

# 十年高樓價 半數人死慳

## 中大調查：業主未覺身家漲 租客更添愁

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港去年股市、樓市齊升，坊間一般認為有助產生「財富效應」，市民會放膽消費。不過，香港中文大學昨日發佈的調查卻顯示，即使是有樓人士，超過五成（52.9%）受訪者完全不覺得高樓價會令財富增加，66%人更不覺得可以「放膽消費」；租客更慘，近九成（89.3%）人完全不覺得財富增加及83%人不覺得可以「放膽消費」。不論業主或租客，整體上覺得樓價升對個人「好處多些」的僅佔7.8%，認為「壞處多些」卻有37%，另合共有49.7%人因樓價高而要節衣縮食。

本港樓價近十年來在低息環境下整體保持升勢，去年升約14%，不少分析亦預期今年會再升約10%。為了解市民對樓價走勢的預期，以及過去十年不斷攀升的樓價對普通市民生活的影響，中大香港亞太研究所最近進行一項電話調查，發現預期未來一年住宅樓價會上升、下跌或者變化不大的市民同樣接近三成，說明市民對樓價發展的預期，呈現明顯分歧。調查同時也發現，近九成（89.8%）人認為現時樓價水平「過高」，認為「合適」的只有4.2%；近七成半（74.2%）人認為現在不是買樓的合適時機，僅6.9%人持相反看法。

### 八成租客不敢「放膽消費」

另一方面，調查還進一步顯示，高樓價對市民生活及個人的影響，都是壞處多過好處。調查指出，近九成（89.3%）租住單位的市民完全沒有感覺高樓價令財富增加，而超過五成（52.9%）的自置單位市民也有相同感覺。約83%的租住單位市民完全沒有感到「放膽消費」的感覺，約66%的自置單位市民亦是如此，但自置單位市民感到可以「有些放膽消費」的比率，則約有24%。

### 近三分一感生活負擔增

不僅如此，調查還顯示，節節攀升的高樓價令近三分一的市民感到生活負擔加重，有32.1%的租住單位市民和36.2%的自置單位市民感到生活負擔「有一些」加重，感到生活負擔「頗大」的租住單位市民和自置單位市民，則分別有25.5%及12.4%。而因高樓價而減少日常開支的，認為是「有一些需要減少日常開支」的租住單位市民和自置單位市民，分別為34.3%及25.1%，感到有「頗大需要減少日常開支」的租住單位市民和自置單位市民，則分別為15.9%及9.1%。總體上，無論是租客及業主，合共有49.7%人因為樓價高而要節衣縮食，減少日常開支。

### 感續升「好處多些」僅7.8%

當被問及近來香港樓價持續上升對個人的影響，有37%受訪市民表示高樓價帶來「壞處多些」，「好壞參半」有35.3%，認為「好處多些」不足一成（7.8%）。然而，租住或居住在自置單位的市民對高樓價帶來的影響有不同回應。近六成（56.8%）租住單位市民認為高樓價對個人生活「壞處多些」，近兩成半（24.7%）則認為「好壞參半」；但居住在自置單位的市民中，超過四成（42.4%）認為高樓價對個人生活「好壞參半」，而認為「壞處多些」則近兩成半（24.6%）。

是次調查在2017年12月15日至21日晚上進行，成功訪問706位18歲或以上香港市民。調查樣本中租住公營房屋、租住私人房屋、居住自置公營房屋及居住自置私人房屋的市民比率分別為25.9%、12.6%、16.1%及44.6%。

## 新界居屋首破八球

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）馬鞍山新盤搶客，推動同區二手居屋交投，造就新界首宗「8球」（即800萬元）居屋誕生。世紀21奇豐莊瑞生表示，馬鞍山錦豐苑錦惠閣低層8室，實用面積647方呎，新近在自由市場以830萬元成交，創新界居屋造價新高，更成為新界首宗逾800萬元居屋成交，折合呎價12,828元。

### 錦豐苑呎價逼萬三

翻查資料，新界已補價居屋舊紀錄為去年8月，由沙田愉翠苑以765萬元創下，事隔半年被今次錦豐苑成交超越逾8%。至於原業主於1996年以131.12萬元（未補價）購入，估計扣除補價後獲利不俗。

將軍澳居屋安寧花園亦告破頂，中原何勇表示，安寧花園6座中層C室，面積431方呎，剛於自由市場以590萬元易手，呎價達13,689元，創居屋呎價新高。原業主於2013年9月以335萬元入市上址，當時單位已補地價，期內升值76%。

私宅破頂成交亦成常態，美聯關穎賢表示，大角咀柏景灣7座高層G室，面積466方呎，成交價約990萬元，創同類2房新高，折合呎價21,245元。原業主於2000年斥資約275.4萬元購得，是次轉手升值約2.6倍。

### 綠悠苑首現銀主盤

另一邊廂，全港首個「置安心」項目青衣綠悠苑出現首宗銀主盤，據世紀21網站顯示，涉及2座低層C室，面積542方呎，叫價780萬元。土地註冊處資料顯示，原業主於2015年以320.1萬元一手買入，其後隨即申造九成按揭，惟兩年後業主破產，物業遭銀主接手。倘以叫價成交，物業近3年開升值約1.4倍。



### 租住或自置單位人士對樓價「感覺」差異

| 一、「感覺財富增加」程度差異 (%)    |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|
|                       | 租住單位 | 自置單位 | 總體   |
| 完全沒有                  | 89.3 | 52.9 | 67.0 |
| 有一些                   | 10.3 | 32.3 | 23.8 |
| 頗大                    | 0.0  | 7.3  | 4.5  |
| 非常大                   | 0.0  | 5.9  | 3.5  |
| 不知道/很難說               | 0.4  | 1.6  | 1.1  |
| 二、「感覺可以放膽消費」程度差異 (%)  |      |      |      |
|                       | 租住單位 | 自置單位 | 總體   |
| 完全沒有                  | 82.7 | 66.4 | 72.6 |
| 有一些                   | 8.9  | 23.8 | 17.9 |
| 頗大                    | 1.5  | 4.0  | 3.3  |
| 非常大                   | 1.5  | 2.6  | 2.1  |
| 不知道/很難說               | 5.5  | 3.3  | 4.1  |
| 三、「感覺生活負擔加重」程度差異 (%)  |      |      |      |
|                       | 租住單位 | 自置單位 | 總體   |
| 完全沒有                  | 22.5 | 41.8 | 34.3 |
| 有一些                   | 32.1 | 36.2 | 34.8 |
| 頗大                    | 25.5 | 12.4 | 17.4 |
| 非常大                   | 17.3 | 7.7  | 11.3 |
| 不知道/很難說               | 2.6  | 1.9  | 2.1  |
| 四、「感覺要減少日常開支」程度差異 (%) |      |      |      |
|                       | 租住單位 | 自置單位 | 總體   |
| 完全沒有                  | 29.9 | 57.4 | 47.0 |
| 有一些                   | 34.3 | 25.1 | 28.5 |
| 頗大                    | 15.9 | 9.1  | 11.6 |
| 非常大                   | 15.1 | 6.1  | 9.6  |
| 不知道/很難說               | 4.8  | 2.3  | 3.3  |

註：尾數按四捨五入處理，致部分總數出現差異。  
資料來源：中大香港亞太研究所

## 豪宅指數破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）樓價指數反覆向上，豪宅則連升五周。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周升0.34%，報165.59點，為歷史次高。至於反映豪宅市道的CCL(大型單位)最新錄166.06點，連續兩周創歷史新高，連升5周共4.04%，跑贏同期CCL升幅的1.41%。

### CCL歷史次高

中原地產研究部高級聯席董事

黃良昇指出，未來豪宅樓價升幅有望繼續跑贏中小型住宅，帶領大市向上，預期CCL持續反覆向上，今年首季目標為175點，現時相差9.41點。至於大型屋苑指數CCL Mass報167.20點，按周升0.28%。CCL(中小型單位)報165.50點，按周升0.26%。

由美聯物業編制的「美聯樓價指數」也連升3周，按周續升0.41%，續創新高，港島及新界齊創歷史新高。美聯物業首席分

析師劉嘉輝指出，港島區再一次成上升動力來源。資料顯示，美聯港島樓價指數報178.37點，按周升約1.8%，與四星期前相比，亦升約1.41%，並為歷史新高。新界樓價指數則報148.34點，按周回升約0.31%，同創歷史新高。

至於九龍區樓價指數報149.47點，微跌0.15%，連跌兩星期；惟與四星期前相比，則錄約0.69%升幅。

## 工資加幅落後 置業路更遠

「財富效應」(Wealth effect)是現代社會的一種新現象，人們擁有的財富越多，消費意慾會變得越強。去年全年本港股市上升36%，樓價上升14%，按理說，無論是金融資產還是實物資產，大部分港人手中持有的財富都有增加。不過，香港中文大學最新出爐調查卻表明，樓價攀升，未能令港人感到財富增加，也不敢放膽消費，反令不少

人感到生活負擔加重，甚至要減少日常開支。需要留意的是，「財富效應」能夠成立，不僅要滿足財富的增加，還要滿足可支配收入也能隨之增加。數日前財政司司長陳茂波就指出，現時香港置業人士在住宅樓宇按揭供款的花費，要佔家庭總收入比重68%，早已超過普通家庭可以負擔的比例。未來當息口上調300點子，供款負擔比率更會升至88%。屆時供樓人士連

維持基本生活都成問題，又何來錢銀消費？

### 港人「幸福指數」排尾七

今年初美國調查公司蓋洛普(Gallup)公佈的「幸福指數」調查，經濟增長料6年最快、庫房財政盈餘亦料相當高的香港在55個國家和地區中的排名為倒數第七，與動亂及戰亂頻仍的伊朗及伊拉克同列倒數頭十名。若按全球225個國家和地區計算，則排在倒數30名之內。香港人為什麼不快樂，我們的幸福感為什麼這麼低？君不見打工仔收入增幅遠不及樓價上躥的速度，勞碌半生都未能換到一個割房式單位。樓價越升，置業的距離越遠，加上香港又穩坐全球OT時間最長城市的寶座，任何一項都能令人力不從心，何喜之有？

「財富效應」(Wealth effect)是現代社會的一種新現象，人們擁有的財富越多，消費意慾會變得越強。去年全年本港股市上升36%，樓價上升14%，按理說，無論是金融資產還是實物資產，大部分港人手中持有的財富都有增加。不過，香港中文大學最新出爐調查卻表明，樓價攀升，未能令港人感到財富增加，也不敢放膽消費，反令不少

人感到生活負擔加重，甚至要減少日常開支。需要留意的是，「財富效應」能夠成立，不僅要滿足財富的增加，還要滿足可支配收入也能隨之增加。數日前財政司司長陳茂波就指出，現時香港置業人士在住宅樓宇按揭供款的花費，要佔家庭總收入比重68%，早已超過普通家庭可以負擔的比例。未來當息口上調300點子，供款負擔比率更會升至88%。屆時供樓人士連

維持基本生活都成問題，又何來錢銀消費？

今年初美國調查公司蓋洛普(Gallup)公佈的「幸福指數」調查，經濟增長料6年最快、庫房財政盈餘亦料相當高的香港在55個國家和地區中的排名為倒數第七，與動亂及戰亂頻仍的伊朗及伊拉克同列倒數頭十名。若按全球225個國家和地區計算，則排在倒數30名之內。香港人為什麼不快樂，我們的幸福感為什麼這麼低？君不見打工仔收入增幅遠不及樓價上躥的速度，勞碌半生都未能換到一個割房式單位。樓價越升，置業的距離越遠，加上香港又穩坐全球OT時間最長城市的寶座，任何一項都能令人力不從心，何喜之有？

## 新世代首置盤超購近80倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界發展以屯門新盤天生樓 THE PARKVILLE 指定15伙作為新世代首次置業計劃試點，昨日截止接受申請。新世界發言人表示，計劃累收約1,200個申請，超額近80倍，近40%申請者現居於公屋，於本月29日通知申請者審批結果。

新世界發言人指出，計劃接獲申請超額近80倍，反映計劃切合年輕人需要，解決他們無大額首期、置業初期供樓難，及買樓相關費用高的三大難題。

新世代首置計劃申請者要求為25歲至35歲人士，是次申請以27歲至31歲居多，佔逾50%；近40%申請者現居於公屋；超過半數申請者有意聯名買樓，相信不少為有結婚打算的年輕人。

### 近40%申請者住公屋

該計劃首期只要7.5%，並由新世界集團旗下財務公司向獲選的「年輕買家」提供92.5%一按，最長可供40年。他們可用漸進式供款，首兩年七折供款，第3至5年八折供款；第6至

10年九折供款，首10年息率P減2.75厘，其後P減1.75厘。以該批單位折實入場587.8萬元計，首期44萬元可上車，首兩年月供12,032元。

### 愛炫美沽16伙擬加推

其他新盤成交方面，長實於荃灣的海之戀·愛炫美昨售出16伙，其中13伙為首推的第1座B室單位。長實地產投資董事郭子威表示，會考慮加推第1座B室部分高層單位，加幅或逾10%。至於新地於馬鞍山的雲海昨以招標形式共售

出5伙。其中，香海臺第1座9樓B單位，面積1,138方呎，成交價3,030萬元，呎價26,626元，創出馬鞍山新高呎價。另外，中信泰富於何文田的KA-DOORIA亦沽出嘉道理道117號7樓連天台特色單位，成交價逾1.05億元。

此外，嘉里建設昨將屯門滿名山部分單位加價3%至5%。會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON第三期昨推11樓C及D室招標，下周二首輪截標。新地於西半山的巴丙頓山昨上載售樓書，提供79伙。