高樓價揭秘系列 剛需篇

剛需上車盤年升兩成 5指標造好

結婚出生率處高位 分支家庭刺激需求

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年每說到高樓價問題時，都必然會提及「剛性需求」這四字。本報翻查近年剛需五大指標數據，結婚率、出生率均於高位徘徊，個人每月入息中位數、存款數字則同創新高，失業率於低位徘徊，五項指標數據全部利好樓市，反映市場潛在極大剛性需求，推動近年樓價飆升，尤其上車盤樓價年升兩成最勁。學者指，剛性需求強勁，加上供應量未追得上，以及低息等，是推動近年樓價年年創新高的重要內在因素。

剛性需求強勁，意思指市場存在大批有實際自住需要的人士，但房屋供應卻不足，從而推高樓價。市場上用作參考自住需求的數據，主要有結婚率、出生率、個人每月入息中位數、存款數字、失業率五項。翻查政府統計處近年數字，上述五大數據全部造好（見表），尤其個人入息中位數及存款數字更衝至歷史新高，反映市場購買力上升，對樓價造成支持。

市民入息升 造就承接力

■巫伯雄。 資料圖片

浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示，本港現時失業率僅3.3%，同時間市民入息上升、存款資產增加，顯示港人對買樓的承接力增加；而結婚率、出生率的上升，意味市場上有一批人士具有實質的自住需要，他們或租樓或買樓自住，但都必須「有瓦遮頭」，與此同時供應量未追得上，遂形成強勁的剛性需求，間接造成近年樓價飆升，特別上車盤價量齊升。

買樓平過租樓 添生力軍

此外，持續多年的低息環境下，買樓自住變得較租樓更為划算，令許多原本只打算租樓人士，亦被推動入市，為市場額外注入更多購買力。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報141.87點，翻查去年1月初數據，當時CCL僅117.71點，樓價於年半內急升20.53%；其中，中小型單位升20%以上，同期大單位升幅只有約10%。

巫伯雄說，理論上市場資金氾濫，應該不只利好細價樓，而是各類型物業都全線上升，但近年市場獨沽一味只升細價樓，除了因分支家庭急升造成的上車需求外，辣招令豪宅置業成本上升，而市民入息增幅未能追上樓價升幅，都將市場資金推向售價較平的上車盤市場，造成「水向低流」的現象。

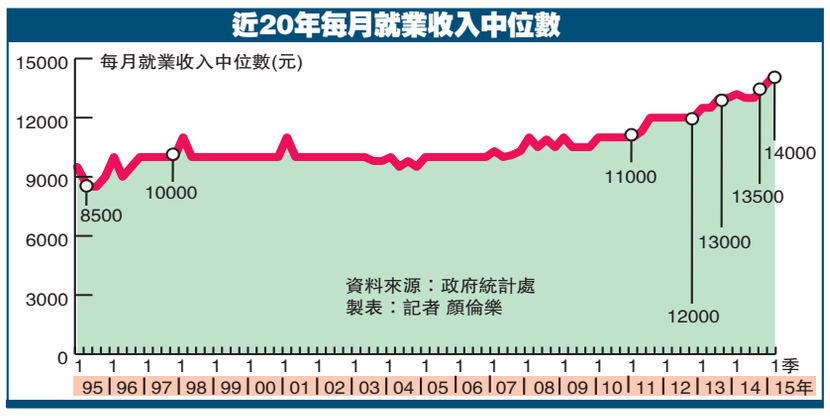
■萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文。 資料圖片

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，香港自住需求強勁，有實力的準買家大有人在，但新樓供應量卻長期不足夠，政府亦未能給予市場合理期望的土地供應，再加上低息環境減低買樓成本，最終推動一批又一批用家入市。

負擔壓力大 進「臨界點」

他估計，即使政府近年積極推地，但未來5年供應與需求最多只達到平衡，不會出現「OVER SUPPLY」(供應過剩)的情況，對樓價造成支持。不過，他承認現時樓價急升的速度過快，形容現時樓市為「乾升」，雖然年底前估計還會再升3%至5%，但相信已進入「臨界點」，因為發展商推出的單位越來越細，而樓價不斷升至人們無法負擔的水平，預測細價樓升幅日後將收窄，甚至掉頭回落。

近數月樓價急升，各區屋苑都出現破頂成交，同時間一手樓銷情繼續熾熱，樓市一片好景。但林浩文認為，所謂破頂成交，都屬於市場上一向受追捧的優質二手物業，而發展商推售一手新盤時，往往會有不同置業優惠吸客，又或將單位間細推售，刺激市場購買力，某程度上，樓市其實並非如表面般暢旺。



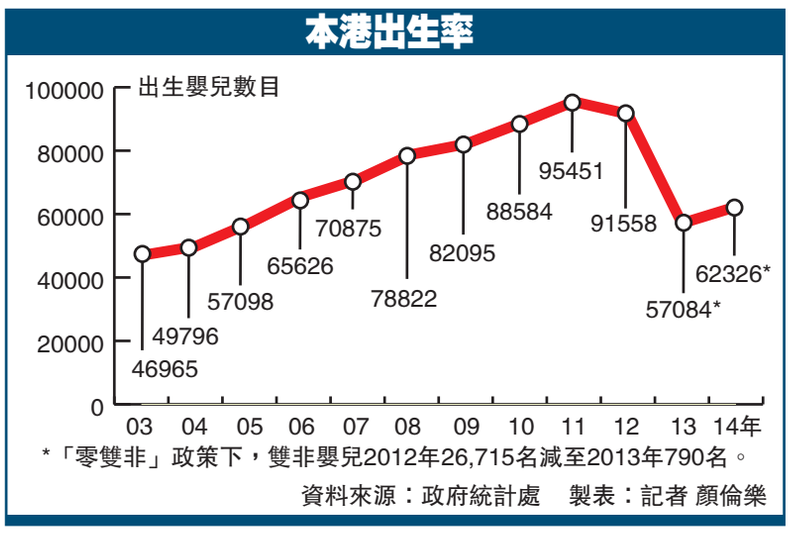
年5.6萬宗結婚 7.9萬新生兒

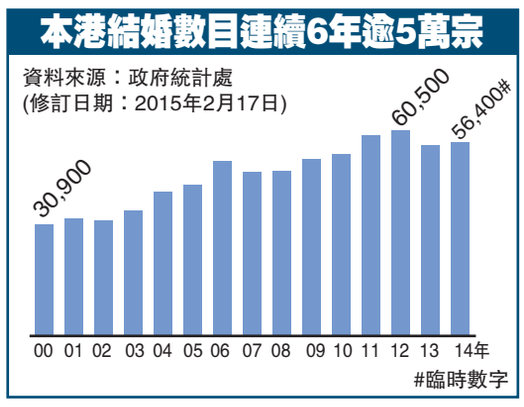
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港的結婚率、出生率與樓市需求息息相關，但過去一直為人所忽視。據政府統計數字，過去5年(2010年至2014年)平均每年結婚數目約為5.664萬宗，與再之前5年(2005年至2009年)4.786萬宗比多18.35%，而2000年前後每年結婚更只得3萬多宗，由此可見近年結婚率增幅之高。

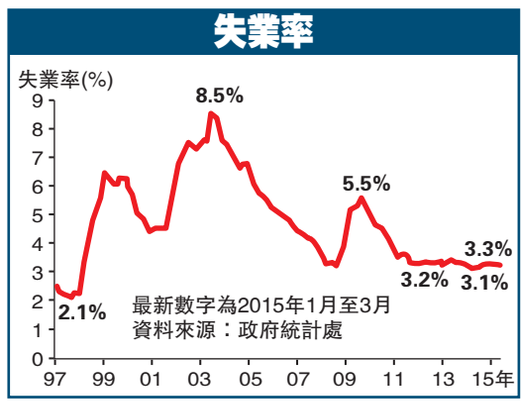
而本港出生率近年亦同樣不斷上升，2011年更有逾9.5萬名嬰兒出生，為2003以來新高，2014年雖然跌至約6.2萬名(主要因雙非嬰兒減少過萬名)，但統計過去5年(2010年至2014年)平均每年有7.9萬名嬰兒出生，與再之前5年(2005年至2009年)的平均數7萬比較，上升約11%。結婚率與出生率同步上升，反映市場上分支家庭的自住需求增加，港人有急切的自住或換樓需要。

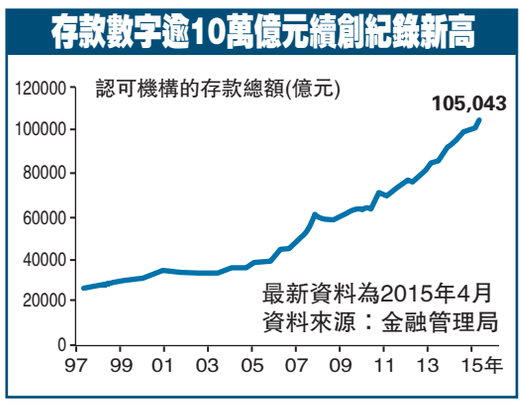
失業率低 人人有工做

另一方面，由於經濟環境理想，本地勞動人口由2003年3月約3,467,200人上升至今年4月約3,919,800人，增幅約13.1%。同時間，失業率過去5年亦一直處於低水平，據政府統計處資料，失業率由2009年中曾升至5.5%，但之後一直回落，2011年至2015年的5年內，失業率一直在約3%上下徘徊，接近全民就業。









樓市供不應求死結未解

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘、顏倫樂) 單單自住需求強勁，不足以推高樓價，供應不足才能形成「剛性需求」。近年政府雖然努力覓地建屋，但2005年後本港長期落成量低企的情況仍未能完全扭轉，新增供應只夠填補之前的供應斷層，尚未能滿足社會的龐大住屋需求。最近多個新盤熱銷，都反映市場置業需求極之強勁，即使「山旮旯」新盤亦大有捧場客。

新增供應補數年前斷層

運房局資料顯示，2003年後因政府減慢出售地皮，私人住宅供應不斷收窄，私樓落成量由2003年2.64萬伙拾級而下，一直跌至2009年僅7,200伙的最低位。即使近年政府大力覓地建屋，私樓供應有所上升，預計今明兩年私樓落成量分別達逾1.3萬伙及約2萬伙，但宏觀看近10年的供求變化，就會發現新增的供應，只夠追回數年前的供應斷層。

近兩年每逢新盤開賣都人頭湧湧，特別中小型單位備受追捧，去年有大埔嵐山僅百餘呎的「劏房戶」，今年則有主打200餘呎的元朗唐人新村尚築。兩盤都不接近市區，交通不方便，但因入場銀碼平，吸引大批準買家入市。

以尚築為例，全盤僅提供134個分層戶，但大部分折實售價在300萬元以下，即使其呎價達市區樓水平，但最後竟收到8,500票，並於4小時內迅速沽清。中海外及市建局合作發展的土瓜灣喜點，提供168伙，市場勁收逾5000票後於5月分階段沽清，該盤主打開放式及一房細單位，面積由229至357方呎不等，折實入場價低見332萬餘元。

貼市價推新盤大收旺場

另一邊廂，將軍澳成為今年以來的住宅供應重鎮，嘉悅、緻藍天、峻瀅II、帝景灣推出，涉及逾3,400伙，均以貼近同區二手價、甚至低於市價推售。當中由長實發展的緻藍天及峻瀅II主打中至大型單位，兩盤均一度勁收逾萬票，銷情之暢旺不亞於前述細碼單位，可見市場上不論上車或換樓均有熱切需求。

港人收入雖增 難追樓價升幅

■美聯劉嘉輝。 資料圖片

■香港置業伍創業。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市民的供樓能力是支撐樓市一大因素。據政府統計處人口普查計算，自置物業並沒有按揭的比率由2001年48.5%持續上升至2011年高達60.1%。另外，現時本港存款高企，據金管局資料，今年4月份存款金額已高達10.5萬億元，遠高於10年前約4萬多億元。再加上個人入息中位數創新高，據政府統計處最新數字，首季為1.4萬元，各項數據均顯示港人越來越有錢。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，目前普遍本港業主的財務狀況較佳，已完成物業按揭供款的比率持續增加，以政府統計處人口普查計算，自置物業並沒有按揭的比率由2001年48.5%持續上升至2011年高達60.1%。

存款金額高達10.5萬億元

另外，現時本港存款高企，據金融管理局資料顯示，今年4月份存款金額已高達10.5萬億元，遠高於10年前約4萬多億元。而且，隨着政府多次收緊按揭成數，業主需繳付更多首期置業，故即使樓價回軟，出現負資產的情況相信未似當年。換言之，普遍港人資產負債情況遠較以往數次經濟震盪為佳，將有助減低經濟變化所帶來的影響。

個人入息中位數不斷上升

而據政府統計處資料，近年個人入息中位數不斷上升，今年首季為1.4萬元，創下歷史新高，與去年第4季相比更升500元，按季升幅3.7%；按年比較的話，則增加800元，年升幅為6%。由於個人入息增加，連帶家庭月入亦明顯上升，最新家庭月入中位數為2.45萬元，按年亦升6.5%，亦為歷史新高。

香港置業高級執行董事伍創業預期，由於近年家庭入息中位數及銀行存款數字已與日俱增至歷史新高，失業率低及通脹溫和亦足以證明本港經濟基調良好，預料在資金氾濫下，股市帶來的財富效應將支持下半年樓價再升約10%。

未上車市民望樓興嘆

雖然香港市民收入亦增加，但顯然無法追上樓價升幅，導致近年雖然市場上出現兩極化的買樓現象，這邊廂收入較高人士繼續追價入市，但只能買較平的上車盤，而未能上車的市民只能望樓興嘆，成為香港社會怨氣的來源之一。

一份政府文件顯示，市民的置業負擔比率（面積45平米單位的按揭供款相對住戶入息中位數（不包括居於公營房屋的住戶）的比率）由2012年第3季約50%，上升至2014年第4季的約58%，顯示市民的置業負擔增加不少。同期，承租能力比率（面積45平方米單位的租金相對住戶入息中位數（不包括居於公營房屋的住戶）的比率）則維持在約44%不變。