死捱二十載 難換一蝸居

港樓價7年升1.1倍 家庭收入僅增33%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓價之貴已是眾人皆知，但實際情況有多「離地」呢？據美國顧問公司Demographia最新公佈《全球樓價負擔能力報告》，香港平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數竟達18.1倍，雖然較去年19倍有所好轉，但已經連續7年成為全世界最難負擔的城市，拋離排第二的澳洲悉尼的12.2倍「成條街」。假設樓價及工資都不變，一個剛畢業的22歲大學生，都要「唔食唔用」到近40歲才可憑一己之力買樓。

■香港繼續蟬聯全球房價最難負擔的城市。 資料圖片

全球房價最難負擔城市排行榜

排名	國家	城市	樓價入息比率
1	中國	香港	18.1倍
2	澳洲	悉尼	12.2倍
3	加拿大	溫哥華	11.8倍
4	新西蘭	奧克蘭	10倍
5	美國	聖荷西	9.6倍
6	澳洲	墨爾本	9.5倍
7	美國	檀香山	9.4倍
8	美國	洛杉機	9.3倍
9	美國	三藩市	9.2倍
10	英國	伯恩茅斯及多塞特郡	8.9倍

註：全球城市包括9個國家、406個地區、92個人口100萬的頂級大都會
調查數據：2016年第3季
製表：記者 顏倫樂

高樓價貴租金對港人生活影響

- 不少人目標是盡量賺錢買樓供樓，青年人選科和擇業都要向錢看。
- 影響家庭結構，不少年輕人因高樓價而未能結婚或要遲婚。即使有幸上車，供樓支出壓力亦影響夫妻會否生兒育女。
- 不少家庭走投無路，甚至要住在工廠大廈內的劏房。
- 影響營商環境，如中環寫字樓租金高昂，不少企業開始轉去租金較低的九龍東。至於核心區舖位租金高企，亦令小商戶難以經營。

製表：記者 梁悅琴

報告指出，截至去年第3季，本港平均住宅樓價為542.2萬元，而全年家庭入息中位數為30萬元，平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數高達18.1倍，為全球房價最難負擔的城市。值得留意的是，今次調查數據採自去年第3季，當時樓價仍未破頂。樓價於去年第4季攀上歷史新高，其間香港家庭收入卻未有明顯上升，意味港人負擔能力繼續惡化。

翻查該報告歷年資料，香港2010年第3季的平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數為11.4倍，當時平均住宅樓價僅258萬元，家庭入息中位數22.54萬元。但7年後，當平均樓價漲升1.1倍至542.2萬元的時候，家庭稅前收入卻只升33%至30萬元，家庭收入嚴重追不上樓價的升幅。

樓價拋離日星逾倍

相比之下，一向以物價高昂著稱的東京及新加坡，最新平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數分別為4.7倍及4.8倍，兩個地方的平均住宅樓價僅為3,162萬日圓(約214萬港元)及41.25萬坡元(約225萬港元)，僅僅為香港平均樓價不足一半之外，兩地的收入卻都達到45.6萬元及46.4萬元。

不過，與2016年的按年比較，其實最新的數字已有改善。資料顯示，去年香港平均住宅樓價為556.1萬元，家庭稅前收入中位數為29.3萬元，平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數為19倍，創當時紀錄新高。

Demographia今次所作的調查，涵蓋全球9個國家、406個地區、92個人口逾100萬的頂級大都會，包括發達城市如東京、紐約、倫敦、悉尼、新加坡等。根據報告，倘樓價在入息中位數3倍或以下，屬可負擔水平；3.1至4倍屬溫和不能負擔水平；4.1至5倍為難以負擔水平；5.1倍或以上屬極難以負擔水平。這意味香港超過極難負擔水平的2.6倍，只能望樓興嘆。

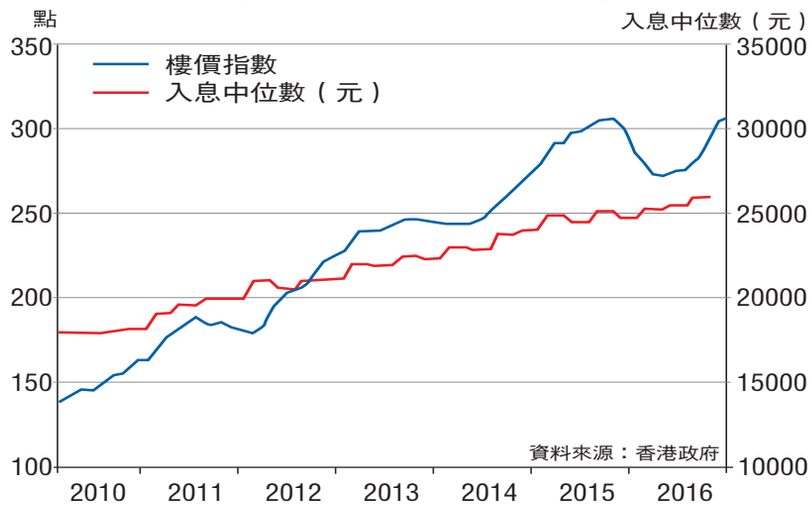
辣招抑樓價升勢有限

港府近年一直着手處理高樓價問題，去年11月推出新辣招，劃一印花稅15%，但僅僅令樓市交投下跌，以及減慢樓價上升速度，樓價升勢依然。最新差估署樓價指數，去年11月升至306.6點，相比起7年前，即2010年1月時的138.3點大升1.22倍。而政府統計處的家庭入息中位數，去年第3季為每月2.6萬元，2010年第1季為1.8萬元，7年來收入只升44%。

美掀加息潮勢更危

政府早前推新辣招時，明確指出樓價反彈的幅度超越家庭收入增長，市民置業購買力再次下降。2016年第3季的按揭供款對入息比率上升至59%，遠高於過去20年46%的長期平均水平。若按揭利率上升3個百分點至較正常的水平，比率將進一步飆升至77%。美國近月已明確表明之後會持續加息，息口上升趨勢一旦形成，可預見港人的置業能力將每況愈下。

近7年樓價走勢及家庭入息變化



負擔比率70倍 深圳更加癲？

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）人人都說香港樓價高，但其實一河相隔的深圳亦不遑多讓，供樓負擔的沉重更有過之而無不及。國際貨幣基金組織（IMF）去年9月發佈的全球房價觀察報告(Global Housing Watch Report)顯示，去年上半年深圳的房價收入比為38.36，排名全球第一。美國經濟諮詢公司Longview Economics最新研究更顯示，隨着去年房價暴漲，深圳的房價收入比已高達70倍。

自2014年以來，在龐大的用家及投資客推動下，深圳房價像脫韁野馬般持續暴漲，截至去年第三季，許多區域房價上漲一倍，全市均價房一度達到每平米5.5萬元（人民幣，下同），遠遠超出絕大多數市民的承受能力。當時IMF發表全球房價觀察報告稱，去年上半年全球各大城市的房價收入比深圳以38.36位居第一，香港僅以34.95位居第四。

除此之外，美國經濟諮詢公司Longview Economics最新研究顯示，截至去年9月中旬，深圳已成為全球房價第二貴的城市，僅次於美國加州聖何西。深圳典型住宅的價格約80萬美元（折合約550萬元人民幣），按照深圳市民每月平均工資6,000多元、年收入7.2萬元計算，其房價收入比高達70倍。

不過，由於各機構的統計口徑不盡相同，故會出現同一個深圳負擔比率有38.36倍及70倍之別，哪個才更貼近事實，可能只有當地居民才最清楚。

收入增幅不及資產漲速

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，造成深圳房價收入比居全球之首主要原因是深圳資產價格高企，人均收入的增幅暫時跟不上資產價格的上漲，但由於這座城市的發展還處於初級階段，人民收入還有較大的增長空間。而在深圳市大力維持房價穩定的情況下，未來幾年其房價收入比將有望降低。她又稱，儘管2015-2016年深圳房價大漲大幅拉近深圳與香港房價的差距，但因深圳推出多個措施遏制房價上漲，未來深港房價之間的差距仍將繼續保持。

意花園或今上載樓書

■長實何家欣 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個新盤計劃踏入雞年後推售。長實助理首席經理(營業)何家欣昨日表示，元朗牛潭尾意花園的樓書料今日上網，其中2幢大亨屋將會善價而沽，有機會包括首批推出洋房內，並以招標形式推售，售價會參考鄰近地皮成交價錢。

農曆年後開放示範單位

她指出，意花園於農曆新年後開放現樓示範屋，設於紅磡的展覽廳亦會同步開放，首批推售單位包括4房4套洋房。項目共有67幢洋房，其中位於佛洛斯大道1及22號為大亨屋，每座實用面積均為2,369方呎，間隔5房連4套房，另有面積1,040方呎花園、219方呎平台及602方呎天台。

Mount Nicholson招標售

同屬豪宅項目，九龍倉及南豐合作的山頂Mount Nicholson二期昨推出5A分層單位招標，實用面積4,566方呎，截標日期為本周五。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，今年會推售九龍啟德嘉匯，最快農曆新年後上載樓書，對銷情有信心，開價會視乎市場承受能力，亦會參考區內已開售啟德1號(II)的價錢。

嘉華望售樓90億新高

他稱，集團去年在香港銷售額逾40億元，今年目標90億元，創集團新高。去年銷售元朗朗屏8號，至今累售813伙，套現40餘億元，雖然同區新盤有新高價成交，暫不考慮再加價，今年有意拆售車位。另外，將軍澳嘉悅只餘1伙待售。

扭曲社會價值 打擊營商

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓價高、租金貴對市民造成的巨大生活壓力，已是嚴峻的民生問題。特首梁振英於施政報告中已指，本港樓價高已扭曲社會價值觀，不少人的目標就是盡量賺錢買樓供樓，青年人選科和擇業都要向錢看。

居室狹窄家庭少兒化

住的問題亦影響本港家庭結構，不少年輕人想成家立室，但因樓價高，收入追不上樓價升幅，不夠錢買樓，以致未能結婚或要遲婚。即使小夫妻有幸上到車，但供樓支出已令人吃不消，難有額外資金為家庭生育多一名成員，令社會容易出現人口斷層。

同時，住不起也為香港造出最嚴重安全隱患，不少家庭走投無路，住在工廠大廈內的劏房，消防及違規建築等問題叢生。

店舖老細同樣吃不消

樓價高、租金貴亦影響營商環境，如中環寫字樓租金高，不少企業開始走去租金較低的九龍東。核心區舖位租金高企，亦令小商戶難以經營，銅鑼灣羅素街舖租於2012年位列全球最昂貴的零售地段，平均每月呎租約2,800元，主因是個人遊吸引不少國際品牌爭崩頭入戶，區內本地小店或民生店(如麵食或快餐店)被逼搬走。近年，個人遊減少了，旺區隨即吉舖處處，租金大減20%至50%。羅素街租戶亦有改變，以中檔化妝品為主，但本地小店或民生店仍難以重回此零售地段。

新一年前景 大行現分歧

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）展望今年變幻莫測的市場，沒有人掌握水晶球，各大機構對前景看法不一。德銀指，隨着供應陸續增加及預期美國加息，加上發展商漸漸吸乾購買力，今次新盤「小陽春」即將結束。然而，世邦魏理則預計，本港住屋供求持續失衡下，樓價有高至9%的升幅。

德銀憂加息及供應倍增

德銀昨日發表報告，指近期雖然新盤暢銷，不過卻是發展商將市場僅餘的購買力吸乾。該行又指，一般樓價反彈的周期約半年，而今次「小陽春」距離上一次反彈僅3個月，認為今次樓價反彈力度有限，加上隨供應增加及美國加息等因素籠罩，估計本港樓價升勢不會持久。

展望今年新盤市場，德銀預計有約129個盤面市，涉及約24,490伙，連同市面上逾8,600伙供應，總量較去年逾1.6萬伙一手銷量多出1倍，預計今年一手盤持續主導市場。

世邦看好北水續吸貨

至於世邦魏理士則預計今年樓價仍有升幅。世邦魏理仕香港、華南及台灣研究部主管陳錦平指，本港住屋供求持續失衡，預計未來每年住宅新供應不多於2萬伙，同時內地客及中資企業持續來港置業將繼續支撐樓價，估計今年樓價仍有5%至9%的升幅。

陳氏續指，去年港府對住宅交投「加辣」成效不大，交投量雖然即時遏抑，但價格則幾乎沒有減低；不過隨着現時買家供款能力提升，即使美國加息提速、按息增至3厘水平，不少供樓人士仍可負擔。

內外利好刺激工商舖

本港工商舖物業方面，2016年出現量價齊跌情況，據利嘉閣（工商舖）資料顯示，去年工商舖買賣登記量按年跌28%錄5,267宗，期內涉及總值為901.7億元，按年減少26%。不過展望今年，利嘉閣（工商舖）地產董事黃應年昨天則看好會量價反彈，預計今年買賣登記將較去年增長32%至6,950宗，登記金額則增41%至1,270億元。

他認為，今年不乏利好因素，包括英國脫歐公投後將陸續有資金流入亞洲物業市場，去年底加辣措施令本地資金推向非住宅資產，人民幣預期貶值令本港資產對於內地資金更趨吸引，而零售市道漸見回穩、旅客數字跌幅收窄，將改善舖位租金及價格。

■利嘉閣黃應年(右3)預期，本港今年工商舖買賣量價反彈。 記者蘇洪鏘 攝