低息吸引資金流入本港

製表：香港文匯報記者 趙建強

港樓市現泡沫 小心隨時「爆煲」



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）對於本港樓價貴冠全球，學者認為，低息環境、熱錢流入、一手供求失衡等，是造成樓價居高不下的原因，不少屋苑更已超越97年高位，直言現在樓市已有泡沫，與亞洲其他發達地區如新加坡、上海、北京、首爾等比較，更可說在「超高」水平。有專家更警告，若情況持續，一旦出現任何負面消息，泡沫將隨時「爆煲」。

打工仔薪酬未能追得上

經濟學者關焯照表示，本港各區樓價中，以港島區最貴，九龍區次之，新界區物業相對較易入場；而樓價高企原因，主要由低息環境持續、熱錢流入等造成，但相對地本港員工薪酬卻一直未能追貼升幅，令市民的負擔能力不斷下降。他建議，政府可從幾個方面入手壓抑樓價，例如加大土地供應，對外來投資者購買本港物業設置限制，提早進行「置安心」計劃等等。

事實上，去年底政府曾推出一系列嚴厲措施壓抑樓價，但

卻未能阻止樓價上升勢頭，近日仍不斷傳出成交創新高消息。關焯照說，不少屋苑現時樓價已超越97年，可以說樓市已出現「泡沫」；若升勢持續，而市民對樓市上升的憧憬未停止，一旦例如美國加息等負面消息突然出現，泡沫將隨時爆破，成為本港經濟的另一枚計時炸彈。

京滬樓價屬可接受範圍

高力國際（香港）住宅買賣部行政董事潘偉基亦認同「泡沫論」，認為現時雖未到達危險水平，惟已在臨界點，買家須時刻注意息口變化。提到其他亞洲發達地區，他指出，上海、北京等地區，雖然豪宅價格不斷攀升，仍處於可接受範圍，而新加坡過去一年樓價大幅上升，政府亦曾出招為樓市降溫，但相比香港水平尚有一大段距離。

萊坊香港國際投資部董事李丹翔表示，本港的聯繫匯率亦為高樓價的「幫兇」，間接令更多熱錢湧入香港，又指過去超級豪宅要數英國最貴，但近期香港的豪宅呎價動輒5萬至6萬元以上，還是以「建築面積」計算，若以實用面積計算已超越歐美發達國家。

應該離開香港，以騰出空間讓高增值人士來港。

另外，在美元貶值、人民幣升值、通脹壓力及內地富有人數比率持續攀升等因素下，外來資金(包括內地)將繼續推高本港樓價。

港府或再推出調控措施

長實執行董事趙國雄亦認為，本港經濟基調穩定，在通脹維持約4-5%下，相信今年上半年息口變動不大，加上預期通脹趨升及住宅供應少等因素下，他預期本港樓價今年內可有雙位數字升幅。

港元與美元掛鈎，港府無法控制匯率及利率，且在自由經濟原則下，無法壓制資本流入。景順首席經濟師祈連活表示，港府只能依賴行政措施控制樓價，他相信政府今年會再推出與去年11月類似的調控樓價措施，但由於預期美國最快明年才可能加息，祈連活相信香港樓價短期內難以下跌。

業界料樓價續飆 年內破97高位

香港文匯報訊（記者 趙建強、梁悅琴、劉鑾）外國機構報告指香港樓價已達極度難負擔水平，但一眾分析員以至地產發展商皆預期樓價將繼續上升。瑞銀投資研究執行董事王震宇看好樓價兩年可再升33%；長實集團執行董事趙國雄認為樓價年內可有雙位數字升幅；有「聯匯之父」之稱的景順首席經濟師祈連活亦相信港樓價難跌。

瑞銀：樓價兩年升3成

本港樓價是否偏高？瑞銀投資研究執行董事王震宇用「數字分析」指仍健康，更預期樓價兩年內可以再升33%，中原樓價指數今年內可突破100(97高峰)，2012年底達120點。他指目前利率極低，一般租金回報率扣除按揭息口成本後仍有2.11%，即使利率升2厘，租金回報率亦只跌至0，而97高峰期按息高達9.3%，實際租金回報率為-5.34%，可見目前本港樓價仍然合理。而且，本港借貸比率偏低，樓市風險極低。至於窮人買樓難，王震宇認為「低增值人士」

極難負擔 1
香港樓價與年收入比：
11.4倍

極難負擔 2
悉尼樓價與年收入比：
9.6倍

極難負擔 3
溫哥華樓價與年收入比：
9.5倍

樓價極難負擔 十大城市

國家/城市	樓價與年收入比
中國/香港	11.4倍
澳洲/悉尼	9.6倍
加拿大/溫哥華	9.5倍
澳洲/墨爾本	9.0倍
英國/普利茅斯和德文	7.5倍
美國/三藩市-奧克蘭	7.2倍
英國/大倫敦區	7.2倍
澳洲/阿德萊德	7.1倍
美國/加州聖何塞	6.7倍
澳洲/布里斯班	6.6倍

註：樓價收入比逾5倍納入極難負擔城市，數字愈高代表愈難負擔。

6個英語國家 樓價比較

國家	樓價與年收入比
澳洲	6.1倍
新西蘭	5.3倍
英國	5.2倍
愛爾蘭	4倍
加拿大	3.4倍
美國	3倍

來源：Demographia

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2011年1月 星期二
48970011360013
短暫停刊 早上煙霞
零售每份二角二分 郵費在內
氣溫：13-17°C 濕度：60-80%
港字第22251 今日出紙6疊13張半 售6元

天津瑞海酒店
RUIWAN HOTEL TIANJIN

天津市海濱新區商務考察
旅遊首選下榻五星級酒店
天津瑞海酒店歡迎您光臨海濱新區

中國天津海濱新區新港一號路2527號
郵政編碼：300456
集團網址：www.tjruwan.com
酒店網址：http://www.ruiwanhotel.com
電話：+86 22 25780001
傳真：+86 22 25780101
訂房熱線：+86 22 25787007

憑此廣告入住本酒店可享受協議價格

人生就像一場旅行 不必在乎目的地 在乎的是沿途的风景 以及看風景的心情

让心灵去旅行

利群 Liqun
中国名牌 中国驰名商标

督印及承印：香港文匯報有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009